

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE LAVERUNE



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de modification

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



1 - RAPPELS	3
2 - OBJET DE LA MODIFICATION	14
3 - PROCEDURE DE MODIFICATION	25
4 - CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.	35
5 - PRESENTATION DES MODIFICATIONS	36

I - RAPPELS

La commune de Laverune dispose d'un Plan d'Local d'Urbanisme (P.L.U.) dont la dernière révision a été approuvée par délibération en conseil municipal le 18/04/2011.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-I du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. de Laverune comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les principaux enjeux du P.A.D.D., lequel constitue la pièce n°3 du P.L.U., s'articulent autour des trois grands enjeux suivants :

- S'inscrire dans le projet du SCOT pour l'ouest de l'agglomération Piémont et Garrigues ;
- Répondre aux enjeux d'une agriculture périurbaine par un véritable projet agricole ;
- Mettre le paysage au centre des préoccupations de gestion du territoire.

Le maître d'ouvrage :

Commune de Laverune
Place de la Mairie
34880 Laverune
04 99 51 20 00

Historique des documents d'urbanisme sur la commune

- 1969 ... 1980 : un PUD

La commune de Laverune a été dotée d'un Plan d'Urbanisme Directeur approuvé par arrêté préfectoral le 6 juin 1969 et modifié le 30 juin 1971.

Le PUD a lancé les bases de la planification urbaine de Laverune en permettant à la commune d'organiser son urbanisation et le développement de son industrie dans un contexte de forte pression urbaine et démographique.

- 1980 ... 1985 : un premier POS

Un premier POS approuvé le 10 janvier 1980 a succédé au PUD. À cette époque, Laverune est encore une commune très rurale et tient à conserver le cadre agréable et pittoresque qui la caractérise. La municipalité se tourne donc vers une croissance raisonnée et limitée, tenant avant tout à ce que le village garde son entité et ne devienne pas un village dortoir de Montpellier. C'est principalement ce problème que le premier POS de 1980, faisant suite au PUD, a entrepris de résoudre.

Une première révision du POS a rapidement été lancée, dès 1980, et approuvée le 14 janvier 1985.

- 1985 ... 1996 : plusieurs modifications et une révision

Le POS de 1985 a fait l'objet de cinq modifications mineures entre 1986 et 1992 (ouverture à l'urbanisation zone INA du Champ de Fabre) et d'une deuxième révision prescrite en 1991 et approuvée le 16 mai 1995.

Le principal objectif de cette deuxième révision était de permettre l'extension de la zone d'activités située au Sud du territoire communal, vers Saussan (zone INAb agrandie à 50 hectares contre 7 hectares au POS de 1985). Les autres objectifs étaient relativement mineurs et ne concernaient que des adaptations du zonage¹ (suite aux évolutions urbaines du village) et la création, modification ou suppression d'emplacements réservés.

Le POS approuvé de 1995 devait répondre aux besoins d'une population de 3 000 habitants aux environs de l'an 2000.

¹ La zone INAa "les Aires" a été classée en IINA pour être ouverte à l'urbanisation

- 1996 / 2005 : un nouveau PLU

Une nouvelle révision du POS a été prescrite en 1996 dès la mise en place de la nouvelle municipalité. Cette révision a été à nouveau prescrite en 2003 suite à l'entrée en vigueur des lois SRU et UH modifiant le contenu des documents d'urbanisme.

Le projet urbain traduit dans le PLU révisé exprime une orientation politique claire tout en s'inscrivant dans une certaine continuité par rapport aux documents d'urbanisme précédents. Toutefois, en s'attachant à répondre le mieux possible aux dernières dispositions réglementaires, le nouveau PLU se veut à la fois plus simple et plus rigoureux ; il intègre également le nouveau cadre territorial dans lequel évolue la commune depuis la création de la communauté d'agglomération².

Dans l'attente de l'approbation de la révision, la municipalité a procédé à une modification du POS qui a permis de préciser les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone à urbaniser du Pouget située au Sud-Ouest du village. Une nouvelle zone AU_A a ainsi été créée à la place de la zone INAA du POS ; cette modification a été approuvée en date du 14 décembre 2001.

Le Plan d'Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18/04/2011.

² Suite au vote de la loi Chevènement, le District de Montpellier (15 communes pour une population de 320 500 habitants) est remplacé par la communauté d'agglomération. "La Communauté d'Agglomération est un établissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes formant un ensemble de plus de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave autour d'une ou plusieurs communes-centre de plus de 15 000 habitants." (article 1 de la loi Chevènement ou loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale)

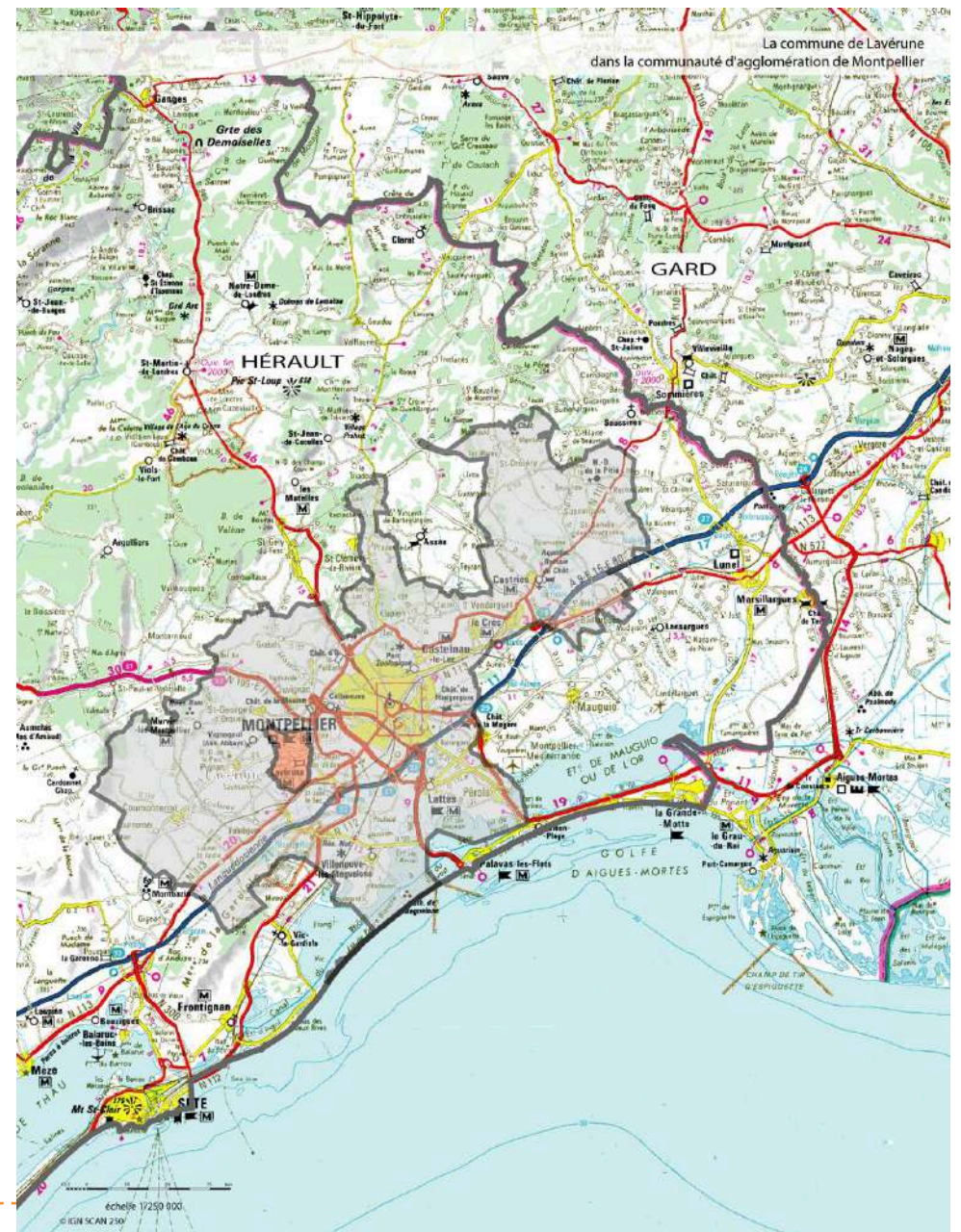
Le périmètre de la communauté d'agglomération créée par délibération du Conseil de District en date du 20 octobre 1999 regroupe 31 communes.

2- Présentation de la commune

La commune de Laverune est située dans le département de l'Hérault, à quelques kilomètres à l'Ouest de la capitale régionale Montpellier.

Le territoire communal se développe sur une superficie de 716 hectares, en rive droite de la Mosson. Malgré la proximité de Montpellier, la commune a conservé son caractère rural ; elle affirme aujourd'hui son identité géographique par un certain isolement – la Mosson la sépare de Montpellier – et par la configuration "villageoise" d'un tissu urbain bien organisé autour du centre ancien.

Laverune en quelques chiffres...	
surface communale	718 hectares
habitat	92 hectares
cultures pérennes et annuelles	337 hectares
espaces naturels boisés	38 hectares
cabanisation	29 hectares
densité des zones urbaines constructibles	14 logements à l'hectare



Lavérune est isolée du littoral par la montagne de la Gardiole et les coteaux de St-Jean de Védas ; elle est desservie par la R.D. 5 parallèle à la R.N. 113 et à l'A. 9 qui relie Montpellier à Montbazin via Cournonterral.

Lavérune est limitrophe des communes de :

- St-Jean de Védas au Sud-Ouest,
- Saussan au Sud-Est,
- Pignan à l'Ouest,
- St-Georges d'Orques au Nord-Ouest,
- Juvignac au Nord-Est.

Géographiquement, le territoire communal est encadré :

- à l'Est par la Mosson,
- au Nord par le fossé des Gousses et la plaine du Moularès,
- à l'Ouest par le ruisseau du Lassedéron, le Pioch Rouquet,
- au Sud par la plaine du Grès et de Font Saurette,
- au Sud-Est par la R.N. 113 et la Mosson.

Contexte démographique

La commune de Laverune compte au 1er janvier 2007 2 755 habitants (2 603 habitants au recensement de mars 1999 et 2 702 en 2006). La population communale est en constante progression depuis une quarantaine d'années ; les années 70 / 80 ont connu la plus forte croissance (jusqu'à 6 % de croissance annuelle entre 1975 et 1982) ; cette période correspond à la mise en place d'un lotissement communal.

L'évolution démographique a été d'environ 2,7 % par an entre 1990 et 1999 (dont 2,2 % liée au solde migratoire), soit environ 75 nouveaux habitants chaque année. Depuis 1999, la croissance démographique a sensiblement fléchi (moins de 1 % par an) du fait de la rareté des terrains à bâtir.

À l'échelle de la communauté d'agglomération, la population communale représente un poids négligeable (moins de 1 %). Parmi les 30 autres communes de la communauté d'agglomération de Montpellier, Laverune est classée au 23^{ème} rang au regard de son poids démographique.

Depuis 1982, Laverune fait l'objet d'une croissance démographique sensiblement moins forte que celle des autres communes périphériques de l'agglomération. Cette "régulation" de la croissance démographique est le résultat d'une volonté politique ; les élus ont souhaité limiter le développement urbain afin de permettre la réalisation progressive des équipements nécessaires.

Les documents supra-communaux

La commune prend en considération les dispositions du SDAGE "RMC" et du SAGE "Lez-Moson" qui impliquent un rapport de compatibilité avec le PLU.

La commune de Laverune, qui appartient à Montpellier Agglomération, est couverte par les documents d'urbanisme et de programmation supra-communaux que sont :

- le Schéma de Cohérence Territoriale,
- le Programme Local de l'Habitat,
- le Schéma Directeur d'Assainissement,
- le Plan de Déplacements Urbains.

Le PLU doit également être compatible avec le PCET (plan climat énergie territorial), ainsi que prendre en compte les dispositions du SRCE (schéma régional de cohérence écologique).

Contexte environnemental

Le territoire communal est peu boisé ; la majorité des terres est couverte de vignes ou de friches. Les zones boisées se situent :

- le long de la Mosson et du Lassedéron (ripisylves avec frênes, saules, ormes, etc) et dans les près humides (bosquets de frênes et de peupliers blancs),
- à proximité du centre-village (platanes du parc du Château de Laverune) et du Château de l'Engarran (pins d'Alep et pins pignon, platanes, charmes, érables champêtres, azeroliers, etc).

Il faut toutefois souligner la grande diversité des essences végétales que l'on trouve sur la commune :

- chênes verts et chênes pubescents isolés (colline de St-Georges d'Orques),
- cannes de Provence aux abords des nombreux fossés,
- amandiers, figuiers et mûriers sur les talus,
- aillantes et frênes le long du fossé des Gousses.

Les espaces naturels les plus remarquables sont inscrits à l'inventaire des ZNIEFF³ (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) :

- ZNIEFF de type I des près humides de Laverune et de Juvignac ; il s'agit d'un secteur bien localisé de 45 hectares caractérisé par un intérêt biologique remarquable et particulièrement sensible à des équipements ou à des transformations, même mineures, du milieu naturel. Les près humides de Laverune et les bosquets qui leur sont associés sont parmi les derniers vestiges de l'ensemble des zones humides qui bordaient autrefois la rivière et qui ont aujourd'hui généralement fait place à des cultures (vignes ou vergers). Dans ces prairies plus ou moins humides selon les saisons et pâturées se développe une végétation hygrophile telles que les narcisses, les renoncules et les joncs dans les bas fonds. Il faut aussi souligner la présence de bosquets de frênes et surtout d'une belle futaie de peupliers blancs en bordure de la prairie.

Ce milieu est particulièrement sensible à toute modification qui aboutirait à une uniformisation et une banalisation du site. Les coupes d'arbres ainsi que le recalibrage du cours d'eau sont à proscrire de même que les dépôts de déblais ou les décharges sauvages.

³ circulaire du Ministère de l'Environnement n° 91-71 du 14 mai 1991

- ZNIEFF de type I (dite nouvelle génération) de la ripisylve de la Mosson de Grabels à Saint-Jean-de-Védas ; il s'agit d'un vaste ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes. Cette zone doit être préservée en tenant compte notamment de la faune et de la flore sédentaire ou migratrice. La végétation y est particulièrement luxuriante et prend la forme d'une forêt-galerie où s'enchevêtrent arbres, arbustes et lianes. Les espèces les plus fréquentes sont le peuplier noir, le saule, le frêne ainsi que le lierre, la clématite ou la ronce.

Ce milieu est particulièrement sensible à tout abattage massif d'arbres notamment ceux situés en bordure de l'eau. À l'inverse, les berges laissées à l'abandon et encombrées par les arbres morts sont un obstacle à la libre circulation de l'eau ce qui représente un risque d'inondation important lors des phénomènes d'embâcle. Des travaux de désenclavement et de restauration forestière de la ripisylve ont été réalisés en 2011 et 2012 dans le cadre d'un plan de gestion Lez-Mosson et avec l'appui du SYBLE.

Contexte urbain : le tissu

À l'exception de quelques grandes demeures de campagnes isolées (Château de l'Engarran et Mas de Biar au Nord-Est de la commune, Mas de Chot et de Tourtoul au Sud-Est) et des habitations éparses du secteur du Pouget à l'Ouest du village, l'ensemble du bâti est rassemblé autour du village.

Le tissu urbain du village se développe sur environ 90 hectares (surfaces des zones urbaines équipées). Le noyau ancien représente près de 7 hectares ; il est en position centrale par rapport aux nouveaux quartiers qui se sont développés en arc de cercle selon une orientation Nord-Ouest / Sud-Est.

De grands équipements publics jouxtent le centre-ancien à l'Ouest et au Sud : complexe sportif et parc du Château.

Le parc du Château – l'équivalent du centre-village en surface – a empêché le développement urbain vers le Sud ; cet élément du patrimoine contribue à la cohérence et à l'homogénéité du tissu urbain.

Le vieux village représente le pôle de centralité de la commune ; il regroupe l'ensemble des commerces, des équipements administratifs et de services. Il est structuré par deux voies :

- l'ancienne R.D. 5 qui traverse le cœur du village d'Est en Ouest (avenue de la Mosson, boulevard de la Mairie, avenue du Château),
- la R.D. 5E (route de St-Georges-d'Orques / avenue des Serres) qui se scinde en deux dans le village et qui est prolongée par la rue du Moulin de Tourtoul vers le Sud.

Dans le centre-village, ces voies ont un caractère urbain et fonctionnent comme des lieux de promenade.

La place de la Mairie et la place de la République prolongée par le parvis de l'église et par le plan des Barrys représentent les deux espaces publics majeurs de la commune.

Depuis la mise en service de la voie de contournement Nord, le trafic dans la traversée du village a diminué, mais reste important (plus de 5 000 véhicules / jour).

A noter que le développement des circulations va s'amplifier du fait de l'urbanisation des communes à l'ouest de Laverune. Ce problème est à résoudre à l'échelle de l'agglomération et du département (LICOM).

La commune s'est engagée dans une politique d'accessibilité visant plusieurs objectifs :

- favoriser la mobilité notamment pour les personnes à mobilité réduite (PMR),
- s'assurer que la chaîne de déplacement est accessible dans toute sa continuité,
- adapter progressivement le cadre de vie à l'ensemble de la population,

Pour cela, elle travaille à un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics, ainsi qu'un diagnostic d'accessibilité des ERP (établissements recevant du public).

Dans le cadre du FISAC, elle a travaillé sur le réaménagement du centre village proposant une requalification des espaces publics respectant les normes "accessibilité".

Les quartiers résidentiels sont bien regroupés autour du village ; ils se sont développés dans un rayon de 600 mètres par rapport au centre-village ce qui représente une distance facilement praticable à pied.

Les quartiers résidentiels sont également structurés par les R.D. 5, ancienne R.D. 5 et R.D. 185 (avenue de la Mosson, avenue du Château, avenue des Serres) qui fonctionnent comme axes de passage et de limite entre les quartiers ; toutefois, le mode de développement urbain fait que la plupart des constructions qui bordent ces voies leur tournent le dos et sont desservies par des voies secondaires.

Contexte urbain : le fonctionnement

La commune est traversée :

- d'Est en Ouest par la R.D. 5 qui assure la liaison entre Montpellier et les villages de l'Est de l'agglomération : Cournonterral, Cournonsec, Montbazin ;
- du Nord au Sud par la R.D. 5E qui permet de relier la R.N. 109 (nouvelle A. 750. et échangeur du futur LIEN) à la R.N. 113 via St-Georges d'Orques.

La R.D. 5 est très fréquentée ; elle a récemment fait l'objet d'un aménagement en voie rapide à 2 × 2 voies bordée d'un talus anti-bruit de 4 mètres de haut.

La R.D. 5E a conservé le gabarit d'une voie rurale ; sa fonction est marginale – en particulier dans le sens Nord / Sud – car elle "bute" sur la R.N. 113 et ne permet pas d'accéder facilement à l'autoroute.

Lavérune est également desservie par la R.D. 185E qui la relie à la commune voisine de Saussan.

Les chemins communaux permettent d'accéder aux mas et aux campagnes isolés ; leur tracé a été fortement modifié par la déviation de la R.D. 5 qui a isolé certains écarts du village (Château de l'Engarran, Mas de Biar).

À l'échelle des quartiers, le maillage des voies fait apparaître de notables différences :

- au Sud-Est du village, un maillage orthogonal tramé de voies secondaires organisées à partir de la R.D. 5, de la rue du Moulin de Tourtorel et de l'avenue du Colonel Guizard ; cette trame viaire bien hiérarchisée assure une continuité entre le village, les quartiers résidentiels et la zone d'activités.
- au Nord du village, entre la déviation et le centre ancien, un maillage alvéolaire s'est constitué à partir de la R.D. 5E gommant la trame parcellaire d'origine ; le tracé des rues en boucle rend difficile l'orientation et leur hiérarchisation est insuffisante. Ce secteur souffre d'un certain enclavement à cause de la déviation qui a interrompu les anciens chemins ruraux.
- dans le centre ancien, la trame viaire d'origine a été maintenue ; elle est constituée de quelques rues étroites, au tracé irrégulier, qui se branchent sur le boulevard de la Mairie et la place de la République et qui viennent buter contre le Château.

Dans l'ensemble des quartiers, il y a peu d'espaces publics de proximité à l'exception de la place de l'Occitanie située dans le lotissement communal Nord, d'une placette dans le lotissement de la Capoulière et d'un jardin arboré dans le quartier Sud, entre les habitations et la zone d'activités : jardin du square, espace de la capoulière.

Il existe une piste cyclable et piétonnière reliant Laverune à St-Jean de Védas au moyen d'un petit ouvrage de franchissement sur la Mosson. Une piste cyclable a été aménagée en bordure Nord de la nouvelle R.D. 5 par le département. Elle a été connectée avec la piste communale.

Un plan de circulations douces a été adopté en 2006 et est réalisé au fur et à mesure des aménagements.

3 – OBJET DE LA MODIFICATION

L'objet premier de la modification concerne la ré-écriture du règlement de la zone UA, avec la volonté d'affiner la traduction des orientations du PADD pour le village, notamment en termes de qualité urbaine du cœur de ville : préservation du patrimoine bâti, réduction de l'impact du stationnement sur le domaine public, notamment dans le cadre de nouvelles constructions à venir.

De même, les divers projets en cours qui, sur la commune, entrent dans leur phase de réalisation, (Le Pouget, Mas de Lépot, cimetière, ..) vont engendrer de légères modifications du règlement du PLU telles que des actualisations de règles, de limites, ou la suppression d'emplacements réservés.

De façon globale, cette modification permettra également :

- de corriger les éventuelles erreurs de plume qui pourront être constatées,
- d'adapter l'écriture de certaines dispositions pour une meilleure compréhension et utilisation des règles,
- d'intégrer la réforme sur les surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, suite au décret du 29 décembre 2011.

Cette modification de PLU ne traduit aucune modification du PADD.

3.1 Modification des emplacements réservés

Un emplacement réservé (EI) avait été institué dans l'objectif d'agrandir le cimetière communal. Aujourd'hui une solution alternative a été trouvée hors de cet emplacement réservé et de ce fait il paraît nécessaire de supprimer ce dernier.

Il en va de même pour l'emplacement réservé BI qui n'a plus lieu d'être. Le propriétaire s'étant manifesté, la procédure d'expropriation pour abandon de bien n'est plus applicable.

La suppression des emplacements réservés libère de sa contrainte les terrains concernés, pour lesquels seul le règlement du PLU s'appliquera désormais.

En parallèle de ces suppressions, un emplacement réservé a été créé (A12) afin de répondre à l'enjeu de continuité de l'aménagement cyclable. Cet emplacement réservé occupe un espace de 38 m².

3.2 Modification d'aspects réglementaires de la zone UA

3.2.1 Contexte et présentation de la zone UA

Positionnement et vocation de la zone UA

La zone UA du PLU de Lavérune correspond à une zone urbaine à vocation centrale dominée par de l'habitat ainsi que par des services, équipements et activités diverses.

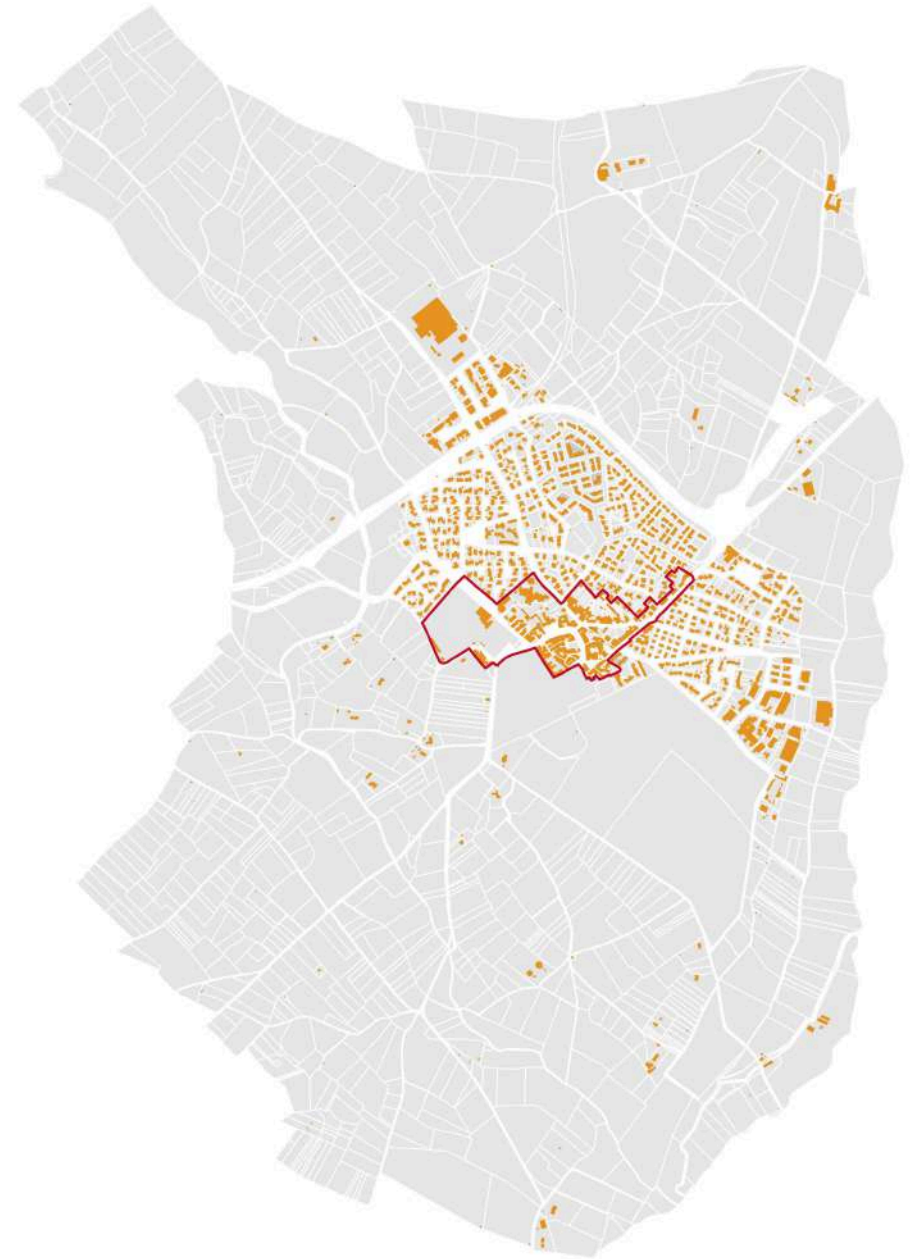
Elle est composée du centre ancien du village et de ses équipements et bâtiments publics (mairie, école, CLAE, complexe sportif).

La zone UA constitue le centre historique de l'agglomération de Lavérune marqué par son intérêt architectural, urbain et paysager (avec des constructions anciennes édifiées en ordre continu).

Des problématiques urbanistiques à traiter pour une meilleure gestion urbaine

Les problèmes quotidiens, que l'on peut retrouver dans ce secteur qui constitue le cœur de ville, et qui ont poussé la commune à modifier le PLU, concernent l'implantation du bâti notamment, mais surtout la question de la gestion du stationnement et principalement le stationnement dans les impasses.

La faible création d'aires de stationnement dans le cadre de création de nouveaux logements ou de division d'habitation, induit une augmentation des voitures sur le domaine public. Cette situation risque d'entraîner un réel problème à terme.



3.2.2 Les modifications réglementaires apportées à la zone UA

- Article 2 : la commune souhaite apporter des précisions quant aux règles de créations de places de stationnement dans le cadre d'une division d'un logement en plusieurs. Il s'agit également de rajouter des prescriptions quant à la création de logements sociaux en cas de division d'une habitation en plusieurs ou de construction de nouvelles habitations.
- Article 3 : les modifications apportées à cet article précisent les modalités de création de nouveaux logements dans les impasses.
- Article 7 : plusieurs modifications sont proposées : concernant les règles d'implantation des bâtiments afin de corriger certaines incohérences et des précisions concernant la création des sous-sols.
- Article 12 : augmentation du nombre de places de stationnement par création d'une habitation et précisions sur les obligations de création de stationnement pour les commerces et les activités.

3.2.3 Incidences et justifications des modifications apportées au règlement de la zone Ua

Les modifications des articles 2 et 3 ont pour incidence de mieux encadrer la création de stationnements dans le cadre du découpage d'une habitation en plusieurs. Il en va de même pour les habitations créées en impasse, qui devront prévoir les places de stationnement réglementaires, tout en préservant le bon fonctionnement de l'impasse.

Ces nouvelles règles sont indispensables à mettre en œuvre si la commune souhaite préserver la qualité du cœur de village, ainsi que le fonctionnement des services communaux (nettoyage des espaces publics, ramassage des ordures).

La modification de l'article 7 : la modification de certaines règles a pour objectif d'offrir plus de cohérence pour l'implantation du bâti en cœur de ville. Les modifications offrent également plus de souplesse, notamment sur les obligations d'implantation du bâtiment d'une limite séparative à une autre (éléments qui pouvaient être contraignants en fonction des dimensions des parcelles).

Une règle graphique sera instaurée sur le plan de zonage afin de gérer des cas particuliers.

Concernant les niveaux de construction et les sous-sols, des précisions ont été apportées car les règles applicables pouvaient être sujette à interprétation, créant ainsi par exemple des bâtiments dont l'aspect final représente 3 niveaux et demi plutôt que 3 niveaux. Cela induit une incohérence architecturale depuis l'espace public.

Concernant les modifications apportées à l'article 12, elle se justifie toujours dans l'optique de mieux gérer la place de la voiture dans le cœur de ville et éviter d'engorger l'espace public. Pour les activités, les précisions apportées vont dans le sens de ne pas trop contraindre

l'implantation et la création d'activités en cœur de ville, l'objectif étant de le dynamiser : il s'agit d'imposer la création de stationnement mais que dans les cas de figure où la configuration de la parcelle le permet.

3.3 Instauration d'un périmètre de protection des éléments patrimoniaux remarquables

3.3.1 Présentation et enjeux patrimoniaux de la zone UA (cœur de ville)

Description du centre ancien, travaillé dans le cadre de la révision générale et en appuie du diagnostic préalable à l'instauration de la ZPPAUP.

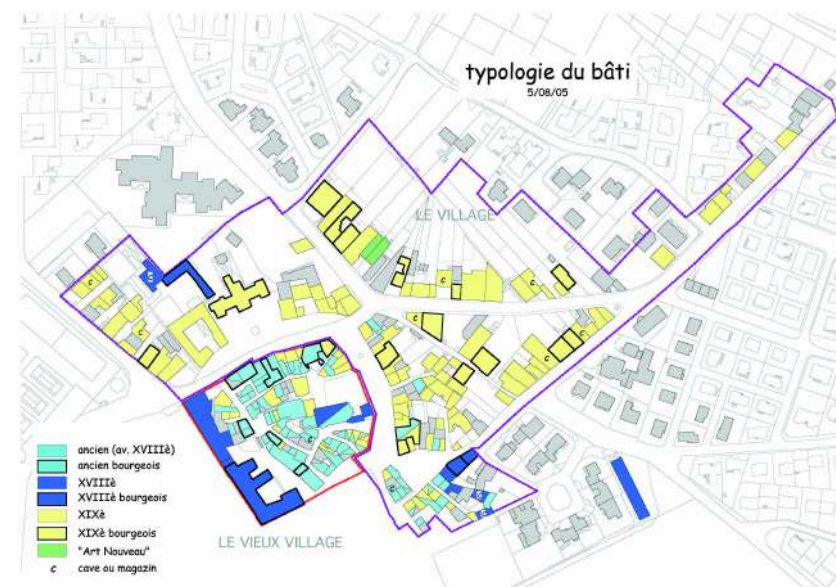
Dans le centre ancien, les rues sont étroites (de 3 à 9 mètres) et sinueuses ; les constructions sont relativement hautes (de 2 à 3 niveaux) et implantées à l'alignement sur la voie. Les toits ont un faîtage parallèle à la rue ; ils sont généralement à deux pentes assez faibles et couverts de tuiles canal de teinte claire avec un ou deux rangées de génoises à l'égout de la toiture. La végétation des jardins privés situés à l'arrière des parcelles est rarement visible depuis la rue.

Les façades du centre ancien sont caractérisées par :

- de vastes portails de remises, droits ou arrondis en arcs tendus, en rez de chaussée ;
- des fenêtres étroites et hautes ou des portes-fenêtres – avec balcon au premier étage – aux proportions verticales ; les balcons sont peu saillants et protégés par des garde-corps de ferronnerie très simples ou en corps de fonte assez ouvragés mais toujours droits ;
- au dernier étage, les fenêtres sont plus petites mais toujours de proportions verticales ; toutes ces ouvertures sont généralement agrémentées d'un encadrement en pierre.

L'unité architecturale du vieux village est bien conservée ; les enduits sont la plupart du temps réalisés avec du mortier de chaux dans le ton de la pierre de Pignan.

Quelques dégradations sont à noter : garde-corps réalisés en barreaudages tubulaires horizontaux ou en barreaudages galbés, fenêtres agrandies en proportions horizontales, joints de murs en pierre mal refaits ou peints en blancs, placages de fausses pierres, menuiseries des portes et fenêtres inadaptées au caractère du vieux-village.

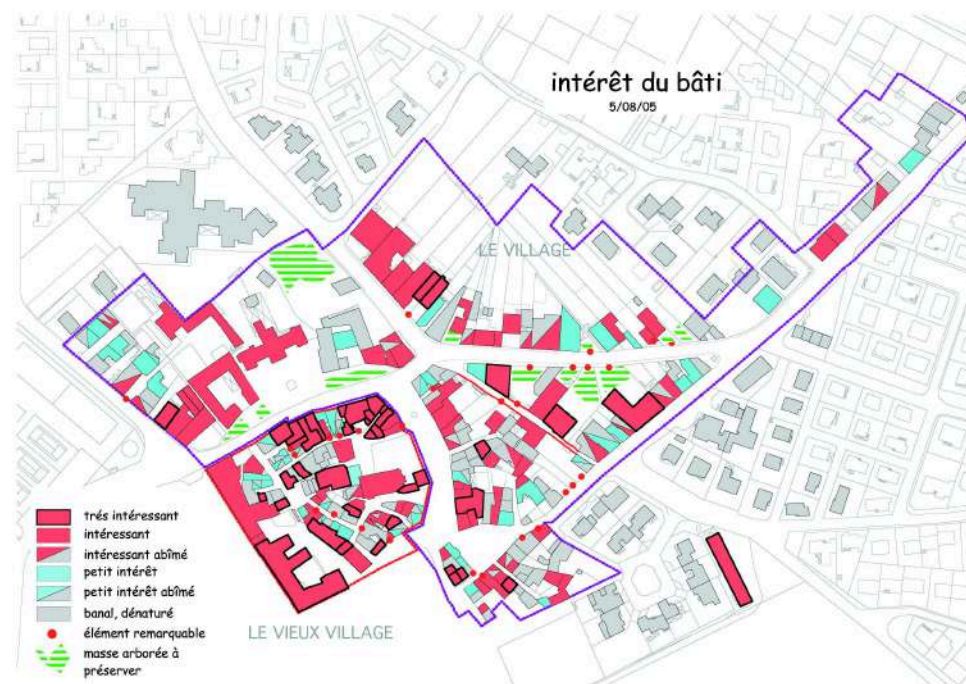


Ce patrimoine urbain et architectural a parfois été mis à mal par des projets d'évolution du bâti (découpage d'un logement en plusieurs, agrandissement du bâtiment avec augmentation des hauteurs, etc.) et cette tendance est de plus en plus prégnante : un contexte immobilier tendu et l'arrivée du tramway ne vont pas dans le sens de la stabilisation immobilière de la commune.

Les projets déjà mis en œuvre et ceux à venir posent un certains nombre de problèmes urbanistiques que la commune souhaite encadrer : la dénaturation du patrimoine architectural du cœur de village est le premier élément observable et qui risque de s'accroître ; vient ensuite la problématique du stationnement avec une augmentation du nombre de véhicules en cœur de ville, sans pour autant être en mesure d'offrir de nouvelles aires de stationnement.

Le diagnostic réalisé par un architecte du patrimoine en prévision de l'instauration d'une ZPPAUP avait mis en exergue l'importance du patrimoine bâti d'intérêt. La lecture de cette carte permet de comprendre les enjeux de préservation et de contrôle de l'évolution du patrimoine bâti sur le cœur historique de Lavérune.

Cartographie de l'intérêt du bâti (source diagnostic ZPPAUP) et photographies du patrimoine architectural à préserver (URBAN PROJECTS)



Les qualités urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur proviennent également des espaces de respiration présents au cœur du tissu urbain. L'alternance entre les cours et espaces ouverts, les jardins, ainsi que le bâti dense du cœur de ville sont des éléments indispensables pour préserver une qualité de vie des habitants présents dans le cœur historique de Lavérune.

Mise en exergue des espaces de respirations et plantations présentes en cœur de ville (les illustrations n'ont pas vocation à l'exhaustivité) – source : google earth, géoportail / réalisation : URBAN PROJECTS



Illustrations d'espaces de respirations au sein de la zone Ua (Photographies URBAN PROJECTS)



Ainsi, pour toutes ces raisons, la commune souhaite instaurer des protections fondées sur l'articles L.123-1-5 7°, soit l'identification de la zone Ua comme entièrement inscrite en tant « qu'élément patrimonial remarquable ».

3.3.2 Les modifications réglementaires apportées à la zone

- Il s'agit de mentionner l'instauration d'un périmètre de protection du patrimoine, pris pour l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme.
- Ajout d'une règle à l'article 9 relatif aux règles nationales applicables au PLU.
- A l'article 13 de la zone Ua, il y a une augmentation du coefficient de conservation des espaces libres de la parcelle.

3.3.3 Incidences et justifications des modifications apportées au règlement de la zone Ua

L'instauration du périmètre de protection pris pour l'article L123-1-5-7 se justifie par la nécessité de mieux contrôler les évolutions architecturales (dénaturations du patrimoine bâti et paysager, construction des espaces de respirations) que l'on observe sur le cœur de ville de Laverune en complément des dispositions de la servitude d'utilité publique ACI annexé au PLU qui grèvent la totalité de la zone Ua.

Pour la zone Ua et sous l'empire de la servitude d'utilité publique ACI, il est fait obligation au titre de l'article 13 bis de la loi de 1913, repris et codifié par l'article L 421.6 du code de l'urbanisme, pour tout immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit de solliciter, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation ou de modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, installation de parabole quelle que soit la dimension etc...) de toute démolition, de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, ledit permis ne peut-être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Cet accord est réputé donner faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'architecte des bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois (article R 421.38.4 du code de l'urbanisme).

Ainsi, l'instauration de ce périmètre permet de mentionner, à l'intérieur de l'article 9 des dispositions générales du PLU, que tout changement de destination pour les constructions et installations, ou travaux, se trouvant dans le périmètre de protection est soumis à déclaration préalable.

Il s'agit d'une protection complémentaire à la servitude ACI. Tous les éléments repérés au titre du L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme sur la commune de Laverune seront soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme issu du décret n°2013-142 du 14 février 2013 – art. 11 et qui dispose que :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...]

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; [...] ».

Concernant la modification de l'article 13, cela induit une préservation plus importante des espaces libres sur les parcelles. Le souhait de la commune est de préserver au maximum les espaces libres, plantations et espaces de respiration qui offrent un cadre de vie agréable en cœur de ville et rendent acceptable la densité existante. Cette application de règle se justifie notamment par la mise en place du périmètre de protection du patrimoine.

3.4 Modification apportée au règlement de la zone UD

3.4.1 Présentation du secteur UD

Il s'agit d'une zone urbaine équipée formant l'ensemble de l'agglomération récente de Laverune composée de quartiers à dominante pavillonnaire.

On distingue deux secteurs dans lesquels s'appliquent des règles différentes prenant en compte les caractéristiques des constructions existantes (alignement et ordonnancement, hauteurs et densités) :

- le secteur UD1 constituant les quartiers de lotissements et d'habitat individuel,
- le secteur UD2 correspondant aux ensembles d'habitat collectif du Mas de la Farouch, des Rossignols, des Roches et des Adrets ainsi qu'aux petites polarités commerciales, de services et d'habitation située en entrée de village, sur l'avenue de la Mosson et rue de la Croix.

3.4.2 Les modifications réglementaires apportées à la zone

Plusieurs petites modifications ont été apportées au règlement de la zone UD :

- Modification de l'article 2 relatif à l'occupation et utilisation du sol admise sous conditions particulières
- Modification de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ;
- Modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Modification de l'article 10 afin de réglementaire la hauteur des abris de jardin et locaux techniques ;



- Modification de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions : précisions et assouplissement du droit de construire avec les toitures terrasses et rajout écrit de l'obligation d'enduire les murs de clôture.

3.4.3 Incidences et justifications des modifications apportées au règlement de la zone UD

Les modifications apportées induisent plusieurs changements.

Le seuil de mixité social a été monté à 30% pour la création de logements neufs.

Les règles d'implantations des piscines ont été précisées afin de permettre à certains terrains de recevoir une piscine, éléments qui était impossible en fonction de la configuration des parcelles, au regard de règles de recul par rapport aux limites séparatives et emprises publiques.

La modification des l'article 7 et 10 induit un meilleurs encadrement de l'implantation des constructions annexes : ces règles encadrent les hauteurs, mais également le linéaire de mitoyenneté autorisé.

Ces règles visent à définir les modalités d'installation des abris de jardins afin de pas impacter le paysage urbain notamment, ainsi que les bonnes relations de voisinage (impact visuel ou contraintes). Il y a une mise en adéquation avec les règles applicables en zone UA.

Enfin, la zone UD se voit autoriser l'utilisation de toitures terrasses lorsque ces dernières participent à la qualité de la conception architecturale et/ou à finalité de performance énergétique. Cela instaure un droit élargie pour l'utilisation des toitures terrasses et cette évolution va dans le sens des lois grenelle et de la qualité architecturale des nouvelles formes urbaines.

La modification rajoute également l'obligation d'enduire les murs de clôtures afin d'éviter que ces derniers restent bruts.

3.5 Modification apportée au règlement de la zone UE

3.5.1 Présentation et enjeux sur le secteur UE

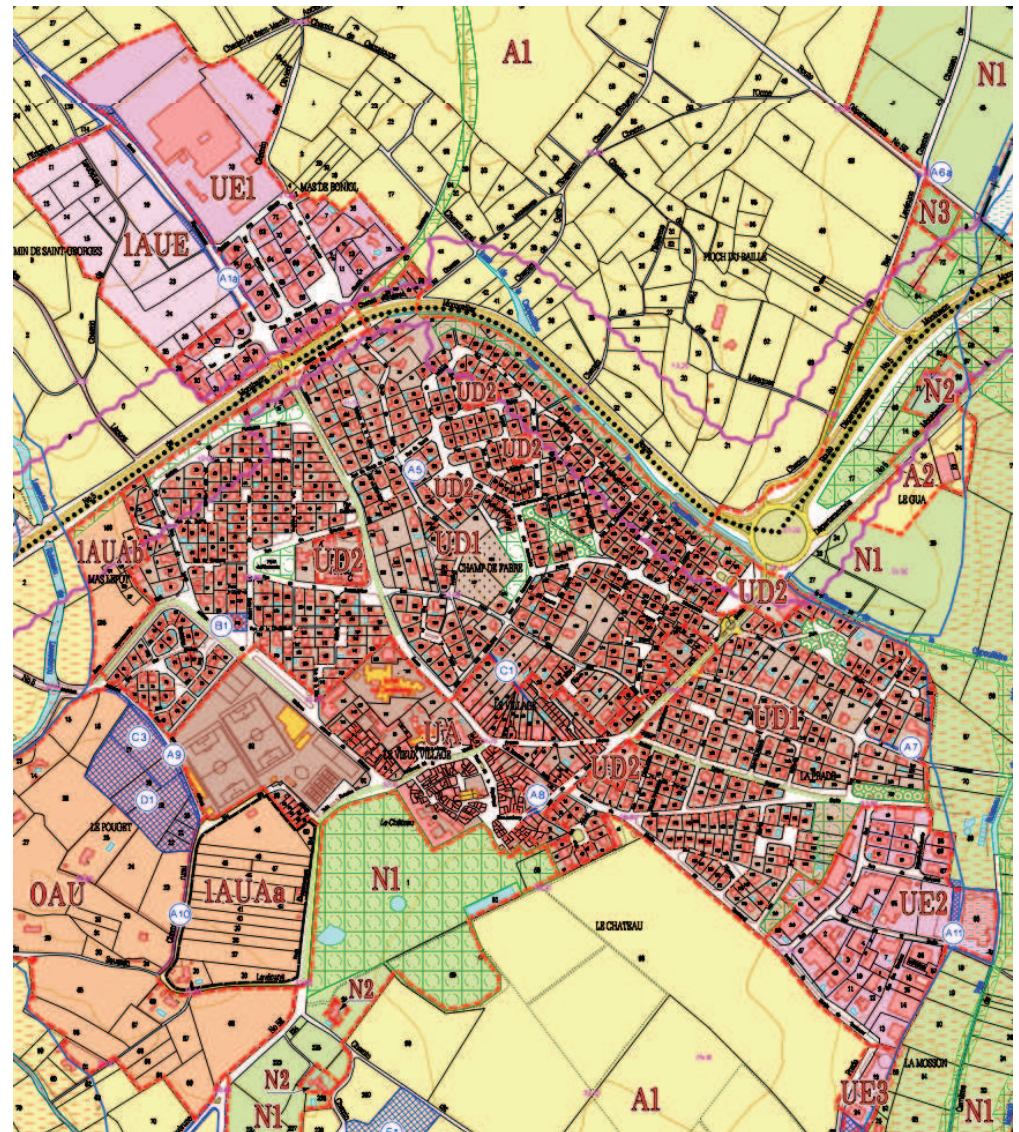
Il s'agit d'une zone urbaine équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux. Elle correspond aux zones d'activités Sud et DESCARTES existantes ainsi qu'à la zone de loisirs de la Prade.

Dans le cadre de cette modification il n'y a pas d'enjeux majeurs à prendre en compte, simplement des petites adaptations de règles pour plus de cohérence à l'échelle de la commune et des usagers de la zone.

Les zones UE sont présentées avec une plage de couleur rose claire sur le plan ici présent.

3.5.2 Les modifications réglementaires apportées à la zone UE

- Article I : les modifications vont dans le sens de la restauration du droit de construire une habitation existant dans l'ancien POS pour les propriétaires qui n'ont pas utilisé ce droit.
- Article II : précisions sur les nuances de couleurs autorisées pour les constructions.



3.5.3 Incidences et justifications des modifications apportées au règlement de la zone UE

La modification permet de restaurer le droit à construire un logement pour les entrepreneurs situés en zone UE qui n'ont pas utilisé ce droit.

La seconde modification a été apportée car les mesures relatives aux bâtiments d'activités ne semblaient pas adaptées au contexte architectural. En effet, la zone d'habitat voisine autorise plusieurs nuances de couleurs sur un même bâtiment. Ainsi la commune a souhaité permettre un travail sur la colorimétrie des bâtiments d'activités, dans la mesure où les couleurs s'harmonisent entre elles et qu'elles prennent en considération les couleurs des bâtiments voisins, ainsi que la nuancier communal.

3.6 Modification apportée au règlement de la zone IAUA

3.6.1 Présentation et enjeux sur le secteur IAUA

Cette zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme ; elle représente les secteurs privilégiés pour l'extension du village, en continuité du tissu urbain existant.

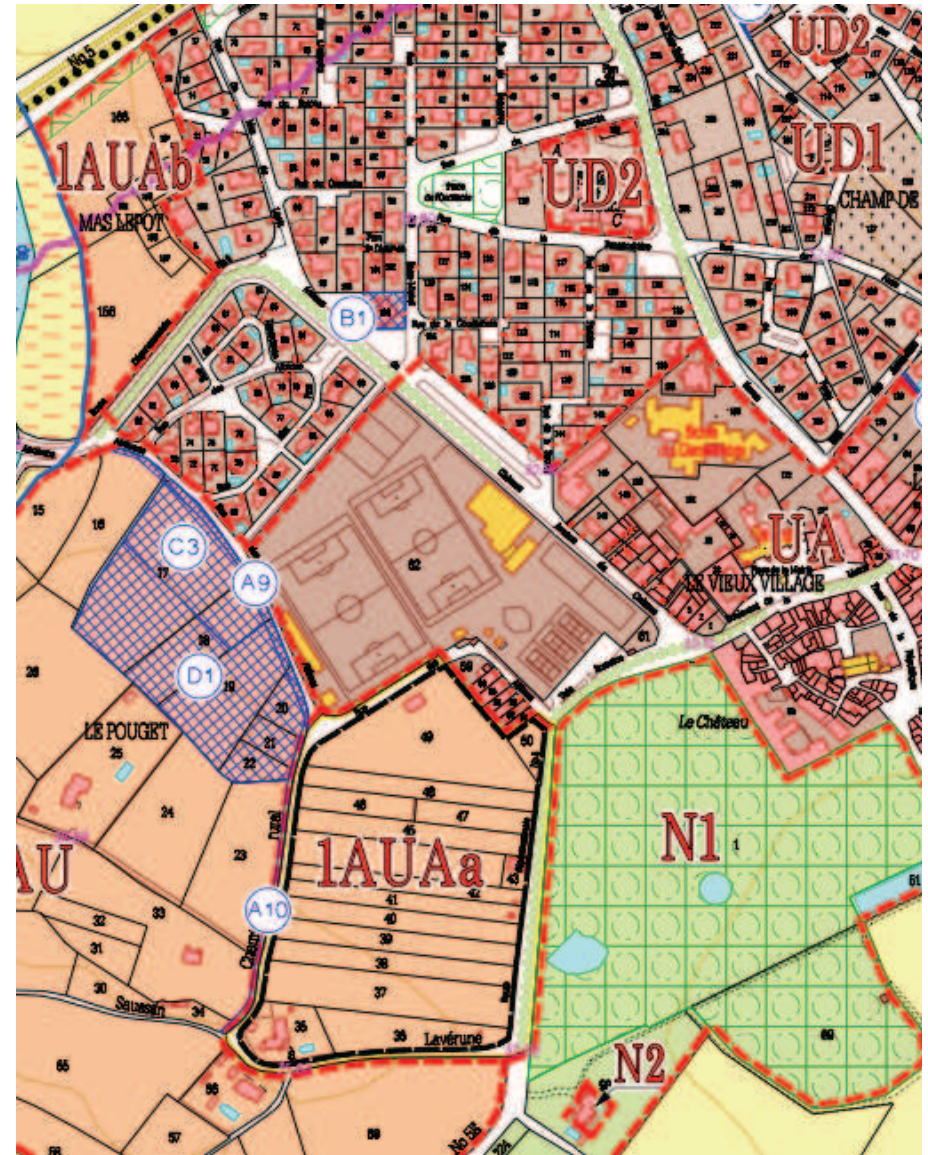
On distingue deux secteurs dont l'urbanisation est prévue à plus ou moins long terme :

- le secteur IAUAa du Pouget au Sud-Ouest du village,
- le secteur IAUAb du Mas de Lépot à l'Ouest du village.

Les zones IAUA sont urbanisables immédiatement après réalisation des divers équipements (eau, assainissement et voirie notamment) ; elles s'inscrivent dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

3.6.2 Les modifications réglementaires apportées à la zone IAUA

- Article 6 : les règles d'implantation sont simplifiées et précisées.
- Article 7 : il en va de même pour l'article 6, c'est-à-dire une simplification et clarification dans les règles applicables. Les règles concernant l'implantation des piscines sont également approfondies.
- Plusieurs modifications sont ensuite apportées concernant l'article 11 :
 - Modification de la règle concernant les toitures afin d'intégrer la possibilité de construire des toitures terrasses.
 - Précisions quant aux façades, en intégrant la nécessité de respecter le nuancier communal édicté, ainsi que la possibilité d'utiliser le matériau « bois » en façade.
 - Un meilleur contrôle de la qualité des murs de clôture en ajoutant la nécessité d'enduire ces derniers.



3.6.3 Incidences et justifications des modifications apportées au règlement de la zone IAUA

La modification apportée à l'article 6 était nécessaire afin de rendre compatible le projet de ZAC porté sur la commune.

La modification de l'article 7 a également vocation en partie à rendre compatible le dossier de ZAC. Concernant les piscines et ses annexes, cela induit des règles plus strictes à respecter et celles-ci vont dans le sens d'une meilleure intégration paysagère et d'une gêne moindre pour la habitants.

Enfin, les modifications apportées à l'article 11 permettent de mettre à jour les aspects architecturaux relatifs aux toitures : permettre une architecture plus moderne et avec de meilleurs performances environnementales. Cela permet d'être en adéquation également avec le projet de ZAC.

Les modifications offrent également de nouvelles possibilités (façades bois notamment) et précises les nuances autorisées.

Enfin, il s'agit de mieux contrôler la qualité des murs de clôtures en imposant que ces derniers soient enduits.

3.7 Modification apportée au règlement de la zone N

3.7.1 Présentation du secteur N

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à assurer :

- la sauvegarde des sites naturels, coupures naturelles d'urbanisation, paysages et écosystèmes,
- la protection du champ d'expansion des crues de la Mosson (cf. PPR1),
- la maîtrise de l'urbanisation et du mitage.

Cette zone est inconstructible (N1) ou de constructibilité limitée (N2) ou de jardins familiaux (N3).

On distingue trois secteurs dans lesquels s'appliquent des règles différentes prenant notamment en compte les occupations du sol existantes :

- le secteur N1 constituant les coupures naturelles d'urbanisation à l'Est et au Nord de la commune ; seules y sont admises les extensions de constructions existantes et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- le secteur N2 correspondant à des secteurs faiblement urbanisés ou à des grands domaines (l'Engarran, le Mas de Biar) situés en zone naturelle et agricole ; seules y sont admises sous conditions les extensions et transformations de constructions existantes ;
- le secteur N3 destiné à des jardins familiaux sous maîtrise communale.

3.7.2 Les modifications réglementaires apportées à la zone N

Les modifications de l'article 2 du Secteurs N2 visent à encadrer les changements de destinations et aménagements relatifs à des activités d'hébergement touristique.

3.7.3 Incidences et justifications des modifications apportées au règlement de la zone N

Ainsi les changements de destinations des constructions ne pourront se faire que pour des activités de chambre d'hôte ou de gîtes. L'objectif est de préserver le caractère naturel et agricole des zones N et d'éviter toute implantation conséquente de constructions à vocation touristique.

3.8 Modification apportée sur les règles applicables à toutes les zones

3.8.1 Incidences et justifications des modifications apportées

La première modification consiste à mieux encadrer l'exhaussement et l'affouillement, afin de préserver le paysage du territoire communal.

La seconde modification consiste à préciser l'article cité, relatif aux servitudes d'urbanisme. Cela n'induit aucune incidence particulière sur le PLU.

La troisième modification met à jour la surface des abris jardins soumis à une déclaration préalable. Les nouvelles dispositions assouplissent le seuil.

Enfin, la dernière modification corrige une erreur de citation d'un article du code de l'urbanisme. Ce changement n'induit également aucune incidence particulière pour le PLU.

Concernant l'ensemble des modifications apportées au règlement, le chapitre 6 de cette notice présente précisément les rédactions existantes et les rédactions qui vont apparaître dans le règlement du PLU suite à cette procédure.

4 – PROCEDURE DE MODIFICATION

4.1 Rappel du cadre réglementaire

L'article L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ... ».

Les P.L.U. font donc systématiquement l'objet d'une modification à condition que, dans le cadre de cette procédure, la commune n'envisage pas, conformément à l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance... ».

Ces différentes conditions sont respectées par la modification. En effet :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Laverune puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par ce document et n'en modifie aucune.
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels.
- Elle ne prévoit pas de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance...

La modification du document d'urbanisme intervient afin d'améliorer la traduction réglementaire du projet communal sans le remettre en cause.

Il convient de préciser que le P.L.U. ne pourra finalement être modifié, par délibération du Conseil Municipal, qu'après enquête publique.

Préalablement à l'ouverture de cette enquête publique, le projet de modification devra être notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional,

au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'Etablissement Public prévu à l'article L. 122-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 du même code.

Article L123-1-9

Modifié par LOI n°2013-61 du 18 janvier 2013 - art. 23

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

4.2 L'Enquête publique

La présente modification est soumise à Enquête Publique.

Madame Claudine RIOU a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur donne ses conclusions dans un rapport qui sera joint au dossier de PLU.

4.3 Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU conformément à l'article L-121.4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques suivantes pour information :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault,
- Monsieur le Président du Conseil Régional du Languedoc-Roussillon,
- Monsieur le Président du Conseil Général de l'Hérault,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de l'Hérault

Le dossier sera également transmis à l'Agence Régionale de la Santé et au SDISS.

5 – CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

Le dossier objet de la présente procédure de modification du P.L.U. contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée,
- Des documents graphiques :
 - Un document « zoom secteur UA » concernant exclusivement la zone Ua du P.L.U. et qui a pour vocation de présenter l'instauration du périmètre de protection relatif à l'article L.123-1-5-7-1°.
 - Un plan de zonage : ce document remplace le plan de zonage figurant au P.L.U. approuvé le 18 avril 2011, avec suppression des emplacements réservés N°E1 et B1.
 - Un règlement modifié : ce document remplace le règlement du P.L.U. approuvé le 18 avril 2011 (pièce 5b. Règlement - Prescriptions écrites),
 - Les annexes présentant les emplacements réservés mis à jour : ce document remplace le document « annexes » du P.L.U. approuvé le 18 avril 2011 (pièce n°6 – Annexes)

Les autres pièces du P.L.U. demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du rapport de présentation, du P.A.D.D. ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

6 – PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

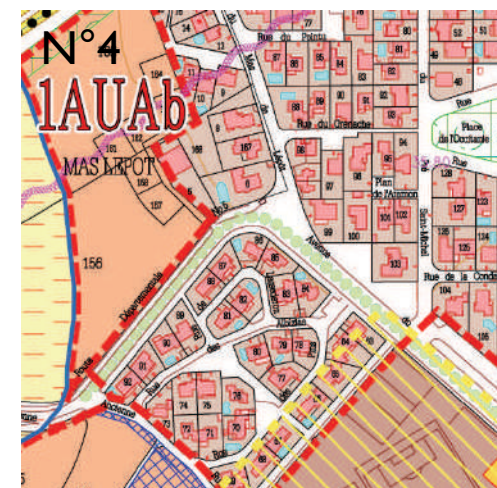
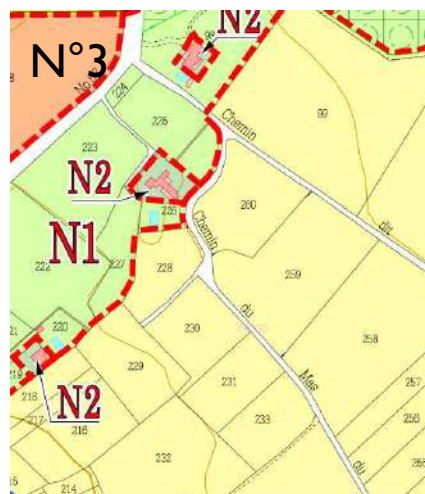
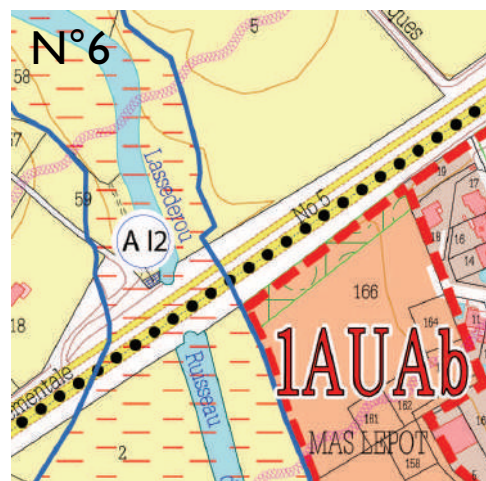
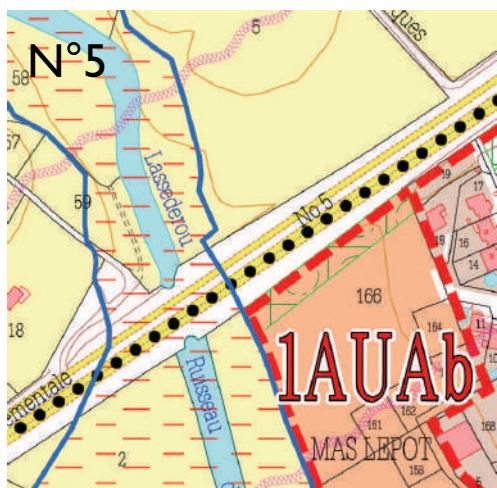
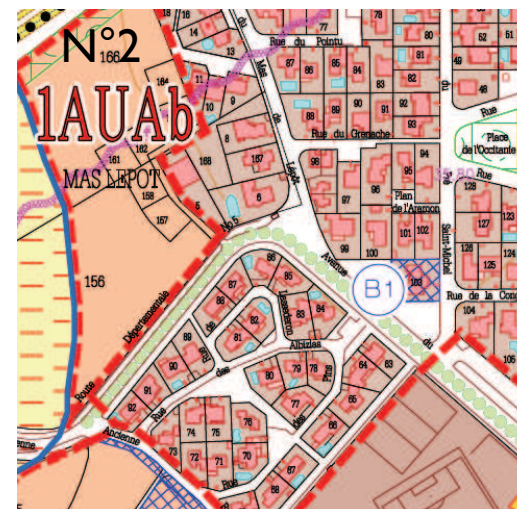
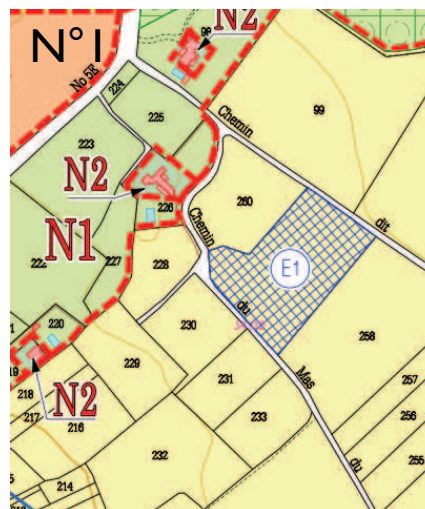
6.1 Evolution des emplacements réservés

L'emplacement réservé E1 (image n°1) était instauré dans le but d'agrandir le cimetière. La commune a fait l'acquisition d'un autre terrain et ne souhaite donc plus laisser en place cet emplacement réservé.

L'emplacement réservé B1 (Image n°2) était réservé pour une opération de réhabilitation. Le propriétaire du bien a réagi et la procédure d'expropriation au motif du bien abandonné n'a plus lieu d'être.

Les images n°3 et 4 présentent le plan de zonage mis à jour, sans les emplacements réservés.

Les images n°5 et 6 présentent l'instauration de l'emplacement réservé A12.



6.2 Modification des règles nationales applicables au PLU

6.2.1 Modification de l'article 8

Modification des dispositions applicables à l'article 8 – Adaptations Mineures

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme prévoit que ~~les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.~~

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux ».

6.2.2 Modification de l'article 9

Modification de l'article 9-rappel réglementaire, dans le rappel des règles nationales applicables au PLU

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- **les murs** dont la hauteur est supérieure à 2 mètres (article R.421-9e) ;
- **la construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m²** (article R.421-9f) ;
- **la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à ~~2~~ m²** (article R.421-9) ;
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
 - **les aires d'accueil des gens du voyage**,
 - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes** de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;
- **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
 - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;
- **l'installation d'éoliennes** ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur.
- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

sont soumis à **déclaration préalable**, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- **les murs** dont la hauteur est supérieure à 2 mètres (article R.421-9e) ;
- **la construction de piscines non couvertes d'une superficie supérieure à 10 m²** (article R.421-9f) ;
- **la construction d'abris de jardin et de constructions légères d'une superficie supérieure à 5 m²** (article R.421-9) ;
- **les changements de destination pour les constructions ou installations, ou travaux, repérés par un périmètre d'éléments patrimoniaux remarquables, paysagers ou écologiques remarquables**, définis à l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, selon l'article R.421-23 alinéa h : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; [...] ».
- **les aménagements et travaux divers** (articles R.421-19 et R.421-23) tels que :
 - **les aires d'accueil des gens du voyage**,
 - **les aires de stationnement** ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir de 10 à 49 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - **les affouillements ou exhaussements du sol** d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- **les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés ;
- **les défrichements** (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- **le stationnement isolé de caravanes** de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40) ;
- **les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires** ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages,
 - le décret n° 76-148 du 11 février 1976 relatif à la publicité, aux pré-enseignes et aux enseignes publicitaires visibles depuis les voies ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers ;
 - Le décret du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieur, aux enseignes et pré-enseignes.
- **l'installation d'éoliennes** ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur.
- **les dépôts à l'air libre** ; toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du code de l'environnement).

6.3 Modification des règles applicables à l'ensemble des zones

6.3.1 Modification de l'article 1 et 2

Modification des dispositions applicables à l'article 1 et 2

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Seuls les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation de bassins de rétention sont autorisés en zones A et N. Leur autorisation est toutefois conditionnée à l'élaboration d'une notice justifiant de l'intégration paysagère et environnementale du projet.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Seuls les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation de bassins de rétention sont autorisés en zones A et N. Leur autorisation est toutefois conditionnée à l'élaboration d'une notice justifiant de l'intégration paysagère et environnementale du projet.

Le hauteur des exhaussements et affouillement ne peut excéder 1m par rapport au terrain naturel.

6.3.2 Modification de l'article 12

Modification des dispositions applicables à l'article 12

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles ~~L.421-3 et R.332-17~~ du code de l'urbanisme.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du code de l'urbanisme.

6.4 Instauration du L.123-5-7-1 pour la mise en place d'éléments patrimoniaux remarquables

6.4.1 Modification des pièces graphiques




PLU approuvé par DCM du 18 avril 2011


PLU modifié par DCM du XX février 2013


LEGENDE

1. - PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU a / les zones et les secteurs

 - Zone, secteur et sous-secteur.

b / les autres indications

 - Elément patrimonial remarquable (L.123-1-5 7° du CU)


 - Espace boisé classé (L.123-1-7 du CU)

 - Espace vert - plantations à réaliser

 - Emplacement réservé pour ouvrage public

 - Emplacement réservé pour voie publique à créer.

 - Emplacement réservé pour voie publique à élargir.

 - Zone non aedificandi

 - Alignements d'arbres à conserver.

6.5 Modification du règlement de la zone UA

6.5.1 Article 1 de la zone UA

Modification des dispositions applicables à la zone UA

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation centrale dominée par de l'habitat ainsi que par des services, équipements et activités diverses. Elle est composée du centre ancien du village et de ses équipements (écoles, complexe sportif, Mairie, CLAE).

La zone UA constitue le centre historique de l'agglomération de Laverune marqué par son intérêt architectural, urbain et paysager (avec des constructions anciennes édifiées en ordre continu).

Cette zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation centrale dominée par de l'habitat ainsi que par des services, équipements et activités diverses. Elle est composée du centre ancien du village et de ses équipements (écoles, complexe sportif Mairie, CLAE)..

La zone UA constitue le centre historique de l'agglomération de Laverune marqué par son intérêt architectural, urbain et paysager (avec des constructions anciennes édifiées en ordre continu).

Cette zone est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des formations argileuses et de glissement de terrain.

Il existe un périmètre pris pour l'application de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme en vue du patrimoine architectural. Des règles particulières pour la conservation de ce patrimoine bâti sont édictées.

6.5.2 Article 2 de la zone UA

Modification de l'Article 2 - UA – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées ci-dessus, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Pour les projets de constructions d'habitations de plus de ~~900 m² de SHON~~ à usage d'habitat, le projet consacrera *a minima* 20 % de cette ~~SHON~~ en logement locatif social.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées ci-dessus, qu'elles soient ou non soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances trop fortes, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;

- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont seules autorisées sous réserve des conditions visées au paragraphe ci-dessus.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisés dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Les divisions de bâtiment en plusieurs logements, obligent à respecter le nombre de places de stationnement et peut ouvrir à la création de logement conventionné (logement locatif social) tel que défini ci-après.

Le changement de destination est soumis à déclaration préalable (Article R421-17 du Code de l'urbanisme).

La mise en place du périmètre de protection du patrimoine limite les possibilités des constructions sur les cours intérieurs, afin de préserver les espaces de respiration au cœur du tissu urbain dense.

Les voies en impasse peuvent admettre des logements supplémentaires dans la mesure où le stationnement est géré sur le domaine privé, à concurrence de 2 places de stationnement/logement minimum.

La création des aires de stationnement ne devra pas contraindre le fonctionnement des services de ramassage des ordures et de protection civile. De même qu'un bon fonctionnement général des conditions de circulation devra être préservé.

Pour les projets de constructions d'habitations de plus de 400 m² de surface de plancher à usage d'habitat, le projet consacrera *a minima* 30 % de cette surface de plancher en logement locatif social. Dans le cadre d'une division d'un bâtiment en plusieurs logements, un logement locatif social sera créé pour 4 unités (3 plus 1 LLS).

6.5.3 Article 3 de la zone UA

Modification de l'Article 3 - UA – Accès et voirie de la section II

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Voirie

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Voirie

Les voies **nouvelles** en impasse ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Toutefois pour les voies en impasses existantes, la création de nouveaux logements est possible à condition que l'opération respecte la règle sur le stationnement la règle sur le stationnement et ne perturbent pas les conditions de circulation à l'intérieur de l'impasse. Il en va de même dans le cadre de la division d'un bâtiment en plusieurs habitations au sein d'une impasse.

6.5.4 Article 6 de la zone UA

Modification de l'Article 6 - UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet concerne une opération d'ensemble,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque le retrait a pour but de créer une ou plusieurs places de stationnement,
- lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver, de qualité d'aspect et de construction, borde la voie.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet concerne une opération d'ensemble,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,

Dans ce cas de figure, l'implantation se fera entre 0 et 1m ou à une distance minimale de 5m.

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque le retrait a pour but de créer une ou plusieurs places de stationnement,
- lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver, de qualité d'aspect et de construction, borde la voie.

6.5.5 Article 7 de la zone UA

Modification de l'Article 7 - UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse un terrain ayant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état – sur le fond voisin – qui est contigu à la limite séparative ;
- lorsque les limites séparatives sont situées au delà d'une bande de 15 mètres à compter de la limite d'implantation autorisée par rapport aux voies et ~~emprises publiques~~.

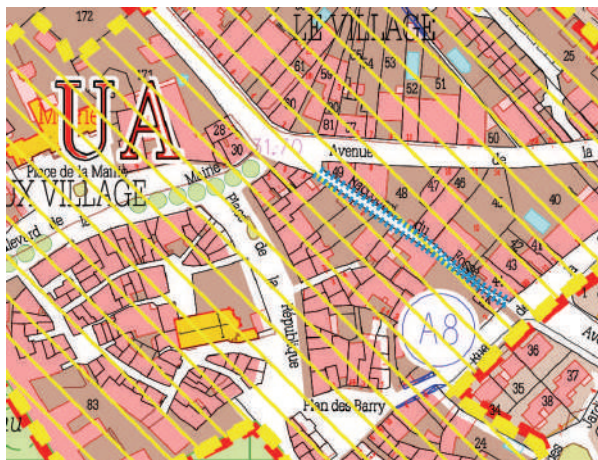
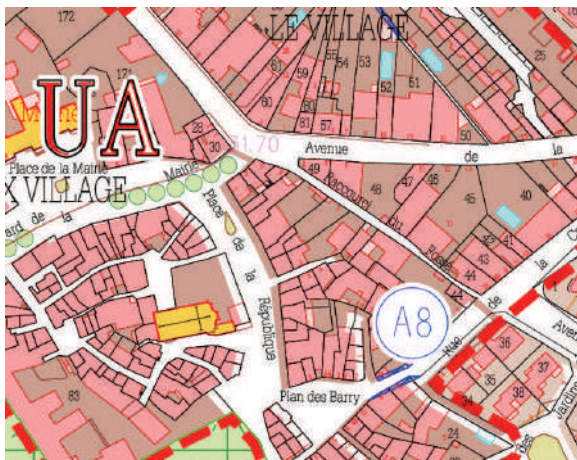
Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.




Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- **lorsqu'un alignement est repéré au plan de zonage ;**
- lorsque le projet de construction intéresse un terrain ayant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état – sur le fond voisin – qui est contigu à la limite séparative ;
- lorsque les limites séparatives sont situées au delà d'une bande de **15 mètres à compter de la limite d'implantation autorisée par rapport aux voies** et emprises publiques ouvertes à la circulation des véhicules à moteurs.

Présentation de l'instauration de la règle graphique sur le plan de zonage (modification des pièces graphiques :



2. - PRESCRIPTIONS REPORTEES SUR LE PLU

-  - ZAC
-  - Section de voie où la création d'accès est interdite
-  - Alignement - renvoi art.7 zone UA

6.5.5 Article 10 de la zone UA

Modification de l'Article 10 - UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres avec au plus 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres avec au plus 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée. **Les sous-sols ne sont admis que si le plafond ne dépasse pas le terrain naturel.**

6.5.6 Article 12 de la zone UA

Modification de l'Article 12 - UA – Stationnement

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

IL EST EXIGÉ :

Pour les constructions à usage d'habitation :
au moins ~~une place~~ de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage commercial et de bureau y compris les bâtiments publics :
une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette du local de l'activité concernée.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

IL EST EXIGÉ :

! "#\$%&' () " * (+ \$ #) + , " * (% - % # (. / ' %) " 0 1 2 . 3 , + . + , " *
au moins deux places de stationnement par logement.

! "#\$%&' () " * (+ \$ #) + , " * (% - % # (. / ' %) " 5 5 ' \$) , . & % ' + % 0 ' % 3 # \$ ' . # % 6 %) " 5 7 % , (% & ' (% 3 8 + , 5 ' * + (% 7 # 3 & ,) (

Tout terrain présentant une surface libre devra affecter au stationnement une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher du local de l'activité concernée.

Tout terrain présentant une surface libre devra affecter au stationnement une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher du local de l'activité concernée.

Toute construction sur une parcelle dont la surface libre ne permet pas d'affecter au stationnement une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher du local de l'activité, devra justifier de l'aménagement du maximum de nombre de places potentielles sur la parcelle.

Les locaux d'activités et commerciaux situés en cœur de village et dont la configuration du bâti ne permet pas d'aménager de places de stationnement (aucun espace libre accessible pour du stationnement sur la parcelle) sont exemptes des obligations relatives à l'aménagement d'aires de stationnement.

L'implantation de places de stationnement liées à la création d'une activité commerciale ou de bureau, devra prévoir un accès sécurisé aux voies publiques existantes et notamment la route départementale.

6.5.7 Article 13 de la zone UA

Modification de l'Article 13 - UA – Espaces libres et plantations

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres minimum à la plantation pour 25 m² de terrain hors emprises bâties.

~~Pour toute construction nouvelle créant plus de quatre logements, le projet devra prévoir la création d'espaces libres paysagers sur au moins 30 % de la superficie de la parcelle.~~

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres minimum à la plantation pour 25 m² de terrain hors emprises bâties.

Les parcelles présentant un espace libre doivent conserver au moins 70% de cet espace existant à la date d'approbation du PLU. **Le changement de destination des jardins et des cours est soumis à déclaration préalable.**

6.6 Modification du règlement de la zone UD

6.6.1 Article 2 de la zone UD

Modification de l'Article 2 - UD – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Pour les projets de constructions d'habitations de plus de 900 m² de surface de plancher à usage d'habitat, le projet consacrera *a minima* ~~25%~~ de cette surface de plancher en logement locatif social.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Pour les projets de constructions d'habitations de plus de 900 m² de surface de plancher à usage d'habitat, le projet consacrera *a minima* 30 % de cette surface de plancher en logement locatif social.

6.6.2 Article 6 de la zone UD

Modification de l'Article 6 - UD – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toitures (dans la limite de 60 cm maximum), aux balcons, dans la limite de 60 cm de profondeur, aux marquises et autres éléments de modénature et s'apprécient en fonction des caractéristiques de la voie et de la moindre gêne occasionnée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante (sur la même parcelle ou non), dans le but de former une unité architecturale,
- pour les constructions situées en bordure d'un cheminement piétonnier ou d'un espace vert public,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toitures (dans la limite de 60 cm maximum), aux balcons, dans la limite de 60 cm de profondeur, aux marquises et autres éléments de modénature et s'apprécient en fonction des caractéristiques de la voie et de la moindre gêne occasionnée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante (sur la même parcelle ou non), dans le but de former une unité architecturale,
- pour les constructions situées en bordure d'un cheminement piétonnier ou d'un espace vert public,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

99 . (%0' (%7, () , *' (%' +%0'(%(%+' \$\$. ((' (

Les piscines et les terrasses de moins de 60 cm de haut, peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'emprise publique.

6.6.3 Article 7 de la zone UD

Modification de l'Article 7 - UD – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

- cas des piscines et des constructions annexes des habitations

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines dont la hauteur excède 0,60 mètre devront se disposer à 2 mètres de la limite séparative. Les locaux techniques respecteront les mêmes règles et seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines dont la hauteur excède 0,60 mètre devront se disposer à 2 mètres de la limite séparative. Les locaux techniques respecteront les mêmes règles et seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines dont la hauteur excède 0,60 mètre devront se disposer à 2 mètres de la limite séparative. Les locaux techniques respecteront les mêmes règles et seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les autres constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur totale (annexe) et 12 mètres de longueur mitoyenne maximale (annexe et bâtiment principal).

6.6.4 Article 10 de la zone UD

Modification de l'Article 10 - UD – Hauteur des constructions

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Définition de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au faitage (ouvrage technique et élément de superstructure exclus).

Hauteur totale

~~!''#\$%&'%()#*#,~~

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux, avec possibilité de l'aménagement sous attique.

~~!''#\$%&'%()#*#-~~

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres avec au plus 3 niveaux.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Définition de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au faitage (ouvrage technique et élément de superstructure exclus).

Hauteur totale

Des dispositions particulières sont applicables concernant les abris jardins et les bâtiments techniques : la hauteur maximale ne dépassera pas 2,30m.

~~!''#\$%&'%()#*#,~~

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 8,50 mètres avec au plus 2 niveaux, avec possibilité de l'aménagement sous attique.

~~!''#\$%&'%()#*#-~~

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres avec au plus 3 niveaux.

6.6.5 Article 11 de la zone UD

Modification de l'Article 11 - UD – Aspects extérieur

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Toitures :

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes ; leur pente ne doit pas dépasser 35 %, ni être inférieure à 20 %.

~~Les toitures-terrasses sont admises partiellement (30 % maximum de la superficie du dernier niveau) soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.~~

Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition).

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Toitures :

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes ; leur pente ne doit pas dépasser 35 %, ni être inférieure à 20 %.

Les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles participent à la qualité de la conception architecturale et/ou à finalité de performance environnementale : rétention en toiture, toit terrasse végétalisé, installations solaires, soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles.

Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra être enduit et avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition).

6.7 Modification du règlement de la zone UE

6.7.1 Article 1 de la zone UE

Modification de l'Article 1 - UE – Occupations et utilisation du sol interdites

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Sont interdites les destinations de constructions suivantes :

~~!"#\$%&')#!+ #~~

- habitations.

~~!"#\$%&')#!, #~~

- habitations,

- industrie,

- entrepôts commerciaux.

~~!"#\$%&')#!- #~~

- habitations,

- artisanat,

- industrie,

- entrepôts commerciaux,

- exploitations agricoles ou forestières.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

!"#\$%&'()*+ #

- habitations.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites. Elles peuvent être cependant autorisées pour les activités existantes qui n'auraient pas utilisées à la date d'approbation du PLU ce droit à construire.

!"#\$%&'()*+ #

- habitations,

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites. Elles peuvent être cependant autorisées pour les activités existantes qui n'auraient pas utilisées à la date d'approbation du PLU ce droit à construire.

- industrie,
- entrepôts commerciaux.

6.7.2 Article 11 de la zone UE

Modification de l'Article 11 - UE – Aspect extérieur

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site urbain et son environnement (conformément au nuancier déposé en mairie).

~~Une seule couleur, teinte, principale par bâtiment est autorisée.~~

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Un volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site urbain et son environnement (conformément au nuancier déposé en mairie).

Plusieurs nuances de couleurs peuvent être autorisées sur un même bâtiment à conditions qu'elles s'harmonisent entre elles et qu'elles prennent en considération les couleurs des bâtiments voisins (éviter la multiplication de couleurs non cohérentes sur une même séquence architecturale et urbaine).

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Un volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du choix de l'implantation des couleurs et des matériaux retenus pour la construction.

6.8 Modification du règlement de la zone IAUA

6.8.1 Article 6 de la zone IAUA

Modification de l'Article 6 - IAUA – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

En secteur IAUAa

~~cf. orientations d'aménagement du PLU – secteur du Pouget (art. L.123-1 du code de l'urbanisme).~~

~~La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites d'emprise du domaine public de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toitures, aux balcons et autres éléments de modénature.~~

~~Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :~~

- ~~– lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique ;~~
- ~~– à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement, d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;~~
- ~~– dans le cas de deux bâtiments jointifs de dimensions sensiblement égales en hauteur et en longueur réalisés simultanément (dans le cadre d'un permis groupé) ou lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique.~~

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

En secteur IAUAa

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites d'emprises du domaine public de la parcelle doit être égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux point ($L=H/2$).

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont admises lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'une ZAC. Dans ce cas, la construction devra respecter les dispositions prévues au cahier des charges de cession du terrain et son annexe, le cahier des prescriptions architecturales.

6.8.2 Article 7 de la zone IAUA

Modification de l'Article 7 - IAUA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

En secteur IAUAa

~~cf. orientations d'aménagement du PLU – secteur du Pouget (art. L.123-I du code de l'urbanisme).~~

~~La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux débords de toitures, aux balcons et autres éléments de modénature.~~

~~Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :~~

- ~~– lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin et de gabarit sensiblement identique ;~~
- ~~– à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement, d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;~~
- ~~– dans le cas de deux bâtiments jointifs de dimensions sensiblement égales en hauteur et en longueur réalisés simultanément (dans le cadre d'un permis groupé) ou lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique.~~

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

En secteur IAUAa

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux point ($L=H/2$).

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont admises lorsque la construction entre dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'une ZAC. Dans ce cas, la construction devra respecter les dispositions prévues au cahier des charges de cession du terrain et son annexe, le cahier des prescriptions architecturales.

Modification de l'Article 7 –Secteur I AUAa et I AUAb – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de ~~1,50~~ **+1,50** mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines dont la hauteur excède 0,60 mètres devront se disposer à 2 mètres de la limite séparative.
Les locaux techniques devront être enterrés.
Les barbecues peuvent être implantés en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.
Les autres constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition de ne pas dépasser 2,30 mètres de hauteur totale (pour l'annexe) et 12 mètres de longueur mitoyenne maximale (annexe et bâtiment principal).

6.8.2 Article 11 de la zone AUA

Modification de l'Article 11 – IAUA – Aspects extérieur

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Toitures

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes ; leur pente ne doit pas dépasser 35 %, ni être inférieure à 20 %.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra être conforme au nuancier applicable sur la commune.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition).

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Toitures

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes ; leur pente ne doit pas dépasser 35 %, ni être inférieure à 20 %.

Des matériaux translucides et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

IAUa : les toitures-terrasses sont admises lorsqu'elles participent à la qualité de la conception architecturale et/ou à finalité de performance environnementale : rétention en toiture, toit terrasse végétalisé, installations solaires.

IAUb : les toitures terrasses sont admises partiellement (30% maximum de la superficie du dernier niveau) soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Les toitures terrasses de plus de 30 % sont admises dès lors qu'elles recouvrent l'utilité de la rétention ou compensation d'eau. Les terrasses peuvent être végétalisées.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra être conforme au nuancier applicable sur la commune.

La teinte des façades (à l'exclusion des constructions en bois) devra être conforme au nuancier applicable sur la commune.

Les constructions en bois sont admises ; elles doivent respecter la configuration du bâti existant. Dans ce cas, des disparités de teinte peuvent exister avec les façades traditionnelles.

Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra être enduit et avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition).

6.9 Modification du règlement de la zone N

6.8.1 Article 2 de la zone N

Modification de l'article 2 - N – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Rédaction existante (Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont barrés et mis en rouge)

Sont admis les changements de destination des constructions agricoles existantes sous réserve qu'il s'agisse :

- de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 10 % maximum de la surface de plancher existante) et que les nouvelles constructions soient réalisées en continuité ou en extension des bâtiments existants,
- de travaux à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ~~(à l'exclusion des parcs résidentiels de loisirs, campings ou caravanings), ou de bureaux justifiés par l'intérêt de sauvegarder le patrimoine et de préserver le caractère architectural de la construction~~ ; ces travaux doivent être réalisés dans les volumes bâtis existants sans extension en surface ni surélévation.

Nouvelle rédaction (Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en orange)

Sont admis les changements de destination des constructions agricoles existantes sous réserve qu'il s'agisse :

- de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 10 % maximum de la surface de plancher existante) et que les nouvelles constructions soient réalisées en continuité ou en extension des bâtiments existants,
- de travaux à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier de type gîtes ou chambres d'hôtes ; ces travaux doivent être réalisés dans les volumes bâtis existants sans extension en surface ni surélévation.



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I. Rapport de présentation

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



Chargé d'étude :

Agence Krépis – Sébastien SCHNEIDER
13, rue Terral – 34 000 MONTPELLIER

Tél : 04 99 06 01 59

Coordination et suivi :

Mme LEVET (service urbanisme)

Introduction

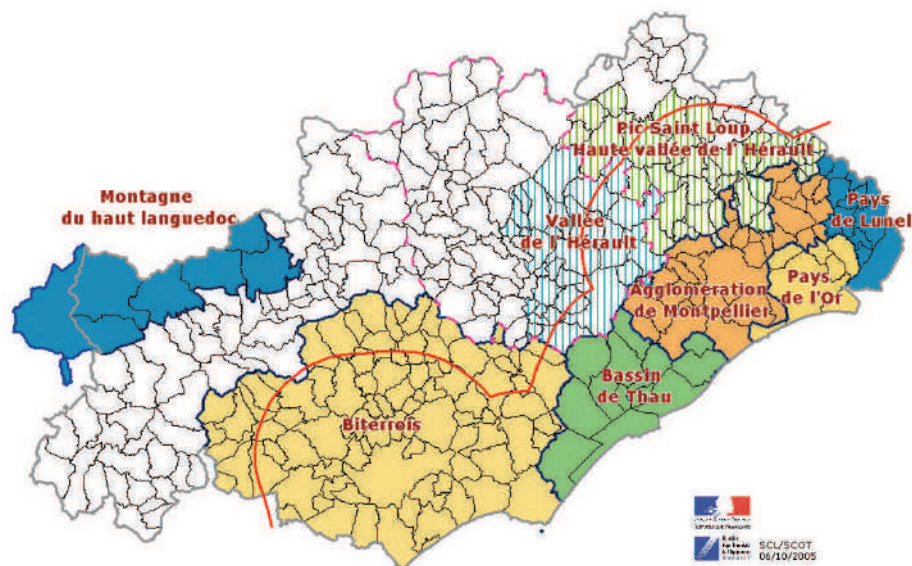
Par décision du conseil municipal en date du 18 décembre 2009, la commune de Lavérune a décidé de prescrire la deuxième révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Le plan local d'urbanisme avait été approuvé par une délibération du Conseil Municipal le 20/11/2006 puis annulé par décision du tribunal administratif de Montpellier le 01/10/2009.

Les lois du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) (et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars 2001), la loi urbanisme et habitat du 03 juillet 2003 (et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004), ont profondément modifié les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme ainsi que leur contenu.

Par ailleurs, la procédure de révision du PLU de Lavérune est conduite sous l'empire du schéma de cohérence territoriale (SCOT) qui couvre les 31 communes de la communauté d'agglomération de Montpellier¹, le programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération. Le plan de déplacements urbains (PDU) est en cours d'élaboration.

Le PLU de Lavérune devra être compatible avec les dispositions du SCOT, du PLH et du futur PDU.



Cette révision du PLU a été l'occasion de mener une réflexion d'ensemble sur la commune et d'élaborer un véritable projet territorial et urbain ; elle répond à la nécessité, pour la commune, de se doter d'un document d'urbanisme adapté aux besoins actuels et futurs. Les objectifs du nouveau PLU traduisent la volonté :

¹ cf. carte ci-contre

- de préserver l'identité du village lavérunois,
- de maîtriser les zones à urbaniser et de réactualiser le règlement d'urbanisme en application,
- d'assurer un équilibre, une mixité sociale, et une mixité intergénérationnelle dans l'habitat,
- de permettre un aménagement global et cohérent du secteur du Pouget au regard des enjeux urbains et paysagers du village,
- de prévoir les futurs équipements publics nécessaires à la population,
- de maîtriser le développement des zones à vocation économique,
- de préserver les zones naturelles sensibles et les espaces agricoles,
- d'assurer et de pérenniser le développement d'une viticulture de qualité et plus largement de répondre aux enjeux d'une agriculture périurbaine,
- de prendre en compte les risques d'inondations avec l'intégration du Plan de Prévention des Risques de la vallée de la Mosson et du Lassedéron.

La révision du PLU a également permis de mettre en conformité le document d'urbanisme au regard des nouveaux textes réglementaires issus notamment :

- de la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
- de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- de la loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992,
- de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992,
- de la loi "Paysage" du 8 janvier 1993,
- de la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier du 2 février 1995,
- de la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999,
- de la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999,
- de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000,
- de la loi urbanisme et habitat du 3 juillet 2003,
- de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

- de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 (loi Dalo) instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,
- de la loi n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit,
- de la loi n° 2008-735 du 28 juillet 2008 relative aux contrats de partenariat,
- de la loi n° 2008-757 du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et à diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de l'environnement,
- de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie,
- de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés,
- de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures,
- de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- de la loi n° 2009-1503 du 8 décembre 2009 relative à l'organisation et à la régulation des transports ferroviaires et portant diverses dispositions relatives aux transports
- de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (1).

La révision du PLU de Lavérune s'inscrit également dans le cadre de dispositions législatives et réglementaires particulières qui ont été présentées à la commune par l'État dans le cadre du "porter à connaissance" en date du 07 novembre 2003 et complété par le nouveau "porter à connaissance" du 2 juillet 2010.

En référence aux prescriptions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit comporter :

- expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 (un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques ainsi des besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services) ;
- analyse l'état initial de l'environnement (une analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, de l'état initial du site et de son environnement) ;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à

un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

- 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.

Historique des documents d'urbanisme sur la commune

PUD1	06/06/1969 (approbation)
POS	10/01/1980 (approbation)
1 ^{ère} Révision	prescrite par DCM du 26/11/1980 approuvée par DCM du 14/01/1985
Modifications 1 ^{ère}	août 1986 2 ^{ème} janvier 1988 3 ^{ème} avril 1990 4 ^{ème} janvier 1991 5 ^{ème} mai 1992
2 ^{ème} Révision	prescrite par DCM du 28/01/1991 approuvée par DCM du 16/05/1995
Modification	1 ^{ère} décembre 2001
3 ^{ème} Révision – nouveau PLU	prescrite par DCM du 16/06/2003

- 1969 ... 1980 un PUD

La commune de Lavérune a été dotée d'un Plan d'Urbanisme Directeur approuvé par arrêté préfectoral le 6 juin 1969 et modifié le 30 juin 1971.

Le PUD a lancé les bases de la planification urbaine de Lavérune en permettant à la commune d'organiser son urbanisation et le développement de son industrie dans un contexte de forte pression urbaine et démographique.

- 1980 ... 1985 un premier POS

Un premier POS approuvé le 10 janvier 1980 a succédé au PUD. À cette époque, Lavérune est encore une commune très rurale et tient à conserver le cadre agréable et pittoresque qui la caractérise. La municipalité se tourne donc vers une croissance raisonnée et limitée, tenant avant tout à ce que le village garde son entité et ne devienne pas un village dortoir de Montpellier. C'est principalement ce problème que le premier POS de 1980, faisant suite au PUD, a entrepris de résoudre.

Une première révision du POS a rapidement été lancée, dès 1980, et approuvée le 14 janvier 1985.

- 1985 ... 1996 plusieurs modifications et une révision

¹ Plan d'Urbanisme Directeur

Le POS de 1985 a fait l'objet de cinq modifications mineures entre 1986 et 1992 (ouverture à l'urbanisation zone INA du Champ de Fabre) et d'une deuxième révision prescrite en 1991 et approuvée le 16 mai 1995.

Le principal objectif de cette deuxième révision était de permettre l'extension de la zone d'activités située au Sud du territoire communal, vers Saussan (zone INAb agrandie à 50 hectares contre 7 hectares au POS de 1985). Les autres objectifs étaient relativement mineurs et ne concernaient que des adaptations du zonage¹ (suite aux évolutions urbaines du village) et la création, modification ou suppression d'emplacements réservés.

Le POS approuvé de 1995 devait répondre aux besoins d'une population de 3 000 habitants aux environs de l'an 2000.

• 1996 / 2005 un nouveau PLU

Une nouvelle révision du POS a été prescrite en 1996 dès la mise en place de la nouvelle municipalité. Cette révision a été à nouveau prescrite en 2003 suite à l'entrée en vigueur des lois SRU et UH modifiant le contenu des documents d'urbanisme.

Le projet urbain traduit dans le PLU révisé exprime une orientation politique claire tout en s'inscrivant dans une certaine continuité par rapport aux documents d'urbanisme précédents. Toutefois, en s'attachant à répondre le mieux possible aux dernières dispositions réglementaires, le nouveau PLU se veut à la fois plus simple et plus rigoureux ; il intègre également le nouveau cadre territorial dans lequel évolue la commune depuis la création de la communauté d'agglomération².

Dans l'attente de l'approbation de la révision, la municipalité a procédé à une modification du POS qui a permis de préciser les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone à urbaniser du Pouget située au Sud-Ouest du village. Une nouvelle zone AU_A a ainsi été créée à la place de la zone INAA du POS ; cette modification a été approuvée en date du 14 décembre 2001.

La révision du PLU a fait l'objet d'une **concertation** très aboutie avec notamment :

- la réalisation de panneaux affichés en mairie (cf. pages suivantes),
- l'organisation d'une réunion publique,
- la tenue de 4 permanences d'une demi journée.

¹ La zone INAA "les Aires" a été classée en IINA pour être ouverte à l'urbanisation

² Suite au vote de la loi Chevènement, le District de Montpellier (15 communes pour une population de 320 500 habitants) est remplacé par la communauté d'agglomération. "La Communauté d'Agglomération est un établissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes formant un ensemble de plus de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave autour d'une ou plusieurs communes-centre de plus de 15 000 habitants." (article 1 de la loi Chevènement ou loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale)

Le périmètre de la communauté d'agglomération créée par délibération du Conseil de District en date du 20 octobre 1999 regroupe 31 communes.

LAVÉRUNE

révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Concertation

juin 2010



UN NOUVEAU PLU POUR LAVÉRUNE

une nouvelle procédure "PLU" relancée

Un récent jugement du Tribunal Administratif de Montpellier a porté **annulation du PLU approuvé en date du 20 novembre 2006**. Cette annulation du PLU a pour effet de remettre en vigueur l'ancien POS approuvé de 1995. Dans ce contexte, afin de doter la commune d'un document d'urbanisme lui permettant de mettre en œuvre son projet de développement dans le respect des grands principes de la loi SRU (loi Solidarité et Renouveau Urbain), le conseil municipal a décidé de relancer une nouvelle procédure de révision du POS et sa transformation en PLU, **Plan Local d'Urbanisme**.

la prise en compte des enjeux communautaires

L'élaboration du nouveau document d'urbanisme va permettre d'actualiser le projet communal en intégrant les orientations des différents documents élaborés à l'échelle de la communauté d'agglomération de Montpellier :

- le **SCOT**, schéma de cohérence territoriale, approuvé le 17 février 2006 ; le développement urbain prévu sur Laverune doit être en parfaite cohérence avec les orientations du SCOT ;
- le **PLH**, programme local de l'habitat, approuvé en décembre 2004 ; les obligations qu'il impose en terme de logement ont été réactualisées pour la période 2007/20012 ;
- le **PDU**, plan de déplacements urbains, en cours de révision.



le Plan local d'Urbanisme, expression du projet urbain de la commune

Comme les anciens POS, le PLU définit de façon précise le **droit des sols** applicable à chaque terrain. Mais l'objet du plan local d'urbanisme est également d'exprimer un **projet d'aménagement et de développement durable** qui précise les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Le PLU est un document global et prospectif **accessible à tous les citoyens**.

que contient le PLU ?

Le PLU est constitué :

- d'un **rapport de présentation**,
- d'un **projet d'aménagement et de développement durable**,
- d'un **règlement** comprenant un document écrit, des documents graphiques et accompagné d'annexes.

Le règlement détermine les règles applicables pour chaque zone, de par sa nature, ses conditions et ses possibilités d'occupation des sols ; on distingue les **zones urbaines équipées (U)**, les **zones d'extension de l'urbanisation (AU)** et les **zones naturelles protégées pour l'agriculture (A)** ou pour leurs **sites naturels particuliers (N)**.



le parc du château



le château des évêques

Un nouveau PLU pour Laverune
Les objectifs du nouveau PLU
Constat et enjeux
le PADD

LAVÉRUNE

révision du Plan Local d'Urbanisme

Concertation

juin 2010



Les objectifs du nouveau PLU

Cette nouvelle procédure s'inscrit dans la **continuité des objectifs du PLU annulé**. Il s'agit pour la commune :

- de développer de manière **maîtrisée** les zones à urbaniser (habitat et économie) dans le respect des orientations du SCOT ;
- d'assurer un **équilibre** et une **mixité sociale dans l'habitat** dans le respect des orientations du PLH ; les logements devront répondre aux besoins des différentes catégories de population (mixité intergénérationnelle) ;
- de prévoir les **futurs équipements publics** nécessaires à la population ;
- d'assurer et de pérenniser le développement d'une viticulture, et plus largement d'une **agriculture périurbaine de qualité** ;
- de préserver les zones sensibles du point de vue de l'environnement et de permettre un **développement durable du territoire** ;
- de prendre en compte les **risques d'inondations** (Mosson, Lassedéron, ruisseau de la Capoulière et fossé des Gousses).

Il s'agit aussi de prendre en compte les projets en cours d'étude dont notamment :

- le **projet de ZAC du Pouget**,
- le **projet de ZAE "Descartes"**.



commune de Lavérune :
vue aérienne
(© IGN)



le centre-village (plan des Barrys)



le Domaine de l'Eriganon



les prés humides de la Mosson

La concertation

La population de Lavérune sera informée et aura l'occasion de s'exprimer tout au long de la révision du nouveau PLU à travers notamment :

- des communications écrites dans le bulletin municipal "l'Écho Lavérunois" et sur le site internet de la commune,
- des **permanences** et une **exposition publique** organisée dans le hall d'accueil de la mairie,
- une **réunion publique**,
- la tenue d'un **registre** à disposition du public à l'accueil de la mairie.

Un nouveau PLU pour Lavérune
Les objectifs du nouveau PLU
Constat et enjeux
Le PADD

LAVÉRUNE

révision du Plan Local d'Urbanisme

Concertation

juin 2010



(CONSTAT ET ENJEUX

Dynamiques de la population et du logement

Laverune compte environ **2 700 habitants**. Depuis une quarantaine d'années, la population communale est en constante évolution. La croissance démographique a longtemps été d'environ 3 % par an ; aujourd'hui, elle est inférieure à **1,5 %**, ce qui représente un **taux modéré** en comparaison de celui de certaines communes voisines de l'agglomération.

La population reste particulièrement **jeune** (34,8 % des habitants ont moins de 39 ans) et le taux de natalité est élevé. **Les ménages sont de petite taille** (plus de 50 % des ménages sont constitués d'une ou de deux personnes).

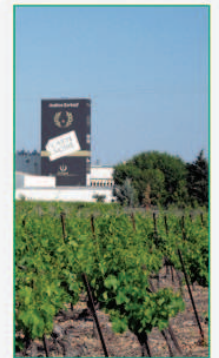
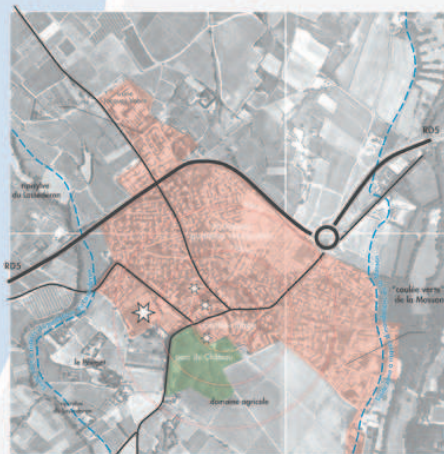
Laverune compte près de **1 250 actifs ayant un emploi** dont plus de 87 % travaillent dans la même zone d'emploi contre 69 % en 1999. Mais Laverune est également une **commune attractive** ; elle compte environ **980 emplois** dont plus de 20 % sont occupés par des laverunois.

Le parc logements de Laverune est composé à plus de **80 % de maisons individuelles**. Depuis 1999, le rythme de la construction neuve a diminué et l'offre foncière s'est raréfiée.

Le **parc locatif social est de 84 logements** (soit 8 % des résidences principales).



L'espace communal en quelques chiffres :
- 718 hectares (surface communale)
- 70 hectares de zones urbanisées
- 542 hectares de zones agricoles
- 50 hectares de mitage (habitat diffus, cabanisation)
- une densité urbaine moyenne de **14 logements à l'hectare**



vignes et café



entrée sur la commune depuis la RD5 venant de Montpellier



rue de la Croix

Enjeux environnementaux, urbains et paysagers

Laverune a peu consommé d'espace pour son urbanisation ; le village est resté remarquablement groupé autour de son centre ancien.

La commune possède des espaces agricoles de qualité, en particulier au nord du territoire classé en AOC.

Les zones inondables de la Mosson à l'est et du Lassedéron à l'ouest ainsi que la déviation de la RD5 au nord imposent des limites franches au développement urbain futur.

Le château, son parc et son domaine agricole représentent un ensemble patrimonial remarquable et unique dans la région.

Un nouveau PLU pour Laverune
Les objectifs du nouveau PLU
Constat et enjeux
Le PADD

Enjeux communaux et intercommunaux

Lavérune est une petite commune (718 hectares) qui bénéficie encore d'un taux d'urbanisation relativement faible (environ 15 % de zones urbanisées seulement) par rapport à certaines communes voisines comme St-Jean de Védas ou Juvignac). Les zones naturelles protégées sont importantes (plus de 80 % 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 et de son parc.

Lavérune est pour plusieurs raisons une commune à enjeux. Malgré sa situation dans l'agglomération – elle fait partie des communes de la proche couronne de Montpellier – elle est restée à l'écart de l'étalement péri-urbain et a conservé une identité paysagère forte : des espaces naturels et agricoles préservés, des éléments remarquables du patrimoine (le Château des Évêques et son parc, le Domaine de l'Engarran), un vieux-village qui a conservé une position forte dans le tissu urbain. De même, l'urbanisation récente du village (lotissements) s'est développée suivant une trame urbaine assez dense, avec des constructions édifiées le plus souvent en ordre semi-continu, qui a permis de **limiter l'étalement urbain**. À titre de comparaison, la densité urbaine moyenne sur la commune de Lavérune est de 14 logements à l'hectare contre 7 à Juvignac et 9 à St-Jean-de-Védas.

La barrière physique de la Mosson – en tant que coupure verte et zone à risques d'inondations – a permis de répondre aux volontés des différentes équipes municipales de ne pas se laisser "absorber" par l'urbanisation montpelliéraine. Certes, le tropisme urbain de l'agglomération s'est surtout manifesté à l'Est, alors que la plaine qui s'étend à l'Ouest de la Mosson est restée relativement préservée. Ici, les villages en étoiles rayonnent sur les terres viticoles jalonnées de grands domaines ; ce vaste territoire de plaine, à l'Ouest de l'agglomération, représente un espace "en réserve".

Aujourd'hui, plusieurs questions se posent : comment faire face à la pression foncière et à la poursuite – inéluctable – de la croissance démographique de l'agglomération ? Comment satisfaire les besoins des générations actuelles et futures (sachant que 80 % des français sont des "urbains" et recherchent cet équilibre géographique entre la ville, la campagne et de grands espaces naturels) ? Comment concilier développement urbain et préservation de l'environnement ?

Ces questions sont au cœur des enjeux du SCOT qui met en avant trois principes fondateurs de la politique d'aménagement communautaire :

- préserver et valoriser le grand paysage,
- bâtir la "ville de proximité",
- intensifier le développement tout en économisant l'espace.

Depuis la création de la communauté d'agglomération, la commune de Lavérune est entrée dans le cadre des compétences de ce nouvel établissement public :

- en matière de développement économique,
- en matière d'aménagement de l'espace communautaire (le PLU et les autorisations données au titre du droit des sols restant une compétence communale exercée par les maires),
- en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire,
- en matière de politique de la ville dans la communauté,
- en matière de création ou d'aménagement et d'entretien de voirie d'intérêt communautaire,
- en matière d'assainissement,
- en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- en matière de construction ou d'aménagement et d'entretien d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

Chacune de ces compétences doit s'exercer dans l'intérêt communautaire ; ce dernier est déterminé, à la majorité des deux tiers, par le conseil communautaire qui doit définir la ligne de partage entre les compétences communautaires et communale.

La commune de Lavérune adhère également au SIVOM "Entre Vène et Mosson" regroupant sept autres communes dont Cournonsec, Cournonterral, Fabrègues, Murviel-les-Montpellier, Pignan, St-Georges-d'Orques et Saussan. Les compétences de ce SIVOM concernent notamment le développement territorial, l'habitat, le patrimoine, l'économie et le tourisme.

Sommaire

• ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

1. SITUATION ACTUELLE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	17
1.1. POPULATION COMMUNALE	17
1.2. LOGEMENT ET CONSTRUCTION NEUVE	23
1.3. POSITIONNEMENT SOCIAL	30
1.4. EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES	31
1.5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	38
1.6. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS ET PRIVÉS	42
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL	51
2.1. PRESENTATION ET LOCALISATION	51
2.2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	54
2.3. CONTRAINTES PHYSIQUES	63
2.4. ENVIRONNEMENT NATUREL	70
2.5. AGRICULTURE	73
2.6. MILIEUX URBAINS ET FONCTIONNEMENT	80
2.7. LES ZONES D'ACTIVITES	86
2.8. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGE	87
2.9. RISQUES TECHNOLOGIQUES MAJEURS - NUISANCES	98
1. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD	103
1.1. AU REGARD DES PRINCIPES DE BASE ENONCES DANS LES ARTICLES L.110 ET L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME	103
1.2. AU REGARD DES DOCUMENTS QUI LUI SONT OPPOSABLES	106
1.3. AU REGARD DES ENJEUX DU TERRITOIRE	109
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ZONES DU PLU ET DES REGLES QUI LEURS SONT ASSOCIEES	114
2.1. LES ZONES URBAINES – ZONES U	114
2.2. LES ZONES A URBANISER – ZONES AU	118
2.3. LES ZONES AGRICOLES – ZONES A	124
2.4. LES ZONES NATURELLES PROTEGEES – ZONES N ET LES ESPACES BOISES CLASSES	124
3. JUSTIFICATION DES MESURES DE MAITRISE FONCIERE INTEGREES AU PLU	127
3.1. EMBLEMES RESERVES	127
3.2. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ	127
3.3. DROIT DE PREEMPTION URBAIN	128
4. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	129
4.1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN VOLONTAIREMENT LIMITE	129
4.2. DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT MAITRISES (POUR LES ZONES A URBANISER 1AUA & 1AUE)	130
4.3. UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION A L'ECART DES PRINCIPALES ZONES DE BRUIT	132
4.4. DES ZONES INONDABLES PRESERVEES EN TANT QUE "CORRIDORS ECOLOGIQUES"	133
4.5. UN PAYSAGE ET UN PATRIMOINE PROTEGE ET VALORISE	134
4.6. UN POTENTIEL AOC PRESERVE	135

Liste des illustrations

La commune de Lavérune dans la communauté d'agglomération de Montpellier	1/250 000	Krépis - fond de plan IGN	16
Extrait du Dossier Voirie d'Agglomération		DRE LR	39
Commune de Lavérune : vue aérienne	1/15 000	photographie aérienne IGN 2001	47-48
Présentation du territoire communal	1/20 000	extrait IGN TOP 25	49
Schéma de Cohérence Territoriale		extrait SCOT Agglomération Montpellier	54-55
Contraintes du relief		étude APAJA 1998	53
Réseau hydrographique et zones inondables	1/20 000	Krépis - fond de plan IGN	60-61
Milieus naturels sensibles	1/20 000	Krépis - fond de plan IGN	65-66
Commune de Lavérune : dynamiques agricoles	1/25 000	Étude ENSAM/INRA - montpellier-agglomération	69
Cadastre napoléonien (1830)		étude APAJA 1998	73
Entités paysagères		étude APAJA 1998	82
Monuments inscrits et classés		PAC -2010	91
Archéologie, site		PAC 2010	91
Classement sonore infrastructure		PAC 2010	93
Enjeux du territoire		Krépis	105
Projet communal		Krépis	107
Agriculture zone DESCARTES		Krépis	125

Éléments de diagnostic



1. SITUATION ACTUELLE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1.1. POPULATION COMMUNALE

• CONSTAT

La commune de Lavérune compte au 1^{er} janvier 2007 de 2 755 habitants (2 603 habitants au recensement de mars 1999 et 2 702 en 2006). La population communale est en constante progression depuis une quarantaine d'années ; les années 70 / 80 ont connu la plus forte croissance (jusqu'à 6 % de croissance annuelle entre 1975 et 1982) ; cette période correspond à la mise en place d'un lotissement communal.

L'évolution démographique a été d'environ 2,7 % par an entre 1990 et 1999 (dont 2,2 % liée au solde migratoire), soit environ 75 nouveaux habitants chaque année. Depuis 1999, la croissance démographique a sensiblement fléchi (moins de 1 % par an) du fait de la rareté des terrains à bâtir.

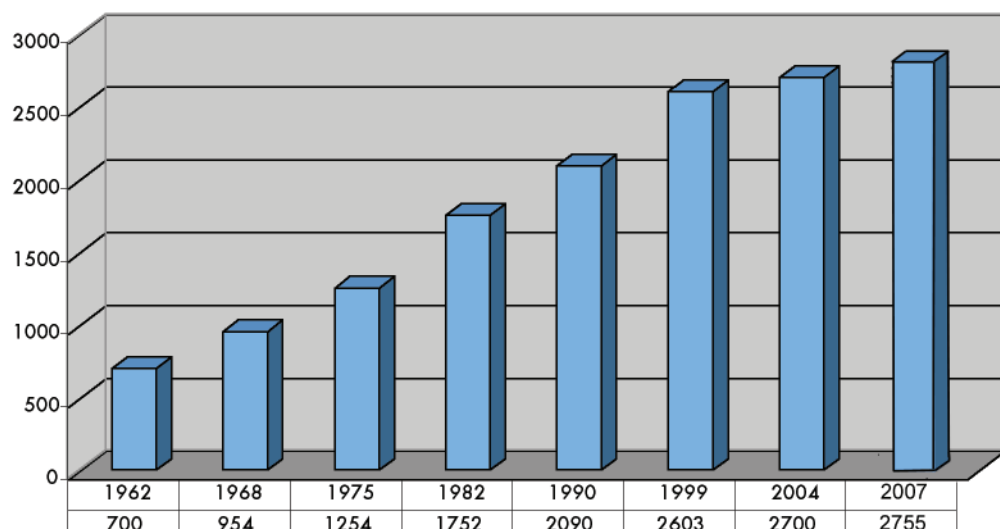
POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	954	1 254	1 752	2 090	2 610	2 702
Densité moyenne (hab/km ²)	132,9	174,7	244,0	291,1	363,5	376,3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Le graphique suivant le reprend l'évolution de la population.

Évolution du nombre d'habitants depuis 1962



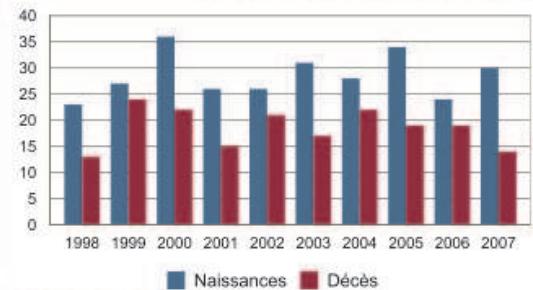
Les indicateurs démographiques indiquent un solde naturel excédentaire et un solde migratoire bénéficiaire. Toutefois, ce dernier s'est fortement ralenti. Ceci s'explique par la rareté du foncier disponible.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+4,0	+4,9	+2,2	+2,5	+0,5
- due au solde naturel en %	+0,8	+0,3	+0,3	+0,3	+0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+3,2	+4,6	+1,9	+2,2	+0,1
Taux de natalité en ‰	14,7	10,7	9,5	9,4	11,2
Taux de mortalité en ‰	6,4	8,1	6,0	6,6	7,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil.

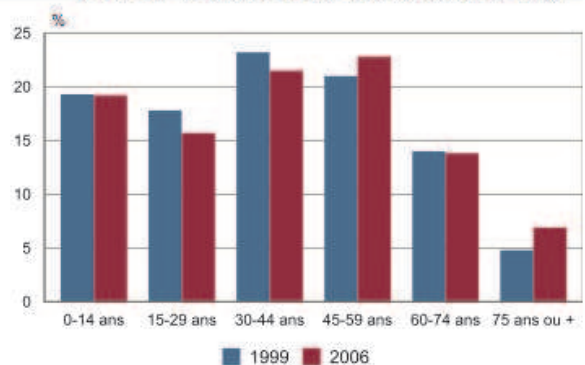
La population lavérunoise est très jeune, mais tend à vieillir. Le tableau et le graphique suivants illustrent cette tendance. Notons que les 0-19 représentent environ 25,4 % de la population totale.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2006

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	1 297	100,0	1 405	100,0
0 à 14 ans	273	21,0	247	17,6
15 à 29 ans	213	16,4	211	15,0
30 à 44 ans	269	20,7	313	22,3
45 à 59 ans	288	22,2	329	23,5
60 à 74 ans	177	13,6	195	13,9
75 à 89 ans	77	5,9	98	7,0
90 ans ou plus	1	0,1	11	0,8
0 à 19 ans	353	27,2	332	23,6
20 à 64 ans	753	58,0	838	59,7
65 ans ou plus	192	14,8	235	16,7

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

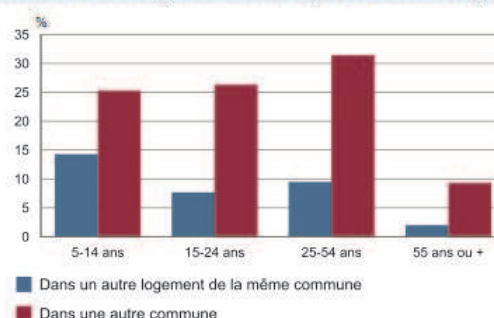
Le tableau et graphique suivants illustrent le solde migratoire.

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2006	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	2 543	100,0
Le même logement	1 753	69,0
Un autre logement de la même commune	196	7,7
Une autre commune du même département	404	15,9
Un autre département de la même région	14	0,5
Une autre région de France métropolitaine	159	6,2
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	17	0,7

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

POP G3 - Part en 2006 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Durant les 5 dernières années, près de 400 individus ont migré vers Lavérune. Ils proviennent d'une autre commune du département de l'Hérault. Ils sont 14 à provenir d'une commune de la région Languedoc Roussillon et 159 à provenir d'une autre région métropolitaine.

La proximité de Montpellier confère à Lavérune un attrait tout particulier.

À l'échelle de la communauté d'agglomération, la population communale représente un poids négligeable (moins de 1 %). Parmi les 30 autres communes de la communauté d'agglomération de Montpellier, Lavérune est classée au 23^{ème} rang au regard de son poids démographique.

Depuis 1990, la croissance démographique de l'agglomération hors Montpellier est très forte, en particulier sur la couronne extérieure (+ 30,6 %). Depuis 10 ans, la croissance se fait particulièrement au Sud et au Sud-Ouest de l'agglomération (St-Jean-de-Védas, Villeneuve-les-Maguelonne, Mireval, Fabrègues, Cournonsec avec une croissance supérieure à 40 % depuis 1990). L'étude comparative de l'évolution démographique des communes de l'agglomération montre clairement qu'il y a une évolution parallèle mais décalée dans le temps, entre la croissance de la ville-centre et celle des communes environnantes ; ainsi, une véritable "onde démographique" se propage avec des taux de croissance particulièrement élevés pour les communes les plus récemment touchées par cette onde (première couronne des communes situées à moins de 7,5 kilomètres de la ville-centre).

Depuis 1982, Lavérune fait l'objet d'une croissance démographique sensiblement moins forte que celle des autres communes périphériques de l'agglomération. Cette "régulation" de la croissance démographique est le résultat d'une volonté politique ; les élus ont souhaité limiter le développement urbain afin de permettre la réalisation progressive des équipements nécessaires.

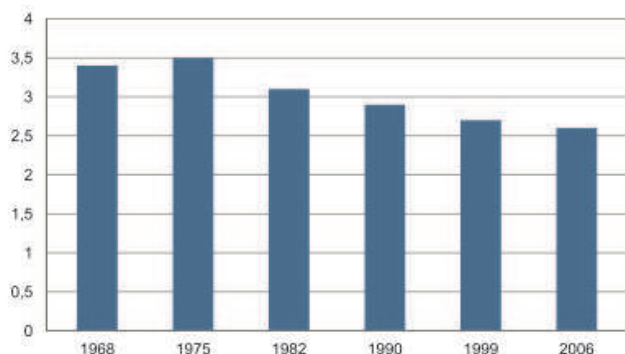
Les tableaux suivants montrent que parmi les communes voisines, celles qui sont situées au Nord et à l'Est de Lavérune (St-Georges d'Orques, Juvignac et St-Jean de Védas notamment) connaissent un développement démographique intense.

	1990/1999	1982/1990
Lavérune	+ 24,5 %	+ 19,3 %
Montpellier	+ 8,1 %	+ 4,8 %

Communes limitrophes	Population	Densité
JUVIGNAC	5 592	516
PIGNAN	5 665	279
SAUSSAN	1 445	401
ST-GEORGES D'ORQUES	4 398	472
ST-JEAN DE VÉDAS	8 056	625

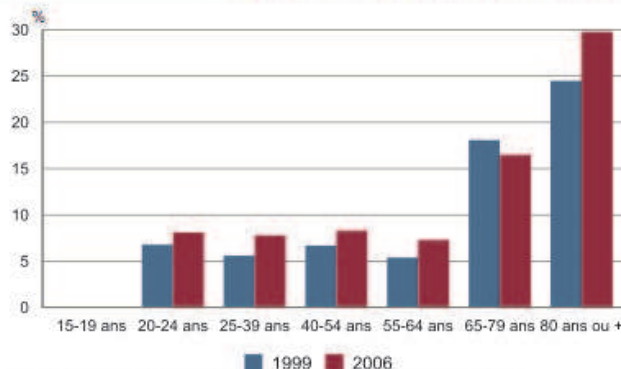
La taille des ménages ne cesse de diminuer. Ce processus résulte d'une tendance sociétale avérée. Le graphique suivant représente cette évolution.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Nombre moyen d'occupants par résidence principale
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2006 exploitations principales.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

En 2006, le nombre d'individus par ménage est tombé à 2,6 alors qu'il était de 3,5 en 1975. La structure des ménages est présentée par le tableau suivant.

FAM T1 - Ménages selon la structure familiale

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2006	%	1999	%	2006	1999
Ensemble	1 045	100,0	972	100,0	2 722	2 568
Ménages d'une personne	206	19,8	172	17,7	206	172
- hommes seuls	83	8,0	80	8,2	83	80
- femmes seules	123	11,8	92	9,5	123	92
Autres ménages sans famille	26	2,7	4	0,4	79	8
Ménages avec famille(s)	810	77,6	796	81,9	2 437	2 388
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	335	32,0	284	29,2	709	596
- un couple avec enfant(s)	388	37,1	408	42,0	1 501	1 528
- une famille monoparentale	88	8,4	104	10,7	228	264

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

On constate que les ménages constitués d'une seule personne sont en nette progression entre 1999 et 2006. Il en va de même pour les couples sans enfants. La part des couples avec enfant recule à 388 en 2006 contre 408 en 1999.

Le nombre des familles monoparentales recule également. Il passe de 108 en 1999 à 92 en 2006.

Le tableau de la page suivante renseigne davantage sur l'évolution des familles monoparentales.

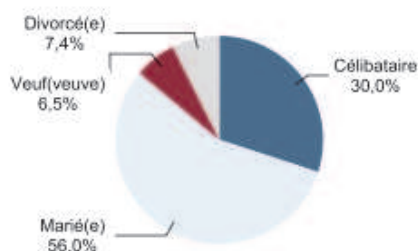
FAM T3 - Composition des familles

	2006	%	1999	%
Ensemble	822	100,0	808	100,0
Couples avec enfant(s)	391	47,6	408	50,5
Familles monoparentales :	92	11,2	108	13,4
hommes seuls avec enfant(s)	20	2,4	16	2,0
femmes seules avec enfant(s)	72	8,8	92	11,4
Couples sans enfant	338	41,2	292	36,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

Le graphique suivant résume la situation du statut des familles. 56 % sont mariés et 30 % sont célibataires, 7,4 % sont divorcés et 6,5 % sont veufs.

FAM G4 - État matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Les couples avec enfants sont plutôt composés de 2 enfants, ou un enfant. Les familles avec 3 enfants ou plus sont plus rare, c'est ce que montre le tableau suivant.

FAM T4 - Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

	2006	%	1999	%
Ensemble	822	100,0	808	100,0
Aucun enfant	374	45,6	356	44,1
1 enfant	175	21,3	216	26,7
2 enfants	211	25,7	180	22,3
3 enfants	50	6,0	44	5,4
4 enfants ou plus	11	1,4	12	1,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

• PERSPECTIVES D'EVOLUTION – POPULATION

Dans les prochaines années, la croissance démographique de Lavérune sera toujours dépendante du solde migratoire. C'est l'attractivité de la commune, au regard notamment de la qualité de son environnement, de son niveau d'équipement ou de ses disponibilités foncières, qui conditionnera l'arrivée de populations nouvelles.

Le maintien d'une population jeune (avec l'arrivée de jeunes couples notamment) pourra également contribuer à la dynamique démographique future ; les besoins en équipements pour la petite enfance et en équipements scolaires devraient alors être satisfaits.

La commune peut maintenir voire conforter son attractivité par le biais d'une politique de maîtrise foncière (nouvelles zones à urbaniser), de création d'équipements ou d'incitation à l'installation d'entreprises tout en contrôlant son développement.

Le nouveau PLU a également pris en compte la situation de Lavérune soumise à une dynamique extérieure marquée par l'impact de l'agglomération montpelliéraine qui entraîne une très forte pression foncière.

L'agglomération montpelliéraine a connu une croissance démographique exceptionnelle au cours des 40 dernières années qui s'est traduite par l'installation de près de 265 000 habitants supplémentaires. « Si la ville de Montpellier a, dans un premier temps, accueilli la majeure partie des nouveaux arrivants, on constate qu'à partir des années 70, la première couronne puis les deuxième et troisième couronnes connaissent à leur tour une très forte croissance (...) »¹

La croissance démographique observée sur l'aire urbaine² de Montpellier est très importante : + 1,9 % par an depuis 1990. Le prolongement de cette croissance amènerait une population de 700 000 habitants en 2020. Le diagnostic du SCOT montre une hausse de 1,6% depuis les années 2000.

Les projections démographiques montrent que l'équilibre des populations va être notablement modifié : dans 25 ans, Montpellier ne représentera plus que 40 % de la population de l'aire urbaine (51 % aujourd'hui) et les communes des deux premières couronnes – situées à moins de 15 kilomètres de la ville-centre – représenteront près de la moitié de la population.

Les projections réalisées par l'INSEE sur la base du modèle dit OMPHALE³ donnent pour la communauté d'agglomération de Montpellier une population comprise entre 480 000 et 516 000 habitants à l'horizon 2020 (soit une croissance annuelle comprise entre 1,4 et 1,9 %).

¹ L'agglomération existe... il faut l'organiser – Préfecture de l'Hérault – décembre 1999

² Actuellement, l'aire urbaine de Montpellier comprend 74 communes soit une population totale de 445 000 habitants ; à la différence de la notion d'agglomération, l'aire urbaine est définie avant tout comme un espace fonctionnel caractérisé par une forte densité des relations domicile / travail.

³ prolongation des comportements de fécondité et de mortalité comme des comportements migratoires, le tout tenant compte des évolutions des pyramides d'âge et donc du vieillissement global des populations

L'étude menée dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains (PDU)¹ a montré qu'une maîtrise du développement de l'agglomération suppose que cette dernière soit en capacité de soutenir un rythme de croissance démographique de 1,6 % par an à l'horizon 2015.

En termes de projection démographique, plusieurs hypothèses ont été analysées dans le cadre du nouveau PLU de Lavérune :

hypothèse basse : la croissance actuelle est volontairement réduite à un taux annuel d'environ 1,5 % ;

hypothèse moyenne : la croissance moyenne des années 90 est prolongée soit un taux annuel moyen de 3 % ;

hypothèse haute : la croissance est augmentée au même rythme que celle des communes périphériques de l'agglomération, soit un taux annuel de 4 % par an.

Projections démographiques			
	2010	2015	2025
H1 hypothèse basse	2 755	3 000	3 500
H2 hypothèse moyenne	2 755	3 300	4 600
H3 hypothèse haute	2 755	3 500	5 200

L'hypothèse basse est celle qui correspond à l'objectif de la municipalité de ne pas dépasser, à moyen terme, le seuil des 3 500 habitants. Ce niveau de population permet d'envisager un développement urbain limité en surface, axé sur une extension harmonieuse en continuité naturelle du centre-village ; il permet également de prendre en compte les contraintes d'inondations de la commune et de préserver les qualités paysagères du village. Cela correspond à un apport d'environ 310 logements, tout en maintenant la dynamique du solde naturel et le vieillissement de la population.

1.2. LOGEMENT ET CONSTRUCTION NEUVE

• CONSTAT

1.2.1. Le parc logements

L'augmentation constante de la population depuis 1968 a entraîné un développement important du parc logements. En mars 1999, la commune comptait un total de 1 011 logements en augmentation de 35,5 % depuis 1990. En 2006, la commune compte 1 115 logements. Un fléchissement important dans cette hausse constante. L'augmentation pour la période 1999 – 2006 est inférieure à 10 %. Cela résulte d'une raréfaction du foncier disponible.

¹ à l'échelle d'une agglomération à 48 communes

La tableau suivant, issu de l'INSEE recensement 2006, présente la situation du parc de logement sur la commune de Lavérune.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	320	381	606	746	1 015	1 115
Résidences principales	277	358	564	711	972	1 045
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	11	8	8	13	24
Logements vacants	31	12	34	27	30	46

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La proximité de Montpellier a favorisé le développement d'un habitat permanent. Le parc de logements est quasi exclusivement constitué de résidences principales (à 94 %) ; les résidences secondaires sont très peu nombreuses (2,2% du parc). Le taux de logements vacants est très faible (4,1% ce qui très inférieur à la moyenne départementale qui est de 7,7 %) et en diminution depuis 1968 où il représentait 9,6 % du parc logements.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 115	100,0	1 015	100,0
Résidences principales	1 045	93,7	972	95,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	24	2,2	13	1,3
Logements vacants	46	4,1	30	3,0
Maisons	896	80,4	817	80,5
Appartements	215	19,3	156	15,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

L'augmentation du parc logements depuis 1968 (+ 348 %) ne s'explique pas seulement par la croissance de la population permanente (+ 288 % pour la même période) ; en effet, elle est également étroitement liée au phénomène de desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages) et au vieillissement de la population.

Depuis 1968, le nombre moyen d'occupants par logement (en résidence principale) est passé de 3,4 à 2,7 en 1999 et 2,6 en 2006.

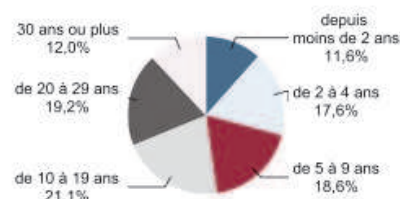
La croissance de la population conjuguée à celle du nombre de ménages entraîne une forte demande en logements sur la commune. Cette demande est également liée à l'identité lavérunoise. Le village est coupé des urbanisations périurbaines environnantes.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	personne
Ensemble	1 045	100,0	2 702	4,4	1,7
Depuis moins de 2 ans	121	11,6	294	3,6	1,5
De 2 à 4 ans	184	17,6	510	4,0	1,5
De 5 à 9 ans	194	18,6	567	4,3	1,5
10 ans ou plus	545	52,2	1 330	4,8	2,0

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Le statut d'occupation des résidences principales en 2006 montre que :

- 69 % sont des ménages propriétaires occupants,
- 28 % sont des ménages locataires.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006			Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	1 045	100,0	2 702	14	972	100,0
Propriétaire	726	69,5	1 980	18	656	67,5
Locataire	291	27,8	660	6	265	27,3
dont d'un logement HLM loué vide	80	7,7	201	9	80	8,2
Logé gratuitement	28	2,7	63	14	51	5,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Malgré la pénurie de foncier constructible, le rythme de la construction neuve de ces dix dernières années reste assez soutenu. Depuis 1995, il se construit en moyenne 20 nouvelles maisons individuelles chaque année. L'attractivité du territoire liée à la proximité de Montpellier et à la qualité du cadre de vie a engendré un besoin important en logements de type pavillonnaire notamment (en individuel pur ou en individuel groupé) ; ces besoins émanent souvent de jeunes couples aux revenus moyens – avec enfants – qui souhaitent accéder à la propriété.

La construction neuve de logements collectifs a faiblement participé à la progression globale du parc logements. Les logements en immeuble collectif représentent à peine 15 % du total des résidences principales.

L'insuffisance de l'offre en logements par rapport à la demande a pour conséquence mécanique, pour Lavérune comme pour l'ensemble des communes de l'agglomération, une flambée des prix qui se propage du foncier à l'ensemble de la chaîne du logement neuf et ancien, en accession comme en locatif. "Le marché devenant réservé aux ménages les plus solvables, les moins fortunés, et tout particulièrement les jeunes ménages candidats à une première accession, en sont réduits à s'éloigner de l'agglomération pour

réaliser leur projet.¹ Le programme local de l'habitat de l'agglomération de Montpellier a lancé la thématique "logements en accession abordable". Il s'agit de répondre à cette demande, en imposant pour des projets d'aménagement, environ 20 % de logements inférieur à 30% du prix du marché.

Les résidences principales sont généralement de grands logements plutôt sous la forme de villas individuelles. De plus, on observe qu'entre 1999 et 2006, les logements trois pièces ont diminué passant de 195 à 156 unités. Cela signifie que soit, ils se sont agrandis (avec la création d'une quatrième voire cinquième pièces), soit, ils se sont divisés pour donner des studios ou deux pièces.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces					LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales		
	2006	%	1999	%		2006	1999
Ensemble	1 045	100,0	972	100,0	Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,4	4,3
1 pièce	10	1,0	8	0,8	- maison	4,8	4,5
2 pièces	81	7,7	84	6,6	- appartement	3,1	3,2
3 pièces	156	14,9	195	20,1	<i>Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.</i>		
4 pièces	342	32,7	323	33,2			
5 pièces ou plus	457	43,7	382	39,3			

Les tableaux suivants indiquent la taille du logement en fonction de la catégorie socioprofessionnelle et aussi en fonction de la typologie (maison ou appartement).

Type de logement : Ensemble							
	Moins de 25 m ²	De 25 à moins de 40 m ²	De 40 à moins de 70 m ²	De 70 à moins de 100 m ²	De 100 à moins de 150 m ²	150 m ² ou plus	Ensemble
Agriculteurs exploitants	0	0	0	0	0	0	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	0	0	8	24	12	35	79
Cadres, professions intellectuelles sup.	0	4	0	48	35	0	88
Professions intermédiaires	0	4	28	79	72	16	199
Employés	4	0	28	67	44	4	147
Ouvriers	0	0	33	71	47	4	155
Retraités	0	16	61	126	109	24	336
Autres sans activité professionnelle	0	0	16	12	12	0	41
Ensemble	4	25	175	427	331	83	1 045

Ce tableau montre que d'une manière générale, les petites surfaces (inférieure à 70 m²) sont occupées principalement par des retraités (18,2 % de l'ensemble des retraités), des

¹ Programme Local de l'Habitat : diagnostic – Montpellier Agglomération – mars 2003

sans activités (39 % de l'ensemble des sans activité), des ouvriers (21,3 % de l'ensemble des ouvriers), des employés (19 % de l'ensemble des employés) et professions intermédiaires (14 % de l'ensemble des professions intermédiaires).

Les tableaux suivants donnent la ventilation en fonction de la typologie de la résidence principale.

Type de logement : Maisons

	Moins de 25 m ²	De 25 à moins de 40 m ²	De 40 à moins de 70 m ²	De 70 à moins de 100 m ²	De 100 à moins de 150 m ²	150 m ² ou plus	Ensemble
Agriculteurs exploitants	0	0	0	0	0	0	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	0	0	0	16	12	35	63
Cadres, professions intellectuelles sup.	0	4	0	48	35	0	88
Professions intermédiaires	0	0	8	51	72	16	147
Employés	0	0	4	51	40	4	99
Ouvriers	0	0	13	51	43	4	111
Retraités	0	12	32	114	109	24	291
Autres sans activité professionnelle	0	0	8	8	8	0	25
Ensemble	0	16	66	340	318	83	823

Type de logement : Appartements

	Moins de 25 m ²	De 25 à moins de 40 m ²	De 40 à moins de 70 m ²	De 70 à moins de 100 m ²	De 100 à moins de 150 m ²	150 m ² ou plus	Ensemble
Agriculteurs exploitants	0	0	0	0	0	0	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	0	0	8	8	0	0	16
Cadres, professions intellectuelles sup.	0	0	0	0	0	0	0
Professions intermédiaires	0	4	20	28	0	0	52
Employés	4	0	24	16	4	0	48
Ouvriers	0	0	20	20	4	0	44
Retraités	0	4	28	12	0	0	45
Autres sans activité professionnelle	0	0	8	4	4	0	16
Ensemble	4	8	109	88	12	0	221

Les tableaux précédents indiquent que les appartements sont plus petits que les maisons individuelles, et qu'ils sont principalement en 3 pièces.

1.2.2. Âge du parc logements

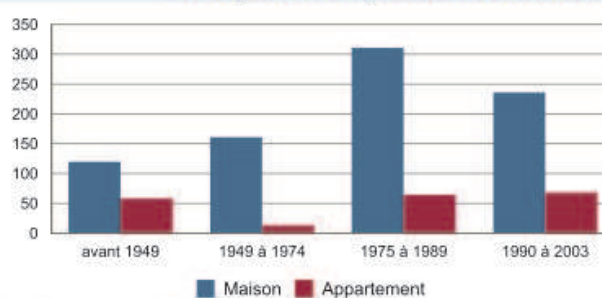
Le parc logements de Lavérune est très jeune : 65 % des logements ont été réalisés après 1975.

LOG T5 - Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	1 036	100,0
Avant 1949	179	17,3
De 1949 à 1974	174	16,8
De 1975 à 1989	377	36,4
De 1990 à 2003	305	29,5

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2006 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2004.

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Le parc ancien (logements construits avant 1949) représente 17,3 % du total ; il constitue le cœur historique du village.

Le parc des années 50 à 70 représente une part relativement modeste soit 17 % du total des logements ; par rapport à d'autres communes de l'agglomération, le développement urbain de Lavérune s'est fait plus tardivement, en continuité du vieux village, le long des R.D. 5 et R.D. 5^E.

Le parc des années 75 à 89 correspond au début du développement urbain pavillonnaire au Sud-Est du village notamment ; il représente 36,4 % du parc logements.

Le parc récent réalisé depuis le début des années 90 représente 29,5 % du total des logements ; il correspond à la poursuite de l'extension urbaine des quartiers Nord et Nord-Ouest.

1.2.3. Le parc de logements sociaux

Le parc locatif social (PLA et HLM) de la commune est de 85 logements répartis comme suit :

4 villas rue du Mas de Lepot,

45 logements locatifs dans le lotissement "Les Terrasses" (résidence des Adrets, résidence des Rossignols et résidence des Roches),

36 logements OPAC au Mas de La Farouch.

La part des logements sociaux représente 9 % du parc des résidences principales.

La catégorie socioprofessionnelle des locataires des HLM est reprise dans le tableau suivant. Il montre que ce sont principalement des professions intermédiaires, des ouvriers, des retraités et des employés.

Type de logement : Ensemble						
	Propriétaire	Locataire d'un logement vide non HLM	Locataire d'un logement vide HLM	Locataire d'un logement loué meublé	Logé gratuitement	Ensemble
Agriculteurs exploitants	0	0	0	0	0	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	55	20	0	0	4	79
Cadres, professions intellectuelles sup.	51	28	0	0	8	88
Professions intermédiaires	127	40	28	0	4	199
Employés	79	48	16	0	4	147
Ouvriers	86	45	24	0	0	155
Retraités	283	20	16	0	16	336
Autres sans activité professionnelle	25	8	4	4	0	41
Ensemble	706	210	88	4	36	1 045

Les demandes en logements locatifs et locatifs sociaux sont également importantes, mais l'offre est rare.

En janvier 2001, les demandes de logements sociaux sur la commune étaient au nombre de 142 (essentiellement des T3 et T4).

L'accession sociale à la propriété est importante même si elle marque le pas du fait de l'envolée des prix sur les marchés du logement. Entre 1997 et 2000, la part des prêts à taux zéro a représenté 71 % du total des logements commencés pendant la même période.

• PERSPECTIVES D'EVOLUTION – LOGEMENT

La situation de crise de la production foncière sur la commune représente un véritable risque pour la cohésion sociale du village. Le nouveau PLU prévoit ainsi une production suffisante de logements pour permettre non seulement d'accueillir de nouveaux ménages (et de favoriser l'"installation" de certains ménages existants) mais également de satisfaire à l'ensemble des catégories de population, des plus modestes aux plus aisées.

Il est certain que dans les prochaines années, de nombreux jeunes lavérunois pourraient se heurter à des difficultés pour s'installer dans leur commune si aucune offre en logements correspondant à leurs besoins et moyens ne leur est offerte entre temps.

Les besoins futurs sont estimés à environ 310 nouveaux logements à l'horizon 2020/2025 ce qui représente un objectif annuel de production d'environ 22 logements. Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat élaboré par la communauté d'agglomération de Montpellier, il est prévu :

- de soutenir la production de logements en accession sociale et intermédiaire (PTZ, PAS),
- de permettre la production de 35 résidences principales par an sur la période 2007-2012 (PLH),

- de permettre la réalisation d'au minimum 25 % de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) dans la production globale de logements neufs (soit 5 logements locatifs sociaux par an en moyenne).

À noter que la commune de Lavérune n'est pas soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU fixant cet objectif de 25 % de logements locatifs sociaux et définissant les modalités de rattrapage des logements locatifs sociaux manquants.

Les objectifs de 22 logements à l'horizon 2020/2025 ne sont pas en contradiction avec les objectifs du PLH. Déjà, l'annulation PLU a fait prendre du retard en termes d'ouverture à l'urbanisation et de déblocage de foncier disponible. Ensuite, la contractualisation du PLH n'est faite que pour la période 2007 – 2012. Autrement dit, lors de l'adoption du prochain PLH, les négociations entre la commune et l'agglomération responsable et compétente en matière de PLH, reverront les objectifs. La commune de Lavérune aura alors 3 ans pour mettre son PLU en conformité avec les dispositions du PLH, un an si un programme d'intérêt communautaire est mis en place.

1.3. POSITIONNEMENT SOCIAL

Lavérune fait partie des communes à profil social moyen homogène. La part des foyers non imposés est passée de 48 % en 1990 à 45 % en 1999, puis à 37,6% en 2007. "L'arrivée sur leur territoire de ménages à revenus intermédiaires issus de la classe moyenne a homogénéisé le profil social de communes comme Vendargues, Lavérune, St-Brès ou Restinclières dont le profil était plus contrasté dix ans plus tôt."¹

Sur la commune, le total des allocataires des minimas sociaux au 31/12/2001 était inférieur à 100 personnes, soit moins de 4 % de la population.

Le tableau suivant reprend les ménages fiscaux.

REV T2 - Ménages fiscaux	
	2007
Nombre de ménages fiscaux	1 068
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	2 808
Part des ménages fiscaux imposés en %	68,5

Source : Insee, Revenus fiscaux localisés des ménages.

¹ Programme Local de l'Habitat : diagnostic – Montpellier Agglomération – mars 2003

Le taux moyen des ménages non imposés dans la CAM était de 48,4 % en 1999 (moyenne calculée sur la base d'une agglomération à 38 communes telle qu'elle existait jusqu'au 31/12/2003).

Le tableau suivant donne la répartition des impositions moyennes dans la commune et par ménage.

REV T1 - Impôts sur le revenu des foyers fiscaux

	2007	Evolution 2006-2007 en %
Ensemble des foyers fiscaux	1 533	1,1
Revenu net imposable (K Euros)	35 412	1,6
Revenu net imposable moyen (Euros)	23 100	0,5
Impôt moyen (Euros)	1 091	-0,7
Foyers fiscaux imposés	956	3,5
Proportion	62,4 (%)	1,4 points
Revenu net imposable (K Euros)	29 835	3,3
Revenu net imposable moyen (Euros)	31 208	-0,1
Impôt moyen (Euros)	1 750	-2,9
Foyers fiscaux non imposés	577	-2,5
Proportion	37,6 (%)	-1,4 points
Revenu net imposable (en K Euros)	5 577	-6,5
Revenu net imposable moyen (Euros)	9 666	-4,1

Source : DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

Les foyers fiscaux non imposés sont encore en recul. La dynamique des classes moyennes est bien présente sur la commune de Lavrène.

1.4. EMPLOI ET ACTIVITES ECONOMIQUES

1.4.1. Emplois et migrations

Lavrène profite de la dynamique économique de l'agglomération montpelliéraine qui se situe aujourd'hui en tête des agglomérations de plus de 200 000 habitants pour le taux de croissance de l'emploi privé cumulé sur deux ans (+ 7,5 % classement magazine Challenges 99).

Les tableaux de la page suivante présentent la population active lavérunoise.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2006	1999
Ensemble	1 756	1 734
Actifs en %	70,9	71,8
dont :		
actifs ayant un emploi en %	63,4	63,4
chômeurs en %	7,6	8,2
Inactifs en %	29,1	28,2
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,0	12,0
retraités ou préretraités en %	9,5	7,3
autres inactifs en %	9,5	8,9

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006

	Population	Actifs d'activité en %	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	1 756	1 245	70,9	1 112	63,4
15 à 24 ans	292	108	37,0	78	26,5
25 à 54 ans	1 127	1 008	89,4	915	81,2
55 à 64 ans	336	130	38,6	120	35,6
Hommes	833	650	78,1	591	70,9
15 à 24 ans	148	65	44,3	50	33,8
25 à 54 ans	523	509	97,2	468	89,4
55 à 64 ans	162	76	46,8	73	44,9
Femmes	923	595	64,5	522	56,5
15 à 24 ans	145	43	29,5	28	19,2
25 à 54 ans	604	499	82,6	447	74,0
55 à 64 ans	174	54	31,0	47	27,0

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

La population active de Lavérune est en augmentation constante depuis ces trente dernières années ; toutefois, cette augmentation est comparativement moins forte que celle de la population du fait de l'évolution des classes d'âges (augmentation des classes d'âges < 20 ans et > 60 ans).

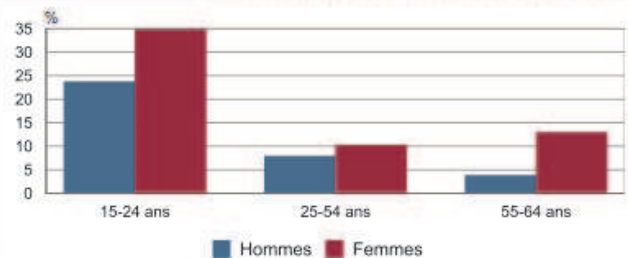
La commune compte 1 245 actifs ayant un emploi dont près de 80 % travaillent en dehors de la commune. La croissance du volume des emplois depuis 1990 est fortement liée au développement démographique ; pour Lavérune comme pour Saussan, Juvignac, St-Georges d'Orques ou Murviel-les-Montpellier, le volume des emplois a même diminué par rapport au nombre d'actifs. Ce déficit d'emplois s'est traduit par une augmentation significative du chômage (10,7% en 2006, contre 11,45 % en 1999 et 8,02 % en 1990).

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2006	1999
Nombre de chômeurs	133	143
Taux de chômage en %	10,7	11,5
Taux de chômage des hommes en %	9,1	11,5
Taux de chômage des femmes en %	12,3	11,5
Part des femmes parmi les chômeurs en %	55,3	46,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Comme le montre le graphique précédent, ce sont surtout les femmes de moins de 24 ans qui sont le plus frappées par le chômage.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2006	1999
Ensemble	1 756	1 734
Actifs en %	70,9	71,8
dont :		
actifs ayant un emploi en %	63,4	63,4
chômeurs en %	7,6	8,2
Inactifs en %	29,1	28,2
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,0	12,0
retraités ou préretraités en %	9,5	7,3
autres inactifs en %	9,5	8,9

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006

	Population	Actifs d'activité en %	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	1 756	1 245	70,9	1 112	63,4
15 à 24 ans	292	108	37,0	78	26,5
25 à 54 ans	1 127	1 008	89,4	915	81,2
55 à 64 ans	336	130	38,6	120	35,6
Hommes	833	650	78,1	591	70,9
15 à 24 ans	148	65	44,3	50	33,8
25 à 54 ans	523	509	97,2	468	89,4
55 à 64 ans	162	76	46,8	73	44,9
Femmes	923	595	64,5	522	56,5
15 à 24 ans	145	43	29,5	28	19,2
25 à 54 ans	604	499	82,6	447	74,0
55 à 64 ans	174	54	31,0	47	27,0

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

La population active de Lavérune est en augmentation constante depuis ces trente dernières années ; toutefois, cette augmentation est comparativement moins forte que celle de la population du fait de l'évolution des classes d'âges (augmentation des classes d'âges < 20 ans et > 60 ans).

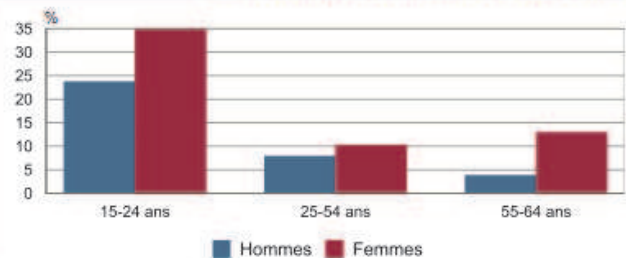
La commune compte 1 245 actifs ayant un emploi dont près de 80 % travaillent en dehors de la commune. La croissance du volume des emplois depuis 1990 est fortement liée au développement démographique ; pour Lavérune comme pour Saussan, Juvignac, St-Georges d'Orques ou Murviel-les-Montpellier, le volume des emplois a même diminué par rapport au nombre d'actifs. Ce déficit d'emplois s'est traduit par une augmentation significative du chômage (10,7% en 2006, contre 11,45 % en 1999 et 8,02 % en 1990).

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2006	1999
Nombre de chômeurs	133	143
Taux de chômage en %	10,7	11,5
Taux de chômage des hommes en %	9,1	11,5
Taux de chômage des femmes en %	12,3	11,5
Part des femmes parmi les chômeurs en %	55,3	46,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2006



Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Comme le montre le graphique précédent, ce sont surtout les femmes de moins de 24 ans qui sont le plus frappées par le chômage.

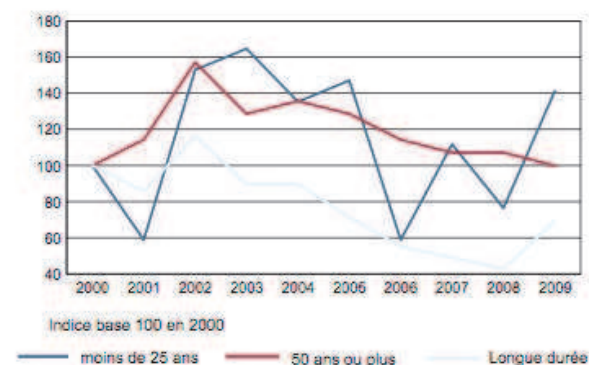
CHOM T1 - Catégories de demandeurs d'emploi inscrits en fin de mois selon le sexe et l'âge

	Demandeurs de catégorie ABC				Demandeurs de catégorie A					
	Au 31 décembre 2009				Au 31 décembre 2009			Evolution 2008-2009 en %		
	Ensemble	%	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes
Ensemble	160	100,0	91	69	104	62	42	20,9	17,0	27,3
15 à 24 ans	31	19,4	21	10	24	18	6	84,6	c	c
25 à 49 ans	103	64,4	56	47	66	36	30	13,8	0,0	36,4
50 ans ou plus	26	16,3	14	12	14	8	6	-6,7	c	c
Chômeurs de longue durée	60	100,0	32	28	34	19	15	61,9	26,7	150,0
15 à 24 ans	8	13,3	c	c	c	c	c	c	c	c
25 à 49 ans	40	66,7	21	19	23	12	11	64,3	c	c
50 ans ou plus	12	20,0	c	c	c	c	c	c	c	c

Champ : demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi, tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.
Source : Pôle emploi, Dares, Statistiques du marché du travail.

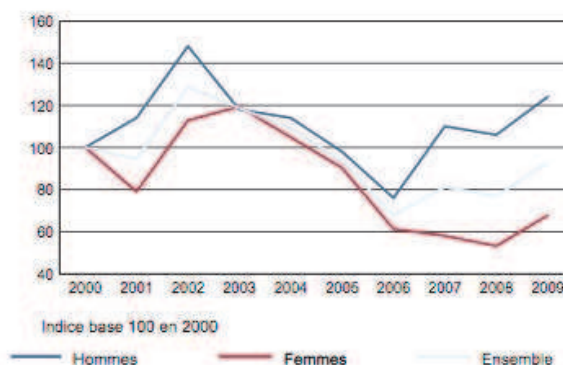
Le tableau précédent nous renseigne sur les dernières données statistiques de Pôle Emploi sur le marché du travail. La situation s'est dégradée, puisqu'en 2006 il y avait 133 demandeurs d'emplois sur la commune et ils sont 160 au 31 décembre 2009. Le graphique suivant donne la répartition des demandeurs d'emploi depuis 2000. On s'aperçoit d'une remontée depuis 2008.

CHOM G1 - Evolution des DEFM de catégorie A selon l'âge



Champ : demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi, tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi.
Source : Pôle emploi, Dares, Statistiques du marché du travail.

CHOM G2 - Evolution des DEFM de catégorie A selon le sexe



Champ : demandeurs d'emploi inscrits à Pôle emploi, tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi, sans emploi.
Source : Pôle emploi, Dares, Statistiques du marché du travail.

Lavérune totalisait 761 emplois en 1999 (en augmentation de 2,7 % depuis 1990) et plus de 980 en 2006. C'est une commune attractive : en 1999, 537 personnes habitant sur une autre commune venaient y travailler (contre 502 en 1990, 348 en 1982 et 404 en 1975). Le taux d'entrée¹ était de 70,6 % en 1990, en progression constante depuis 1975.

En 2006, l'indicateur statistique change, maintenant c'est la concentration d'emploi qui est évaluée. Cet indicateur est en progression fulgurante, puisqu'il était de 69 % en 1999 et passe à 87,5 % en 2006. Cela témoigne du dynamisme que connaît Lavérune.

¹ rapport entre le nombre d'actifs entrant sur une commune et le volume d'emplois de cette même commune

EMP T5 - Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	980	761
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 120	1 103
Indicateur de concentration d'emploi	87,5	69,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	57,4	59,3

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2006	%	1999	%
Ensemble	980	100,0	761	100,0
Salariés	845	86,2	626	82,3
dont femmes	333	34,0	223	29,3
dont temps partiel	129	13,2	112	14,7
Non salariés	135	13,8	135	17,7
dont femmes	38	3,9	42	5,5
dont temps partiel	13	1,3	12	1,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de travail.

Sans être une commune "pôle d'emplois", Lavérune fait partie des communes "dépendantes et attractives". Ainsi, la commune est soumise à de fortes migrations pendulaires domicile / travail liées au faible nombre d'actifs travaillant sur la commune. L'analyse de ces migrations montrent une forte dépendance de la commune vis à vis de Montpellier qui attire près des trois quarts des actifs "sortants". Les migrations pendulaires ne représentent pas des distances élevées ; elles se limitent aux communes voisines : Montpellier, Fabrègues, St-Georges d'Orques, St-Jean de Védas, etc.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2006	%	1999	%
Ensemble	1 120	100,0	1 103	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	219	19,5	224	20,3
dans une commune autre que la commune de résidence :	901	80,5	879	79,7
située dans le département de résidence	869	77,6	846	76,7
située dans un autre département de la région de résidence	15	1,3	15	1,4
située dans une autre région en France métropolitaine	16	1,4	18	1,6
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	0,1	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La commune bénéficie de la présence de quelques entreprises dont la société produisant les cafés Jacques Vabre qui attirent des actifs de l'extérieur ; paradoxalement, ces entreprises profitent peu à la population active communale.

1.4.2. Activités

Comme c'est le cas pour l'ensemble des communes périurbaines de l'agglomération, les différents secteurs d'activités de Lavérune montrent un certain déséquilibre entre :

- une part marginale du secteur primaire qui se concentre essentiellement sur l'activité viticole et les cultures céréalières ; d'un poids économique et social marginal, ce

secteur d'activité qui a connu une régression constante ces dernières décennies semble retrouver aujourd'hui un certain équilibre (meilleure valorisation des vins produits) ; ce secteur d'activités offre toutefois peu d'emplois salariés.

- une part importante des activités secondaires qui représentaient 32 % des établissements recensés par la CCI en 1999 ; elles concernent les domaines de la construction et du génie civil et de l'industrie.

Grâce à la présence de grosses entreprises comme KRAFT-JACOB, ESTEBAN ou MIDI PAIN, le secteur industriel représente une part importante des emplois salariés de la commune : 234 emplois salariés industriels contre 131 emplois salariés dans le domaine de la construction en 1999.

- une part prépondérante des activités tertiaires, soit 64 % des établissements recensés par la CCI en 1999 répartis dans les domaines du commerce et de la réparation, des services aux entreprises, du transport et de la communication et du commerce de gros.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2006				1999	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	1 000	100,0	40,6	87,1	734	100,0
Agriculture	29	2,9	41,3	83,0	28	3,8
Industrie	297	29,7	29,1	93,0	279	38,0
Construction	131	13,1	12,1	76,5	131	17,8
Tertiaire	543	54,3	53,6	86,6	296	40,3
dont						
- commerce	161	16,1	74,6	76,8	100	13,6
- services aux entreprises	124	12,4	21,8	86,0	56	7,6
- services aux particuliers	55	5,5	58,8	92,8	40	5,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires lieu de travail.

Le secteur tertiaire est fortement représenté par les commerces courants et les services aux entreprises et aux particuliers. La société ESII est l'entreprise la plus importante de ce secteur d'activités sur la commune.

Le secteur tertiaire est représenté par un ensemble de petites sociétés avec peu ou pas de salariés (296 emplois en 1999 et 543 en 2006).

Le tissu d'entreprises de la commune est essentiellement constitué de petits établissements – notamment dans le domaine de la construction et du génie civil ainsi que dans le domaine commercial – dont la taille moyenne varie entre 1 et 10 employés. Un grand nombre d'établissements sont des entreprises individuelles sans salarié.

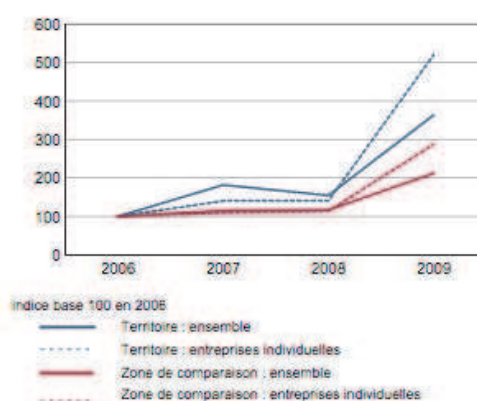
Cela traduit une dynamique de création d'entreprises. C'est ce que montrent le tableau et le graphique de la page suivante.

DEN T1 - Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2009

	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	40	100,0	19,8
Industrie	3	7,5	13,0
Construction	5	12,5	9,3
Commerce, transports, services divers	30	75,0	28,6
dont commerce et réparation auto.	9	22,5	23,7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2	5,0	10,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



indice base 100 en 2006
Note de lecture : application du régime de l'auto-entrepreneur à partir du 1er janvier 2009.

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

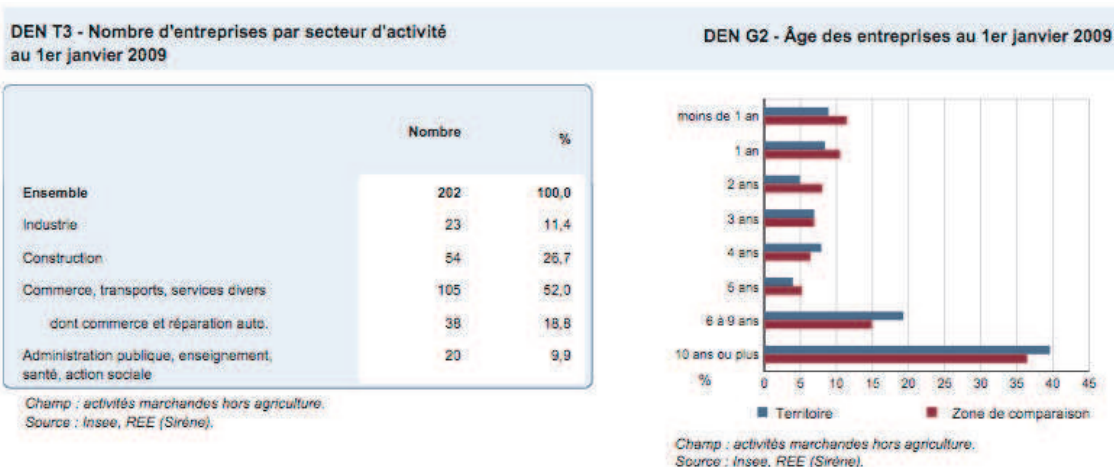
Le nombre de création d'entreprises s'est fortement accru depuis 2008. Cela s'explique aussi par le boum des auto-entrepreneurs, mais aussi et surtout par une dynamique soutenue par des projets comme les pépinière d'entreprises. C'est ce que montre le tableau suivant.

DEN T2 - Créations d'entreprises individuelles par secteur d'activité en 2009

	Entreprises individuelles créées	dont auto-entrepreneurs créés	Part en % dans l'ensemble des créations	
			des entreprises individuelles	des auto-entrepreneurs
Ensemble	26	18	65,0	45,0
Industrie	0	0	0,0	///
Construction	5	3	100,0	60,0
Commerce, transports, services divers	20	15	66,7	50,0
dont commerce, réparation auto.	7	4	77,8	44,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1	0	50,0	///

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Les entreprises en fonction des secteurs sont présentées dans le tableau de la page suivante.



Le graphique nous renseigne sur l'ancienneté des entreprises établies sur la commune de Lavérune. Près de la moitié (40%) ont plus de dix ans d'ancienneté.

Plusieurs établissements d'envergure se distinguent et constituent un potentiel de salariés importants qui dynamise l'ensemble de l'économie locale :

- ESII (27 salariés) situé dans la ZI Sud,
- ESTEBAN SA (35 salariés),
- MIDI PAIN,
- KRAFT-JACOB (124 salariés) situé dans la ZA Nord.

Les activités commerciales et de services sont regroupées :

- dans le centre-village pour les commerces de première nécessité notamment alimentaires (épicerie, boulangerie-pâtisseries, boucherie-charcuterie, bureau de tabac, fleuriste, etc), les services de santé (pharmacie, médecins, dentistes, etc), d'action sociale (club du 3^{ème} âge, aides ménagères, etc) et d'entretien de la personne (coiffeurs, etc), les commerces de restauration et les petits artisans ;
- dans la zone d'activités Sud (54 entreprises dans les domaines d'activités suivants : bureaux d'études, entreprises de climatisation, diététique, électricité générale, fermeture, informatique, publicité et communication, sérigraphie, etc) ;
- dans la zone d'activités Nord (24 entreprises dans les domaines d'activités suivants : carreleurs, maçonnerie et travaux publics, matériel routier, menuiserie, papeterie, peinture.

Les opérations prévues dans le cadre du FISAC¹ doivent permettre de redynamiser le petit commerce et l'artisanat local dans le centre-village.

Les deux zones d'activités Nord et Sud sont assez spécialisées et complémentaires l'une de l'autre.

¹ fond d'intervention et de soutien à l'artisanat et au commerce

Les activités liées au secteur touristique sont marginales sur la commune ; Lavérune n'a pas de réelle vocation touristique malgré la faible distance qui la sépare de Montpellier ou de la mer.

Les seules structures touristiques d'accueil sont le Château et son parc, le musée d'art moderne et contemporain ainsi que le Domaine privé de l'Engarran. Les gîtes ruraux sont peu nombreux. La commune accueille également un centre équestre (le Portail Vert).

Le développement des équipements touristiques ne pourra être envisagé que dans le cadre d'une politique globale associant les autres communes du SIVOM ou de l'agglomération (cf. route des vins).

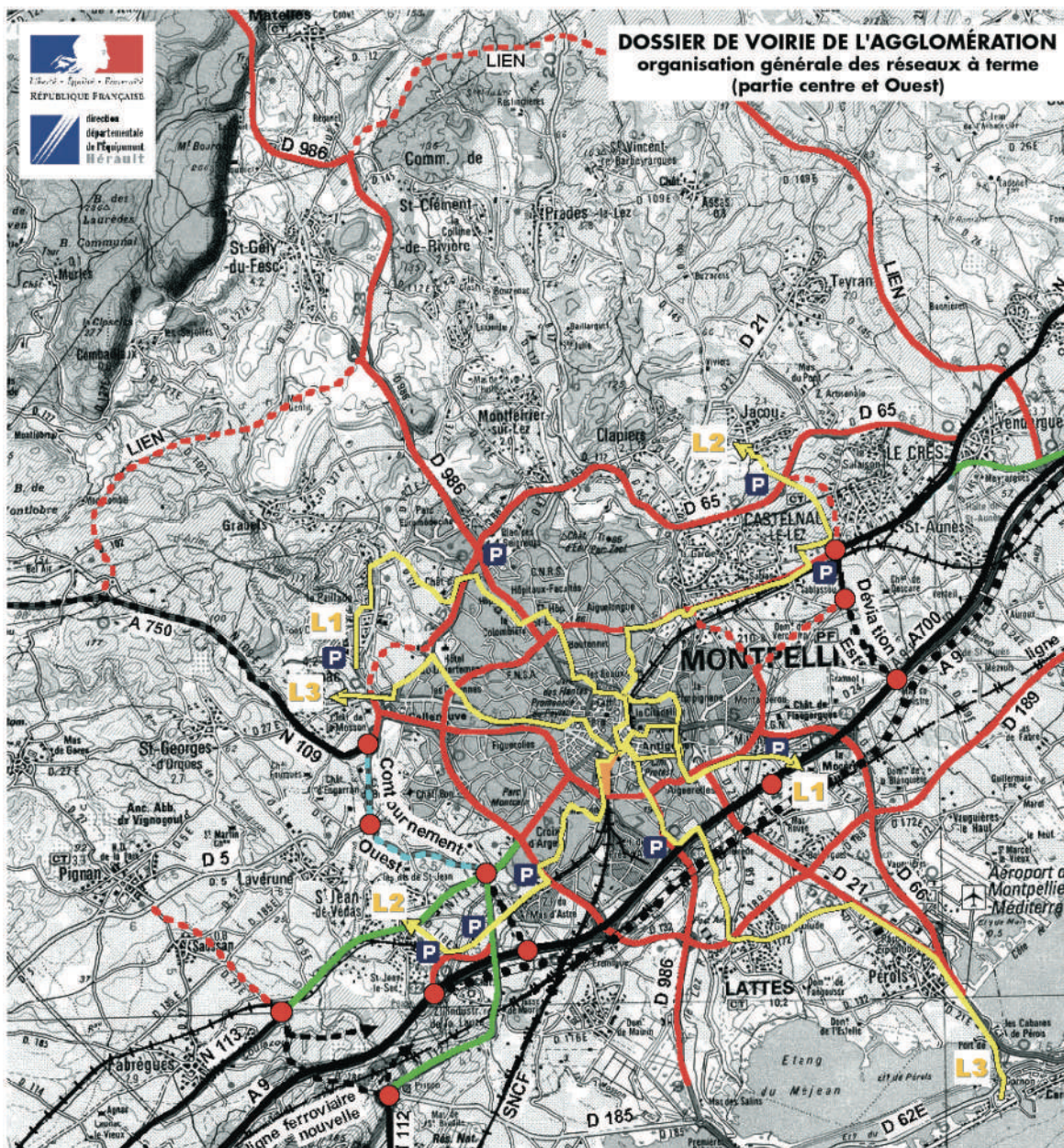
1.5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Le réseau viaire principal est constitué par un axe Est / Ouest, la R.D. 5 qui assure la liaison entre Montpellier et Poussan (pénétrante Ouest de Montpellier). La R.D. 5 a été déviée et élargie à deux fois deux voies pour contourner le village par le Nord. Les liaisons Nord / Sud, entre la R.N. 109 et le R.N. 113 par St-Georges-d'Orques, sont assurées par la R.D. 5^E.

Le reste de la commune est largement irrigué par des routes et chemins ruraux communaux dont certains sont talutés et offrent de beaux panoramas sur la campagne environnante.

La communauté d'agglomération exerce ses compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire notamment pour l'organisation des transports urbains. Le Plan de Déplacements Urbains, en cours d'élaboration pour la période 2010 – 2020, a pris en compte les éléments du Dossier de Voirie de l'Agglomération réalisé par l'État qui prévoyait notamment (à moyen et long terme) :

- le doublement de l'A. 9,
- le déclassement de la R.N. 113 à l'Ouest de St-Jean-de-Védas,
- l'achèvement du LIEN,
- le barreau de contournement Ouest à l'Est de la Mosson,
- le barreau de contournement Est
- la ligne ferroviaire nouvelle,
- le réseau des lignes de tramway.



Le PDU (version approuvée en 2002) a mis en exergue l'usage dominant de la voiture particulière dans les déplacements entre les périphéries et le centre de l'agglomération, tant en ce qui concerne les relations domicile / travail que pour les autres types de déplacements : 96 000 déplacements par jour en 1990 et 132 000 en 1999 dont 75 % par voiture particulière et 85 % sans Montpellier. Les migrations domicile / travail accusent une progression de près de 40 % entre les deux derniers recensements.

Sur Lavérune, c'est la R.D. 5 qui concentre l'essentiel du trafic lié à ces migrations pendulaires. Cet axe est marqué par une importante augmentation de trafic liée au fort développement démographique des communes de l'Ouest de l'agglomération (Cournonsec, Cournonterral, Pignan).

Deux importants projets d'infrastructure intéressent indirectement la commune de Lavérune :

- le projet de contournement Ouest réalisé sur l'emprise de l'actuelle R.D. 132 (déclassée en route nationale),
- le projet de nouvelle voie de liaison intercommunale entre les R.N. 113 et A. 750 desservant les communes de Fabrègues, Saussan, Pignan et St-Georges-d'Orques.

L'amélioration des conditions de circulations avec notamment la sécurisation de la R.D. 5 dans la traversée du village est une priorité pour la commune. À l'échelle du village et de son fonctionnement interne, la commune poursuit les travaux réalisés ou en cours concernant le réaménagement des principaux axes structurants :

- avenue de la Mosson (giratoire du Jeu de Mail, aménagement de voirie entre le giratoire du Jeu de Mail et l'avenue du Colonel Guizard, aménagement de voirie entre l'avenue du Colonel Guizard et l'avenue des Serres),
- rue du Moulin de Tourtorel (aménagement de voirie entre la rue de la Croix et le Mas des Trois Cloches).

1.5.1. Transports en commun

L'intégration de la commune de Lavérune dans la communauté d'agglomération offre un nouveau cadre structurant pour les transports collectifs.

Le nouveau réseau urbain et suburbain de transport en commun s'articule autour des deux premières lignes de tramway Mosson / Odyseum inaugurée en juillet 2000, la ligne 2 entre Jacou et St-Jean-de-Védas (inaugurée en 2006).

Deux autres lignes de tramway sont prévues :

- la ligne 3 entre Juvignac et Pérols (en cours de travaux dont l'ouverture est prévue pour 2012),
- la ligne 4 Clapiers – Montpellier – Lavérune (pas avant 2020).

L'arrivée du tramway à Lavrène favorisera la qualité de l'air en diminuant le nombre de véhicules à moteur à explosion. Actuellement, la commune de Lavrène est desservie par la ligne de bus du Conseil Général.

Elle va être, début été 2010, desservie par une ligne suburbaine du réseau TAM. La fréquence des passages (12 par jour dans chaque sens) n'est pas modifiée et reprend celles du Conseil Général. Cette ligne dessert :

- les quartiers Est et le centre-village via l'avenue de la Mosson,
- les quartiers Nord et Ouest via l'avenue des Serres.



1.5.2. Pistes cyclables

La commune a engagé une première réflexion sur les déplacements à vélo qui s'est traduite par l'élaboration d'un schéma directeur des pistes cyclables.

Ce schéma répond à un double objectif :

- la desserte des principaux lieux et centres de vie du bourg,
- la liaison avec le réseau départemental de pistes cyclables situées sur le R.D. 5.

L'inventaire des principaux centres de vie et des projets d'extension de l'urbanisation a permis de dégager les axes sur lesquels porteront les aménagements de cheminements cyclistes. Il s'agit :

- de l'itinéraire Nord-Ouest empruntant l'avenue du Château,
- de l'itinéraire Nord empruntant l'avenue des Serres,
- de l'itinéraire Nord-Est empruntant l'avenue de la Mosson,
- de l'itinéraire Sud-Est empruntant la rue du Moulin de Tourtoul

- de l'itinéraire "centre-village" sur la place de la République et le boulevard de la Mairie.

Les déplacements à vélo sur Lavérune correspondent le plus souvent à des petits trajets entre les quartiers et les équipements publics. Dans le souci d'une facilité de lecture du réseau et afin de permettre une bonne cohabitation des différents modes de déplacements, une solution mixte piétons / cyclistes a été retenue avec l'aménagement de cheminements bidirectionnels sur une plate-forme d'une largeur d'environ 2,50 mètres (1,50 mètre pour la bande cyclable). Ceci va dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'air.

1.6. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS ET PRIVÉS

• CONSTAT

L'inventaire communal réalisé par la DATAR et l'INSEE en 1998 donnait pour Lavérune un taux d'équipement¹ de 52,8 % inférieur au taux moyen correspondant aux communes de même taille (69,9 %). Ce constat s'explique en grande partie par la relative faiblesse du tissu commercial et des services ; le phénomène de périurbanisation a accéléré la dépendance de la commune vis à vis des grands pôles commerciaux de l'agglomération et fragilisé le maintien du petit commerce dans le village. Les opérations récentes menées dans le cadre du FISAC devraient permettre de maintenir les principaux commerces et services de proximité dans le centre-village.

Le taux d'équipement communal était de 61,1 % en 1988. Ainsi, pour Lavérune, le passage du seuil des 2 000 habitants – d'une commune dite "rurale" à une commune dite "urbaine" – n'a pas correspondu à une augmentation significative du niveau d'équipement et de services. Un effort de rattrapage est aujourd'hui engagé à l'échelle intercommunale, dans le cadre du SIVOM.

À l'échelle intercommunale du territoire Vène et Mosson, quatre pôles d'équipements apparaissent : Pignan, Cournonsec / Cournonterral, Fabrègues et St-Georges d'Orques. Pignan affirme son statut de pôle secondaire (à l'échelle de l'agglomération) en proposant des équipements attractifs et structurants (médiathèque la Gare, collège, antenne de Montpellier Agglomération). Une piscine intercommunale est prévue à Cournonterral. Une crèche intercommunale y est également projetée.

1.6.1. Équipements scolaires et de petite enfance

Un total de 293 élèves ont été scolarisés sur la commune à la rentrée 2009/2010 répartis sur :

- une école maternelle (5 classes pour 100 enfants),
- une école primaire (8 classes pour 193 élèves).

¹ % sur les 36 équipements du questionnaire (équipements administratifs, commerces et services, équipements scolaires et de santé, équipements culturels)

Le contexte actuel est marqué par :

- une stabilité des effectifs de maternelle avec toutefois une tendance à la baisse ces deux dernières années,
- une petite baisse des effectifs du primaire (14 enfants en moins depuis la rentrée scolaire 1999/2000) liée au déficit des classes d'âges les plus jeunes enregistré ces dernières années.

L'enseignement secondaire est assuré au collège de St-Jean de Védas (CES) ou à Montpellier. Le collège de St-Jean de Védas arrivant à saturation, un nouvel établissement a été réalisé sur Pignan.

La commune est également équipée d'une crèche pouvant accueillir une vingtaine d'enfants.

1.6.2. Équipements sportifs et de loisirs

Les équipements sportifs sont regroupés dans un complexe situé à l'Ouest du village (à moins de 500 mètres du centre-village) comprenant :

- une halle de sports,
- un stade de grands jeux avec deux courts de tennis,
- deux plateaux d'évolution (sports collectifs de petit terrain).

La commune dispose également :

- d'une base de plein-air et de loisirs,
- d'un centre d'équitation,
- d'une salle des fêtes ou salle polyvalente.

1.6.3. Équipements culturels

Pour une commune de moins de 3 000 habitants, Lavérune propose une offre complète en matière d'équipements culturels avec notamment :

- le Château des Évêques et son parc public,
- le musée d'art moderne et contemporain HOFER-BURY.

1.6.4. Équipements d'eau et d'assainissement¹

Les infrastructures sanitaires de la commune constituent un élément structurant de l'urbanisation.

¹ Ce chapitre fait l'objet d'une analyse détaillée dans le dossier des Annexes (article R. 123-24 du code de l'urbanisme)

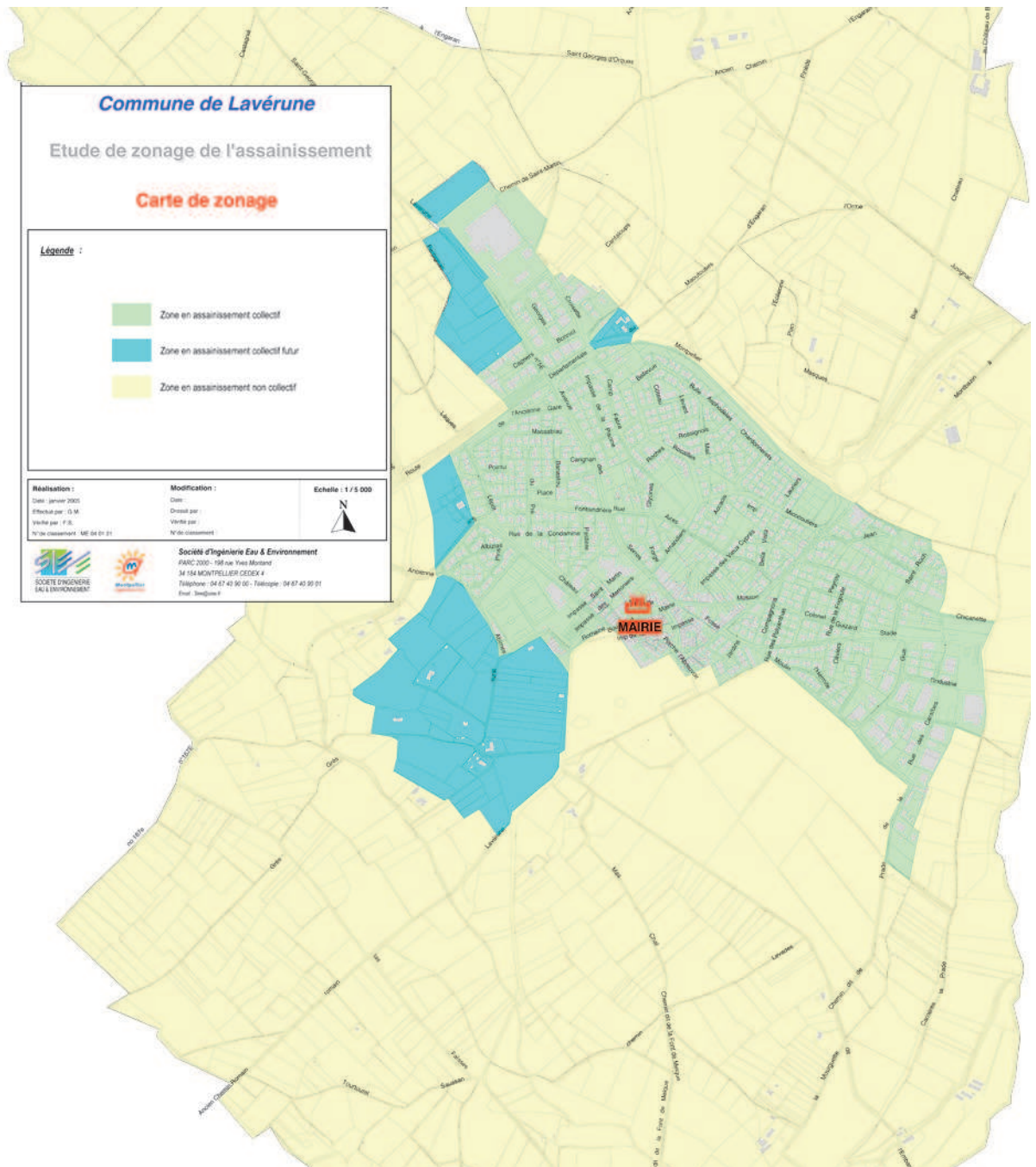
L'assainissement est de compétence communautaire. L'objectif est de fournir un niveau d'équipement comparable dans l'ensemble des communes de l'agglomération. Ce niveau d'équipement se doit de répondre aux différentes exigences réglementaires et aux objectifs fixés dans le SAGE¹ en matière de reconquête des milieux naturels. Le Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par la communauté d'agglomération prévoit un programme global de travaux et d'interventions portant notamment sur la mise aux normes, l'extension et la modernisation des stations d'épuration.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif anciennement géré par la SDEI, Société de Distribution d'Eau Intercommunale, dont le siège est à Pignan. Un schéma directeur d'assainissement a été élaboré en 1998 dans le cadre du projet de construction de la nouvelle station d'épuration. La station d'épuration actuelle (ouverte en 2002) dimensionnée pour une capacité de traitement de 5 000 EH est située au Sud de la commune, vers le Mas de Fabrégau.



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

Les écarts bénéficient d'un assainissement de type individuel. La carte du zonage d'assainissement suivante illustre les zones d'assainissement autonome ou collective.



Le réseau d'adduction d'eau potable est géré par le Syndicat du Bas-Languedoc dont le siège est à Marseillan (fermage SDEI). La ressource en eau provient des forages du syndicat (champ captant Filliol).

Les écarts habités sont alimentés par des puits.

Le SIVOM assure la collecte des déchets. Le traitement et l'élimination des déchets est de la compétence de la communauté d'agglomération. Une déchetterie ("Point Propreté" DEMETER) située sur la commune permet de collecter les encombrants, déchets verts, gravats et autres déchets inertes.

• PERSPECTIVES D'EVOLUTION – PROJETS D'EQUIPEMENTS URBAINS

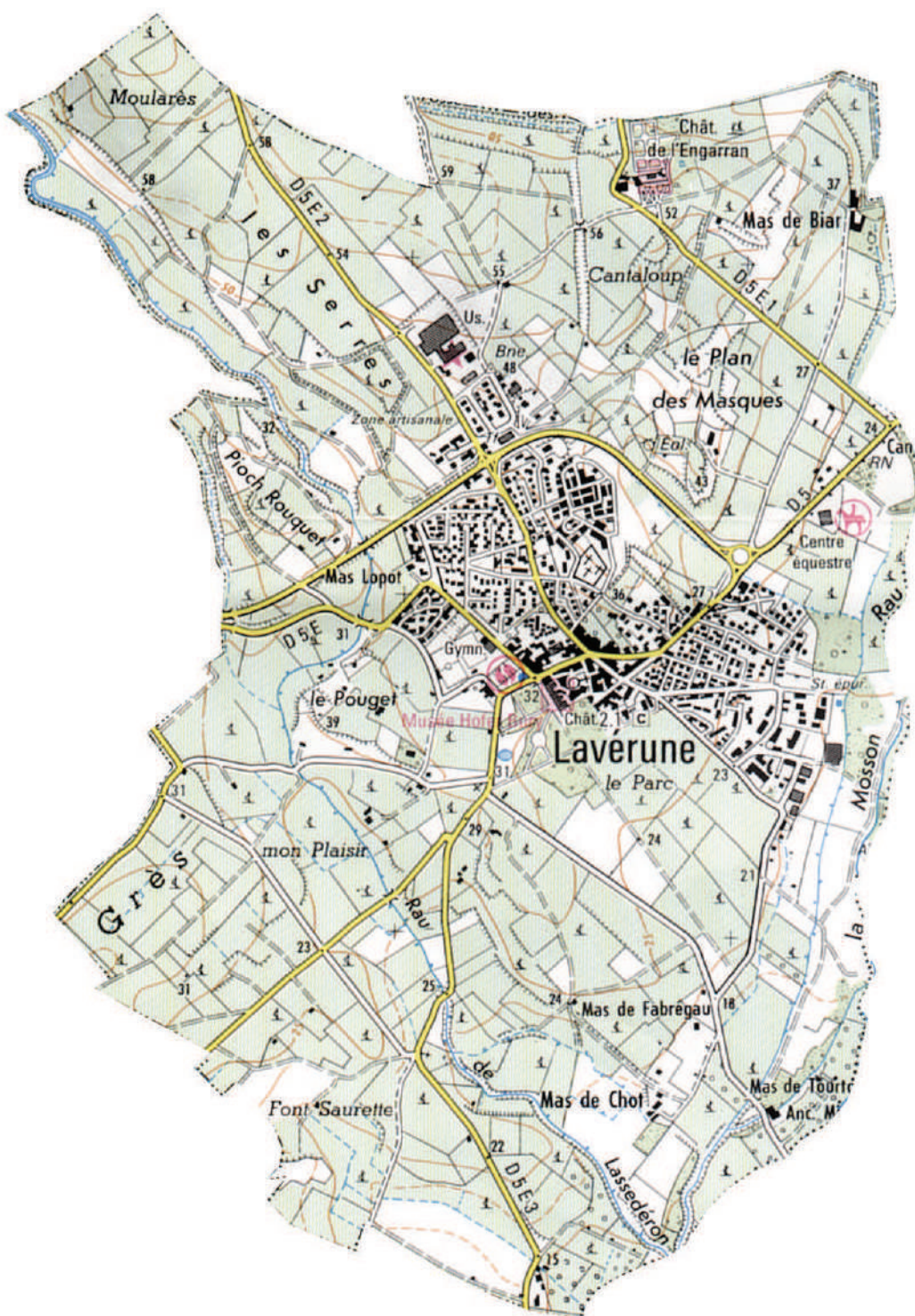
L'évolution programmée du village avec le seuil des 3 500 habitants à l'horizon 2020 - 2025 oblige la commune à envisager la réalisation de nouveaux équipements et la modernisation des équipements existants.

Les principaux projets d'équipements en cours ou prévus concernent :

- la création d'une nouvelle école dans le secteur du Pouget, à l'Ouest du centre-village ;
- la création d'un foyer-résidence pour personnes âgées prévue dans le cadre de l'aménagement du quartier du Pouget ;
- l'aménagement d'un mail piétonnier et d'aires de stationnement face au parc du Château ;
- l'agrandissement et la rénovation de la mairie ;
- la création d'une médiathèque dans le cadre de la réhabilitation du Château ;
- l'agrandissement du musée et la création de nouvelles salles d'accueil dans le Château ;
- la réhabilitation du parc du Château ;
- l'aménagement d'un nouveau cimetière à l'extérieur du village.







2.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

2.1. PRESENTATION ET LOCALISATION

La commune de Lavérune est située dans le département de l'Hérault, à quelques kilomètres à l'Ouest de la capitale régionale Montpellier.

Le territoire communal se développe sur une superficie de 716 hectares, en rive droite de la Mosson. Malgré la proximité de Montpellier, la commune a conservé son caractère rural ; elle affirme aujourd'hui son identité géographique par un certain isolement – la Mosson la sépare de Montpellier – et par la configuration "villageoise" d'un tissu urbain bien organisé autour du centre ancien.

Lavérune en quelques chiffres...	
surface communale	718 hectares
habitat	92 hectares
cultures pérennes et annuelles	337 hectares
espaces naturels boisés	38 hectares
cabanisation	29 hectares

densité des zones urbaines constructibles	14 logements à l'hectare
---	--------------------------

Lavérune est isolée du littoral par la montagne de la Gardiole et les coteaux de St-Jean de Védas ; elle est desservie par la R.D. 5 parallèle à la R.N. 113 et à l'A. 9 qui relie Montpellier à Montbazin via Cournonterral.

Lavérune est limitrophe des communes de :

- St-Jean de Védas au Sud-Ouest,
- Saussan au Sud-Est,
- Pignan à l'Ouest,
- St-Georges d'Orques au Nord-Ouest,
- Juvignac au Nord-Est.

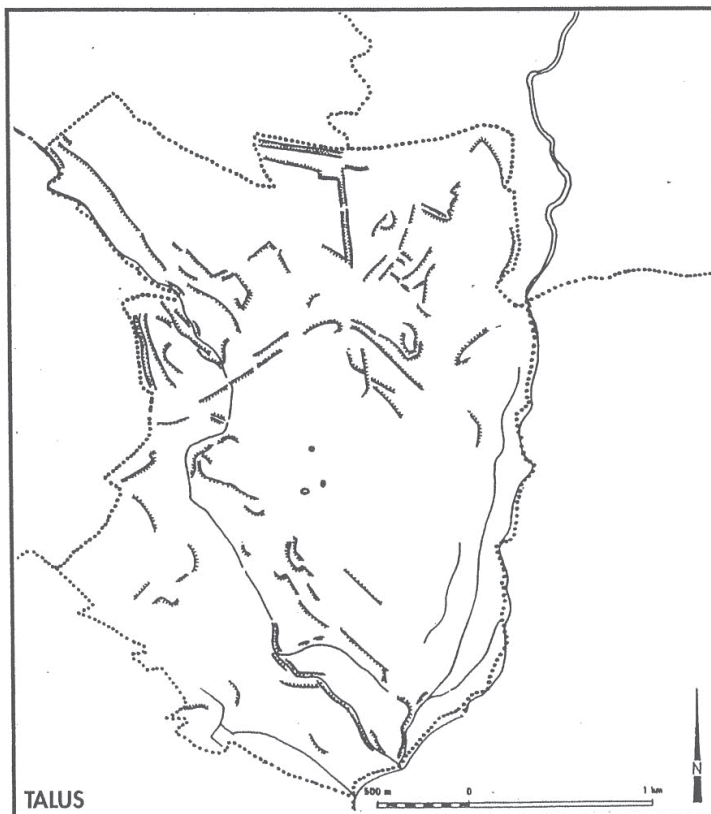
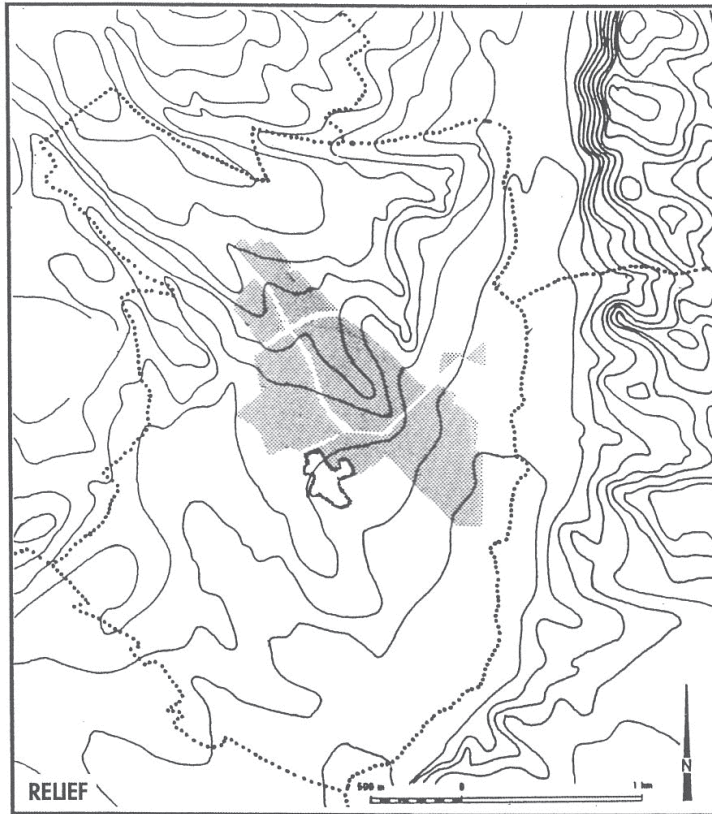
Lavérune adhère au SIVOM "Entre Vène et Mosson" qui comprend huit communes (pour 28 000 habitants en 1999) et dont le siège se trouve à Pignan.

Géographiquement, le territoire communal est encadré :

- à l'Est par la Mosson,
- au Nord par le fossé des Gousses et la plaine du Moularès,
- à l'Ouest par le ruisseau du Lassedéron, le Pioch Rouquet et le Pioch Jurat,
- au Sud par la plaine du Grès et de Font Saurette,

- au Sud-Est par la R.N. 113 et la Mosson.

contraintes relief (schémas)



source : Diagnostic urbain et paysager - APAJA - novembre 1998

2.2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune devra prendre en considération les dispositions du SDAGE "RMC" et du SAGE "Lez-Mosson" qui impliquent un rapport de compatibilité avec le PLU.

La commune de Lavérune, qui appartient à Montpallier Agglomération, est couverte par les documents d'urbanisme et de programmation supra-communaux que sont :

- le Schéma de Cohérence Territoriale,
- le Programme Local de l'Habitat,
- le Schéma Directeur d'Assainissement,
- le Plan de Déplacements Urbains.

2.2.1. Le SDAGE et le SAGE

La commune de Lavérune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée approuvé le 20 novembre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe les 8 orientations fondamentales sur le bassin pour les 6 ans à venir :

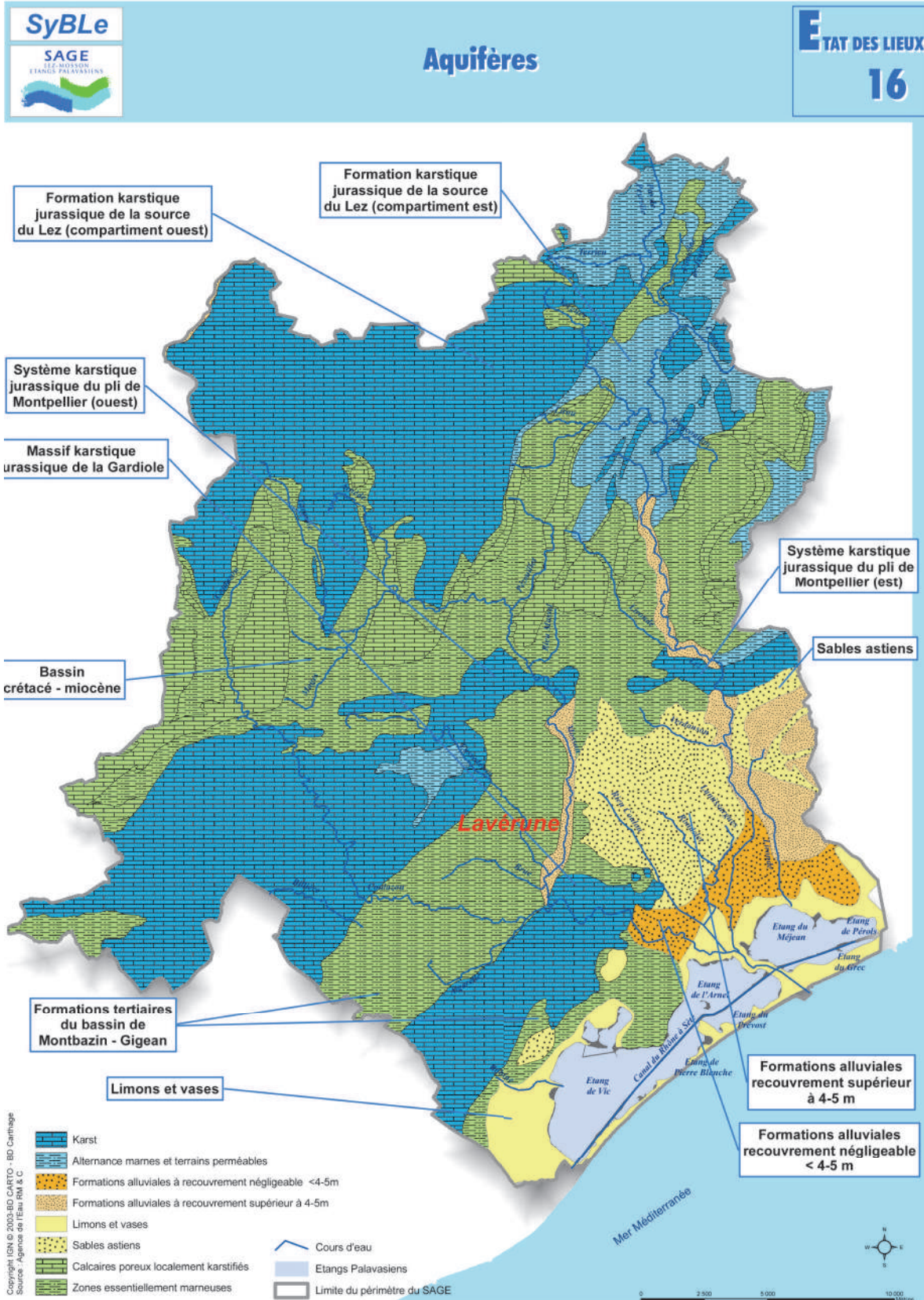
1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
3. Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
4. Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les substances dangereuses et la protection de la santé
6. Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
8. Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Les cartes des pages suivantes sont des informations issues du SAGE Lez Mosson.

Objectifs de qualité des masses d'eau du bassin versant Lez-Mosson-Etangs Palavasiens

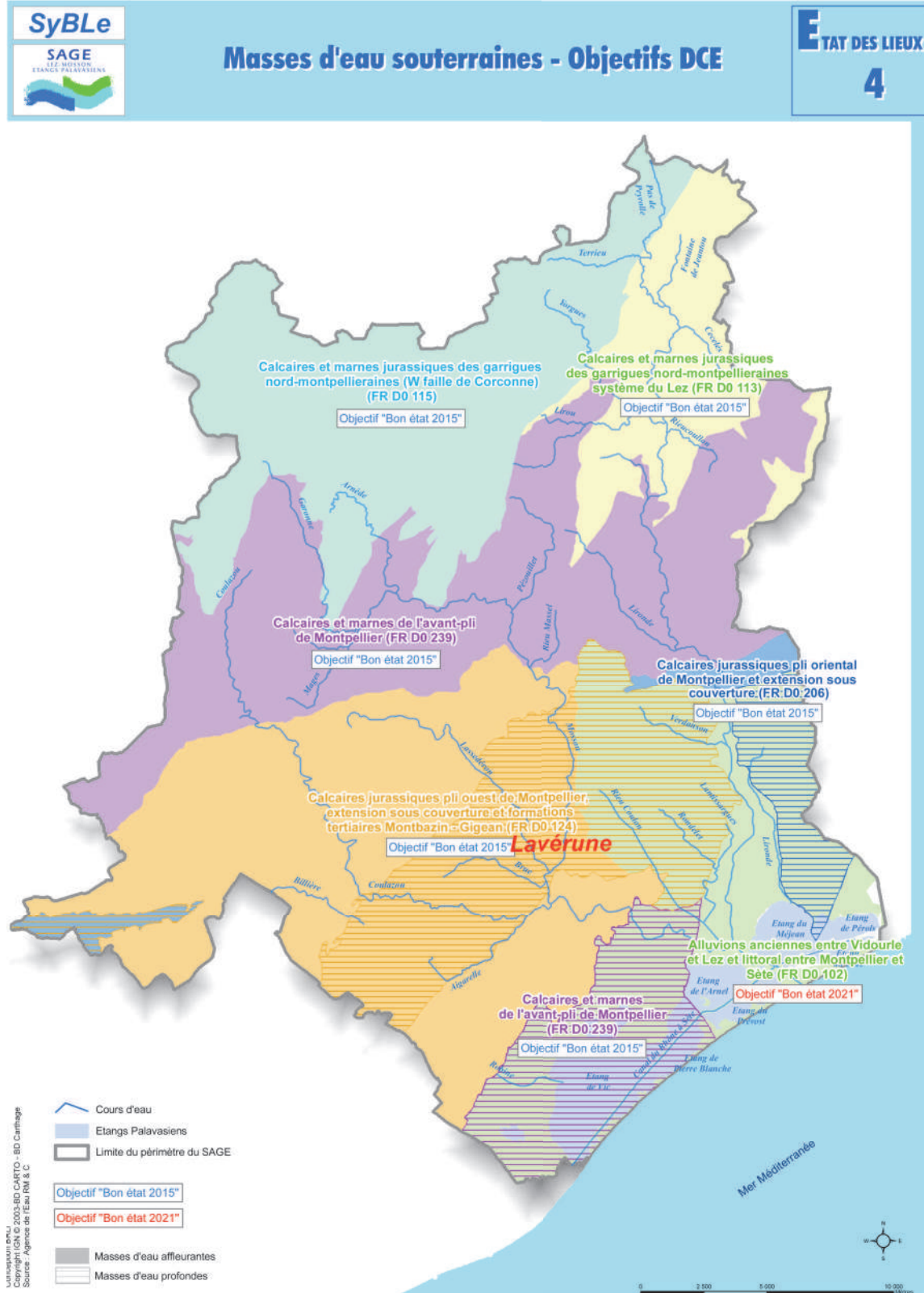


Carte de l'état des aquifères



Lavérune se trouve sur des aquifères marneux et des formations alluviales au niveau de la Mosson.

Carte des masses d'eaux souterraines



Carte des principales activités économiques



Lavérune compte 2 secteurs activités économiques dont 2 activités ICPE répertoriées.

Le PADD et plus généralement le PLU dans ses déclinaisons relatives à l'environnement et au milieu aquatique prend en compte ces différentes orientations notamment à travers :

- la protection des milieux naturels sensibles de la Mosson (zones humides) préservés de l'urbanisation (zone N),
- la gestion des crues et des inondations (intégration des dispositions du PPRI),
- la prise en compte les rejets urbains et la maîtrise du ruissellement dans chaque projet d'aménagement (article 4 du règlement du PLU),
- la transcription de ces préconisations dans le règlement du PLU.

De plus, en prévoyant la création d'un agriparc en lien avec les zones humides de la Mosson, la commune répond aussi aux objectifs de trame verte et de trame bleue préconisés par Grenelle II.

La commune se situe sur le bassin versant Lez-Mosson-Etangs Palavasiens qui dispose d'un SAGE approuvé depuis 2003. Les cartes thématiques jointes concernent l'état des lieux des masses d'eau et les principaux enjeux quantitatifs et qualitatifs associés à ces masses d'eau.

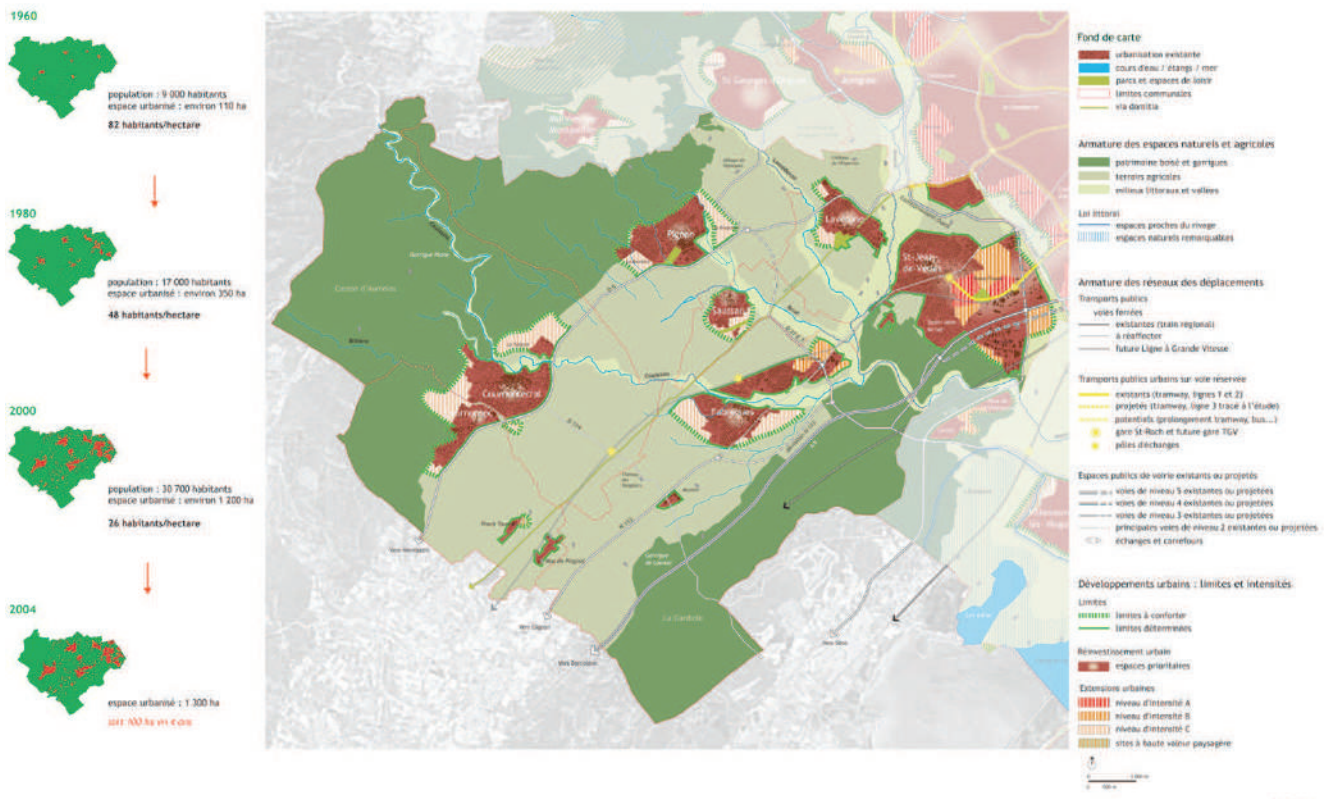
La carte hydrogéologique situe les contours de la masse d'eau des calcaires jurassiques du pli ouest de Montpellier (FR DO 124) qui au niveau du territoire communal est recouverte par les formations tertiaires du bassin de Montbazin-Gigean. La masse d'eau souterraine FR DO 124 fait l'objet d'une étude visant à établir un protocole de gestion qui devra être appliqué dès son approbation. Notons qu'aucun forage sur la commune ne prélève l'eau dans la nappe jurassique du pli ouest de Montpellier. L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat du Bas Languedoc dont la ressource a des origines diverses : nappe alluviale de l'Hérault, nappe jurassique (St Jean de Vedas, Pignan) et prochainement eau brute traitée du Rhône (station de Fabrègues).

2.2.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCOT de l'agglomération a été approuvé à l'unanimité en conseil communautaire du 17 février 2006. Il fixe les grandes orientations et enjeux pour les communes et les territoires. En ce qui concerne Lavérune, qui appartient à la plaine ouest, le SCOT propose les enjeux suivants :

- traitement de limite, des franges urbaines,
- mixité des formes urbaines,
- recomposition et restructuration de l'armature urbaine,
- limitation de l'émiettement urbain avec des règles d'intensité,
- délimitation de secteurs voués à l'extension urbaine.

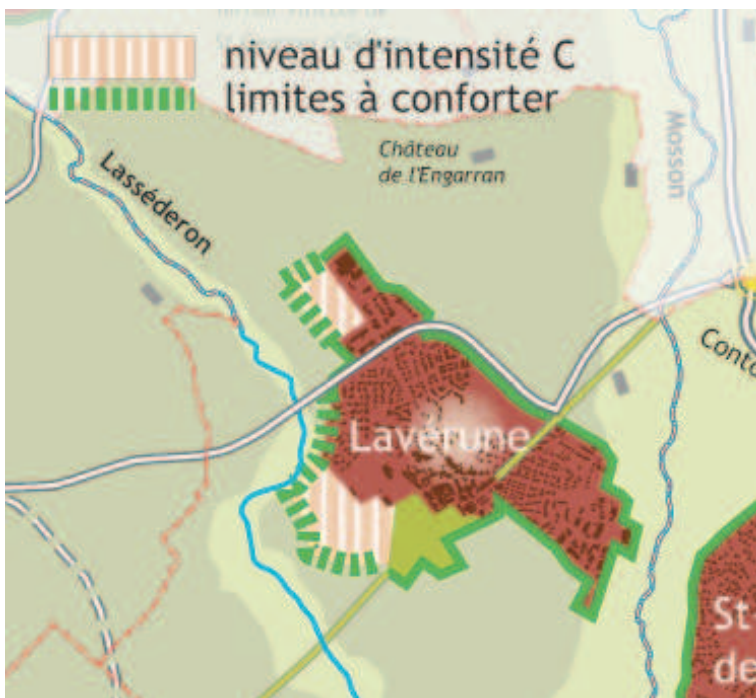
Commune de Lavérune
Rapport de présentation



La carte précédente est issue du document d'orientation générale (DOG) du SCOT. Il s'agit de la partie opposable aux documents d'urbanisme.

Le cartouche ci-dessous propose un zoom de ce plan ciblé sur la commune de Lavérune.

Extrait du DOG du SCOT



Sur ce plan, on distingue très clairement les deux secteurs d'extension que sont la zone du Pouget au sud ouest et Descartes au nord. Autre élément important les limites de frange. Cela signifie que l'urbanisation doit trouver ses limites.

Enfin, dernier élément de composition, l'intensité de niveau C, revendique un minimum de 20 logements à l'hectare dans les futurs projets d'aménagement.

2.2.3. Le Programme Local de l'Habitat

Le programme local de l'habitat qui est un document de programmation a été approuvé en conseil communautaire le 16 mai 2007. Il fixe un objectif général de production de 5 000 logements par an sur l'agglomération pour la période 2007-2010.

Pour la commune de Lavérune, qui n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, le PLH fixe des objectifs de production de résidences principales avec un volume annuel. Ce sont 35 unités annuelles sur la même période, soit 210 constructions entre 2007-2012.

La commune doit également favoriser la construction de logements locatifs sociaux à concurrence de 25 % du volume des résidences principales par opération. La ventilation de ces locatifs sociaux serait la suivante :

- au moins 20 % de PLAI (prêt locatif d'aide à l'intégration),
- au plus 20 % de PLS (prêt locatif social),
- le reste en PLUS (prêt locatif à usage social).

Enfin, conformément aux dispositions de la délibération du conseil communautaire du 16 mai 2007, la commune doit favoriser également le logement en accession abordable.

Les chiffres clés du secteur "plaine ouest" issus du PLH.

Les chiffres clés du secteur

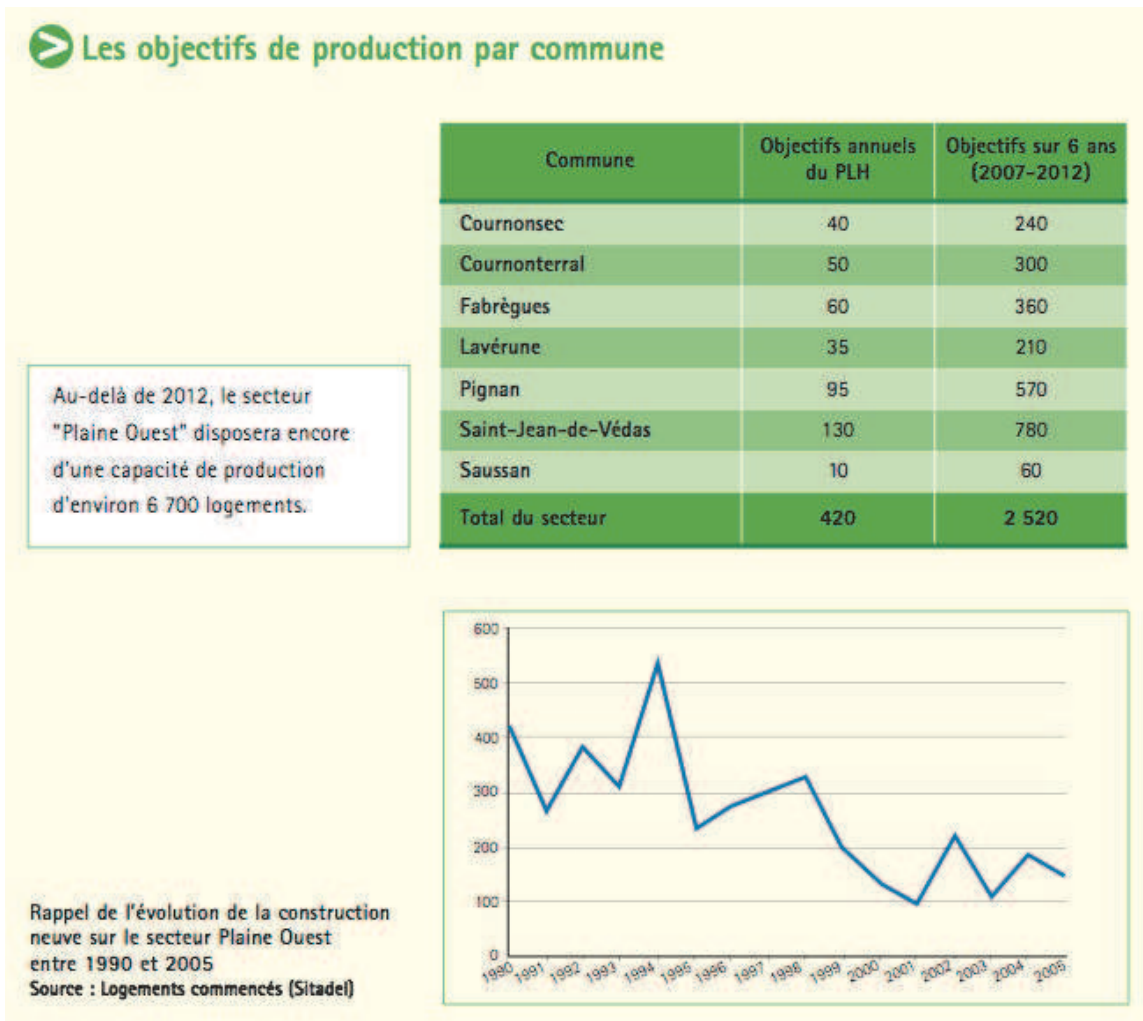
	Le secteur	L'Agglomération
superficie	11 800 ha	44 000 ha
superficie des espaces urbains existants	1 300 ha (11 %)	10 500 ha (24 %)
superficie des espaces d'extension urbaine potentiels	490 ha (4 %)	2 950 ha (6,7 %)
population en 1999 (a)	31 000 habitants	366 895 habitants
perspective démographique en 2020 (SCOT)	45 000 à 50 000 habitants	500 000 habitants
logements HLM en 2006 (b)	464 logements	26 441 logements
taux d'équipement en logements sociaux (b-c)	3,9 %	13,9 %
moyenne annuelle des logements commencés 1999-2005 (d)	157	3 004
- dont, logements collectifs	26 %	72 %
- dont, petits logements (T1, T2, T3)	26 %	65 %
nombre de ménages non imposables en 2005 (c)	5 067	79 827
taux de ménages non imposables en 2005 (c)	43 %	49 %

(a) Source : INSEE ; (b) : Source : EPLS ; (c) : Source : Filocom ; (d) Source : Sitadel

Les chiffres clés des communes

Commune	Superficie	Taux d'urbanisation	Population 1999 (a)	Total logements HLM 2006 (b)	Taux HLM (b-c)	Moy. annuelle logements commencés 1999-2005 (d)	Taux de ménages non imposables 2005 (c)
Cournonsec	1 224	8 %	1 964	36	5 %	11	49 %
Cournonterral	2 880	6 %	5 069	71	3,3 %	39	49 %
Fabrègues	3 190	7 %	5 901	15	0,7 %	20	45 %
Lavérune	718	13 %	2 603	79	7,6 %	13	44 %
Pignan	2 062	8 %	5 665	114	5,2 %	28	46 %
Saint-Jean-de-Védas	1 328	41 %	8 056	129	4,1 %	41	34 %
Saussan	367	14 %	1 445	20	3,8 %	5	41 %

(a) Source : INSEE ; (b) : Source : EPLS ; (c) : Source : Filocom ; (d) Source : Sitadel



Les autres documents supra-communaux ont été évoqués dans les parties précédentes.

2.3. CONTRAINTES PHYSIQUES

Lavérune est une commune de plaine à la topographie peu accidentée. Le Nord-Ouest du territoire communal présente les plus fortes altitudes avec 60 mètres NGF sur la colline du Moularès vers St-Georges d'Orques. Les points bas sont situés à l'extrémité Sud, à la confluence entre le ruisseau du Lassedéron et la Mosson, avec moins de 15 mètres NGF.

La déviation de la R.D. 5 délimite une partie Nord collinaire encadrée par la dépression du Lassedéron et la vallée de la Mosson et une partie Sud assez plane en pente douce du Nord-Ouest vers le Sud-Est. Entre ces deux ensembles se développe l'urbanisation de Lavérune à une altitude comprise entre 50 et 20 mètres.

Le tissu urbain s'est développé sans logique particulière par rapport au relief mais de façon centripète, en arc de cercle, par rapport au centre ancien et au Château. On note la présence sur la commune de nombreux talus pouvant dépasser plusieurs mètres de hauteur.

Lavérune est concernée par les cours d'eau suivants (par ordre d'importance) :

la Mosson à l'Est,

le Lassedéron à l'Ouest,

le fossé des Gousses au Nord,

le ruisseau de la Capoulière.

Les ruisseaux de la Capoulière et des Gousses sont des collecteurs naturels dont le régime hydraulique est lié aux précipitations locales ; suivant l'intensité de ces précipitations¹, ils peuvent exceptionnellement déborder. Aucun de ces cours d'eau ne traverse les zones urbanisées du village.

Le ruisseau du Lassedéron est un affluent de la Mosson ; il prend sa source sur la commune de Montarnaud dans les collines calcaires de Tamareau. Alimenté par un vaste bassin versant, c'est un cours d'eau permanent au régime très irrégulier de type torrentiel ; son débit centennal est estimé à 35 m³/s par le bureau d'études VÉRITAS². Le ruisseau du Lassedéron borde l'extrémité Ouest du village, quartier du Mas Lopot.

La Mosson présente, entre sa source et son exutoire dans le Lez une quarantaine de kilomètres plus bas, un bassin versant de 340 à 390 km² ; sa source est située sur la commune de Montarnaud. La Mosson a pour principaux affluents la Garonne, l'Arnède, la Fosse, le Lassedéron, la Brue et le Coulazou ; elle présente un débit centennal de 525 m³/s³. La Mosson a subi une crue historique les 26 et 27 septembre 1933 qui a causé de nombreux dégâts.

Il n'existe pas sur la commune de Lavérune de conflit majeur entre l'urbanisation actuelle et les zones inondables de la Mosson ou de ses affluents.

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Préfecture de l'Hérault, la commune de Lavérune est soumise au risque naturel majeur "inondation" (crues rapides torrentielles et crues lentes péri-urbaines concernant les cours d'eau de la Mosson et du Lassedéron). Des zones inondables ont été cartographiées dans le cadre du PPRI⁴ de la Vallée de la Mosson ; elles concernent :

- le lit de la Mosson sur toute l'extrémité Est de la commune,
- le lit du Lassedéron, à l'Est, sur une largeur comprise entre 25 et 400 mètres,
- la zone de confluence des deux cours d'eau au Sud-Est du territoire communal.

On y distingue :

- les zones de grand écoulement (lit moyen des cours d'eau),

¹ Station du Domaine du Chapitre à Villeneuve les Maguelonne (de septembre 1995 à janvier 1996) : 540,90 mm de pluie avec un maximum de 68,20 mm le 12 janvier 1996

² Étude multicritères ZI de Lavérune – VÉRITAS – 1994

³ d'après l'étude de définition des zones inondables de la Mosson et de ses affluents – commune de Lavérune (DDE – Sud-Aménagement-Agronomie – août 2000
station de jaugeage de St-Jean de Védas (lieu-dit la Lauze)

⁴ Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (ex PSS et PER) établi en application de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement – le PPRI de la Vallée de la Mosson a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 février 2002

- les zones d'expansion des crues (terrasses surélevées par rapport au lit des cours d'eau ou espaces situés en limite des zones inondables pour une crue centennale).

La Mosson



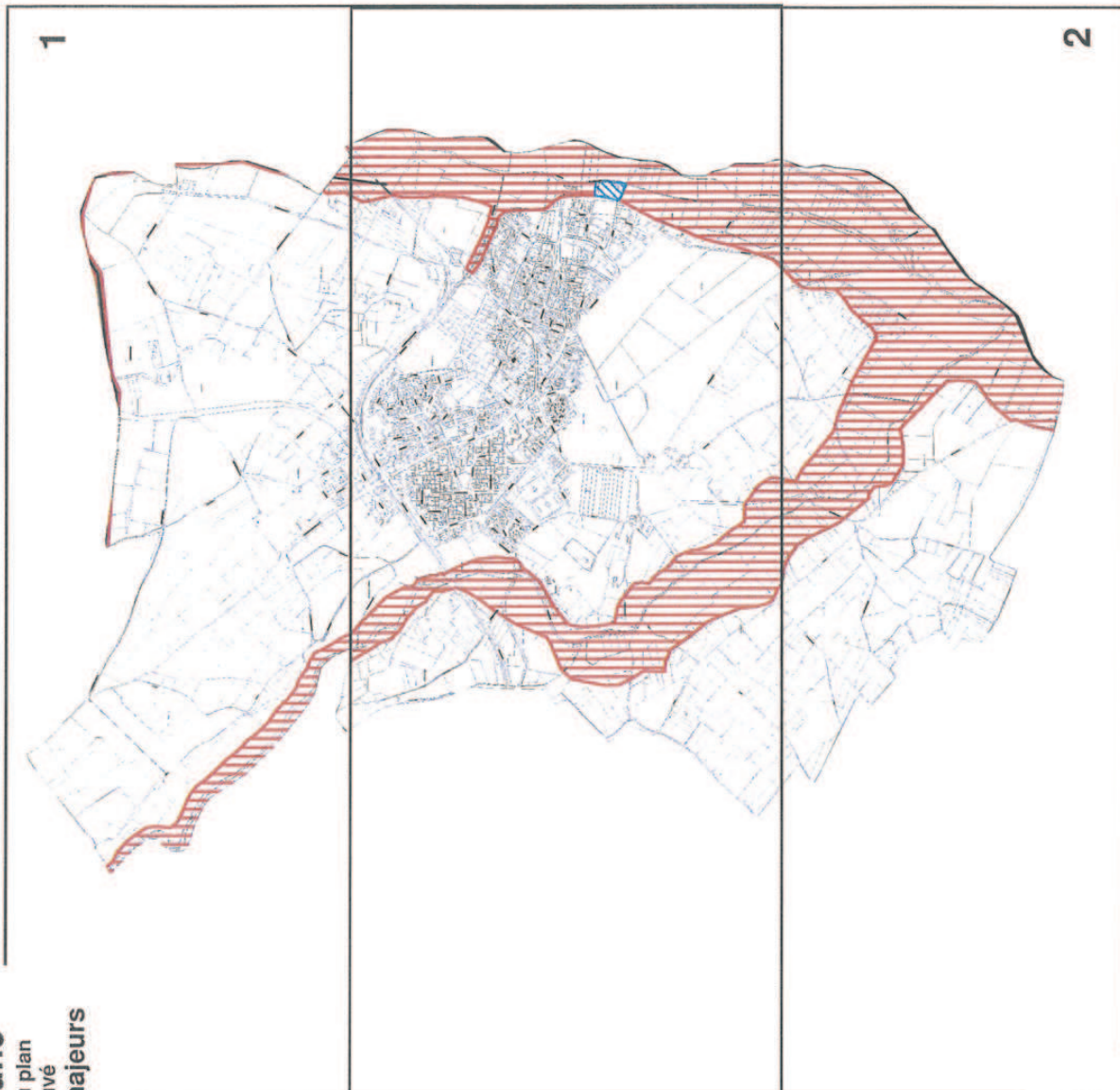
Il n'y a pas sur la commune de carrière en exploitation ; les formations géologiques présentent peu d'intérêt à part les calcaires de l'Helvétien inférieur situés à l'Ouest de la commune. Une carrière existe sur la commune voisine de Pignan.

Au regard des risques de pollution et de la vulnérabilité des eaux superficielles et souterraines, la commune se situe dans la "zone sensible" définie par l'arrêté du 23 novembre 1994.




zones inondables (extrait PPRi)

Commune de Lavérune
Plan d'assemblage des extraits du plan
de prévention des risques approuvé
Information sur les risques majeurs

Sans échelle



LEGENDE

-  Zone inondable naturelle de risques importants : "bleu Bn"
-  Zone inondable urbanisée de risques importants : "bleu Biu"
-  Zone inondable naturelle de risques graves : "rouge R"

zones inondables

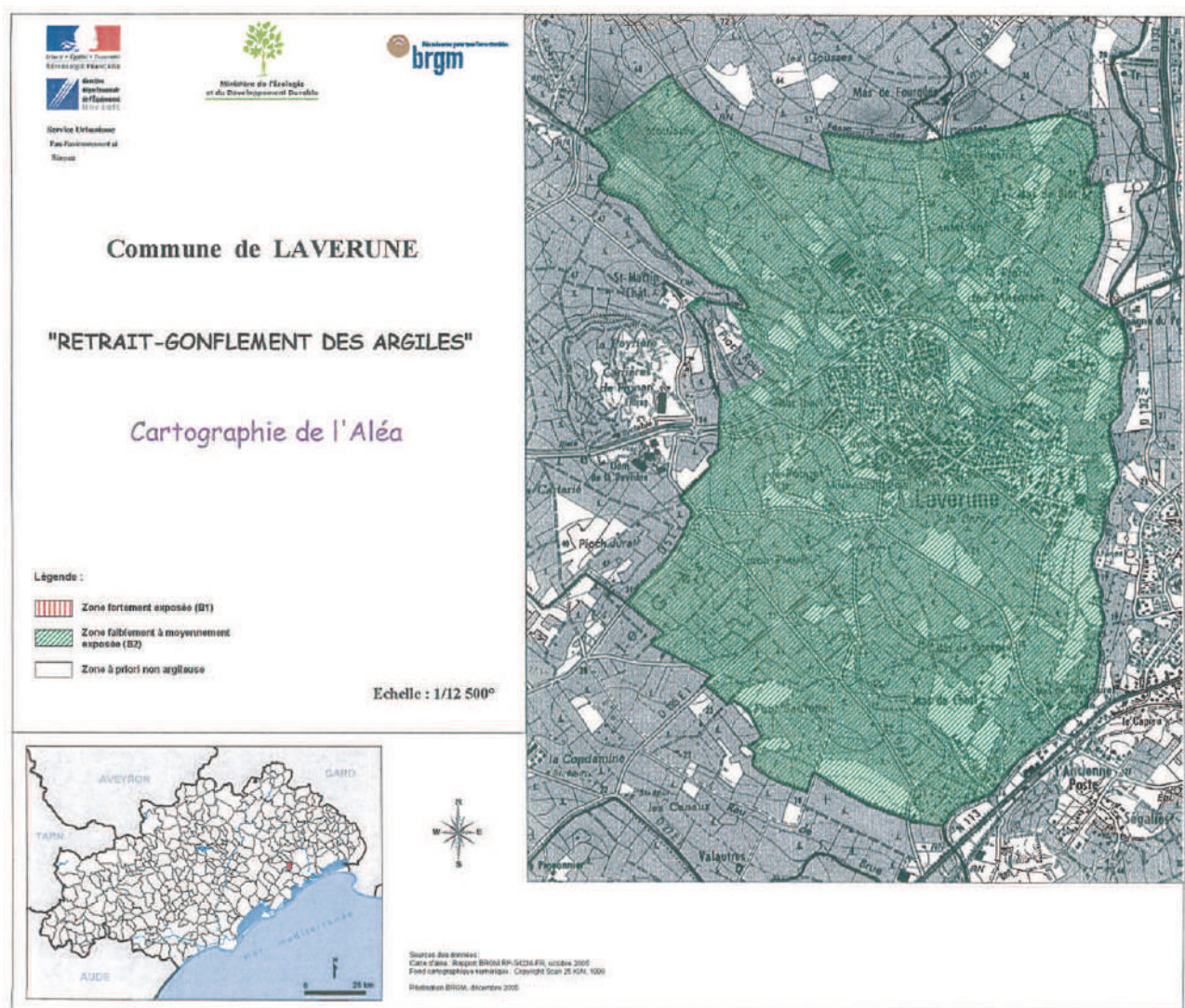
Réseau hydrographique et zones inondables



source : fond IGN TOP 25 n 2 743 ET Montpellier / Palavas-les-Flots - échelle : 1/20 000

Lavérune est incluse dans le périmètre du SAGE¹ du Lez, de la Mosson et des étangs palavasiens. Le SDAGE² indique que la commune est concernée par la présence d'une nappe captive très vulnérable dans les calcaires Jurassiques appartenant au fossé de Montbazin / Gigean. Sur la commune, le cours de la Mosson présente une qualité des eaux médiocre de niveau 2 (partie amont) à mauvaise de niveau 3 (partie aval) avec une eutrophisation importante et très régulière.

Lavérune, comme l'ensemble du département de l'Hérault, est soumise à un risque naturel lié au phénomène de retrait-gonflement des formations argileuses. La cartographie de ce risque établie par le BRGM identifie un aléa faible de retrait-gonflement sur 97 % du territoire et un aléa également faible de glissement de terrain.



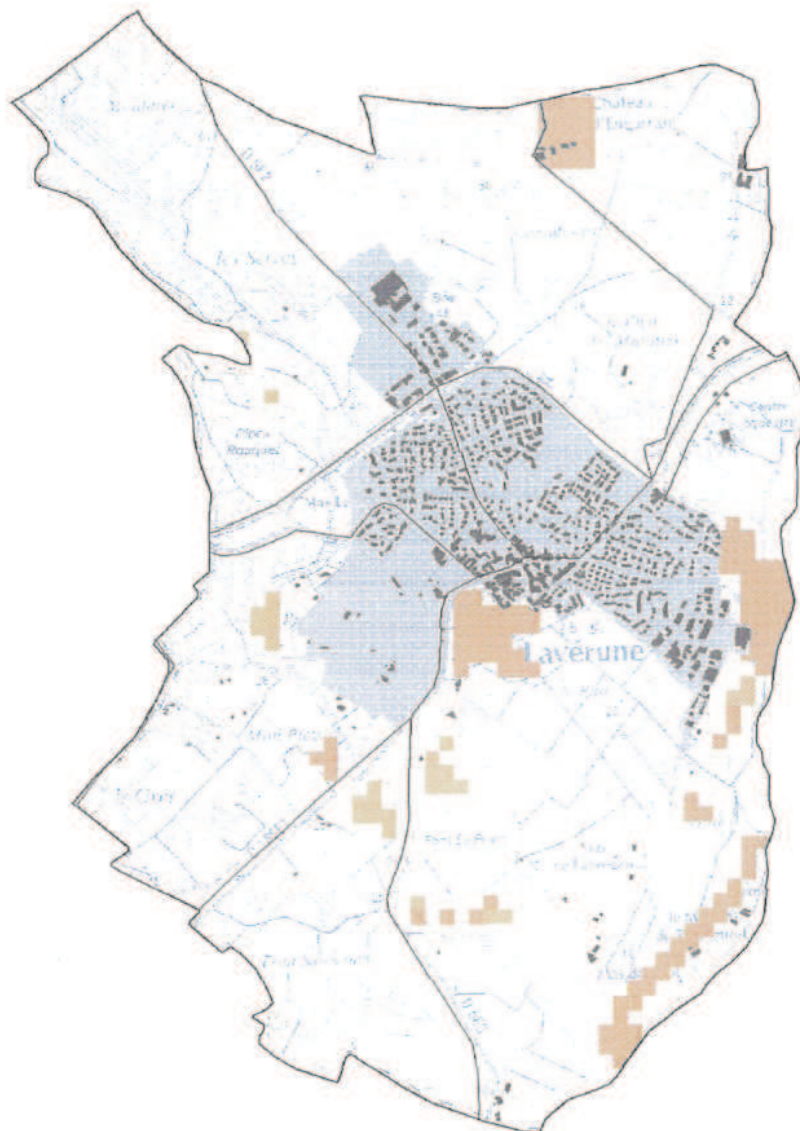
¹ SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (décret n° 92-1042 du 24 septembre 1992)

² SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (décret n° 92-1042 du 24 septembre 1992)

La commune est également soumise à un risque d'incendie, essentiellement aux espaces boisés. Les constructions existantes dans ces secteurs devront respecter les préconisations du service départemental d'incendie et de secours ainsi que de la direction départementale des territoires et de la mer.

Commune de Laverune

Aléa Feux de forêt



2.4. ENVIRONNEMENT NATUREL

Le territoire communal est peu boisé ; la majorité des terres est couverte de vignes ou de friches. Les zones boisées se situent :

le long de la Mosson et du Lassedéron (ripisylves avec frênes, saules, ormes, etc) et dans les près humides (bosquets de frênes et de peupliers blancs),

à proximité du centre-village (platanes du parc du Château de Lavérune) et du Château de l'Engarran (pins d'Alep et pins pignon, platanes, charmes, érables champêtres, azeroliers, etc).

Il faut toutefois souligner la grande diversité des essences végétales que l'on trouve sur la commune :

chênes verts et chênes pubescents isolés (colline de St-Georges d'Orques),

cannes de Provence aux abords des nombreux fossés,

amandiers, figuiers et mûriers sur les talus,

aillantes et frênes le long du fossé des Gousses.

Les espaces naturels les plus remarquables sont inscrits à l'inventaire des ZNIEFF¹ (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) :

ZNIEFF de type I des près humides de Lavérune et de Juvignac ; il s'agit d'un secteur bien localisé de 45 hectares caractérisé par un intérêt biologique remarquable et particulièrement sensible à des équipements ou à des transformations, même mineures, du milieu naturel. Les près humides de Lavérune et les bosquets qui leur sont associés sont parmi les derniers vestiges de l'ensemble des zones humides qui bordaient autrefois la rivière et qui ont aujourd'hui généralement fait place à des cultures (vignes ou vergers). Dans ces prairies plus ou moins humides selon les saisons et pâturées se développe une végétation hygrophile telles que les narcisses, les renoncules et les joncs dans les bas fonds. Il faut aussi souligner la présence de bosquets de frênes et surtout d'une belle futaie de peupliers blancs en bordure de la prairie.

Ce milieu est particulièrement sensible à toute modification qui aboutirait à une uniformisation et une banalisation du site. Les coupes d'arbres ainsi que le recalibrage du cours d'eau sont à proscrire de même que les dépôts de déblais ou les décharges sauvages.

¹ circulaire du Ministère de l'Environnement n° 91-71 du 14 mai 1991

milieux naturels sensibles (ZNIEFF type 1 nouvelle génératio sur Laverune)



Milieux naturels sensibles



source : fond IGN TOP 25 n 2 743 ET Montpellier / Palavas-les-Flots - échelle : 1/20 000

ZNIEFF de type I (dite nouvelle génération) de la ripisylve de la Mosson de Grabels à Saint-Jean-de-Védas ; il s'agit d'un vaste ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes. Cette zone doit être préservée en tenant compte notamment de la faune et de la flore sédentaire ou migratrice. La végétation y est particulièrement luxuriante et prend la forme d'une forêt-galerie où s'enchevêtrent arbres, arbustes et lianes. Les espèces les plus fréquentes sont le peuplier noir, le saule, le frêne ainsi que le lierre, la clématite ou la ronce.

Ce milieu est particulièrement sensible à tout abattage massif d'arbres notamment ceux situés en bordure de l'eau. À l'inverse, les berges laissées à l'abandon et encombrées par les arbres morts sont un obstacle à la libre circulation de l'eau ce qui représente un risque d'inondation important lors des phénomènes d'embâcle.

Les prés humides de la Mosson (ZNIEFF)



La "coulée verte" de la Mosson



2.5. AGRICULTURE

2.5.1. Présentation générale

Les espaces agricoles représentent une part considérable de la superficie de la commune ; ces espaces sont essentiellement constitués de vignes dont une grande partie située au Nord de la commune est classée en AOC "Coteaux du Languedoc" et "Grès de Montpellier"¹. Les vignes couvrent l'ensemble du territoire communal mais c'est essentiellement sur les cailloutis calcaires situés au Nord de la R.D. 5 (Moularès, les Gousses, Cantaloup) et au Sud-Ouest de la commune (le Grès) qu'elles forment les plus grands ensembles ; ailleurs, l'espace agricole présente les signes d'une importante mutation : abandon des vignes au profit des jachères, quelques cultures céréalières et maraîchères (aspergeraies) et de nombreuses friches.

Le tableau d'encépagement de Lavérune fait apparaître une prédominance du Carignan (31 % de l'encépagement de la commune), du Cinsault (23 %) et du Grenache (16 %) ; les autres encépagements sont constitués de Syrah, de Merlot, de Cabernet et d'Alicante-Bouschet.

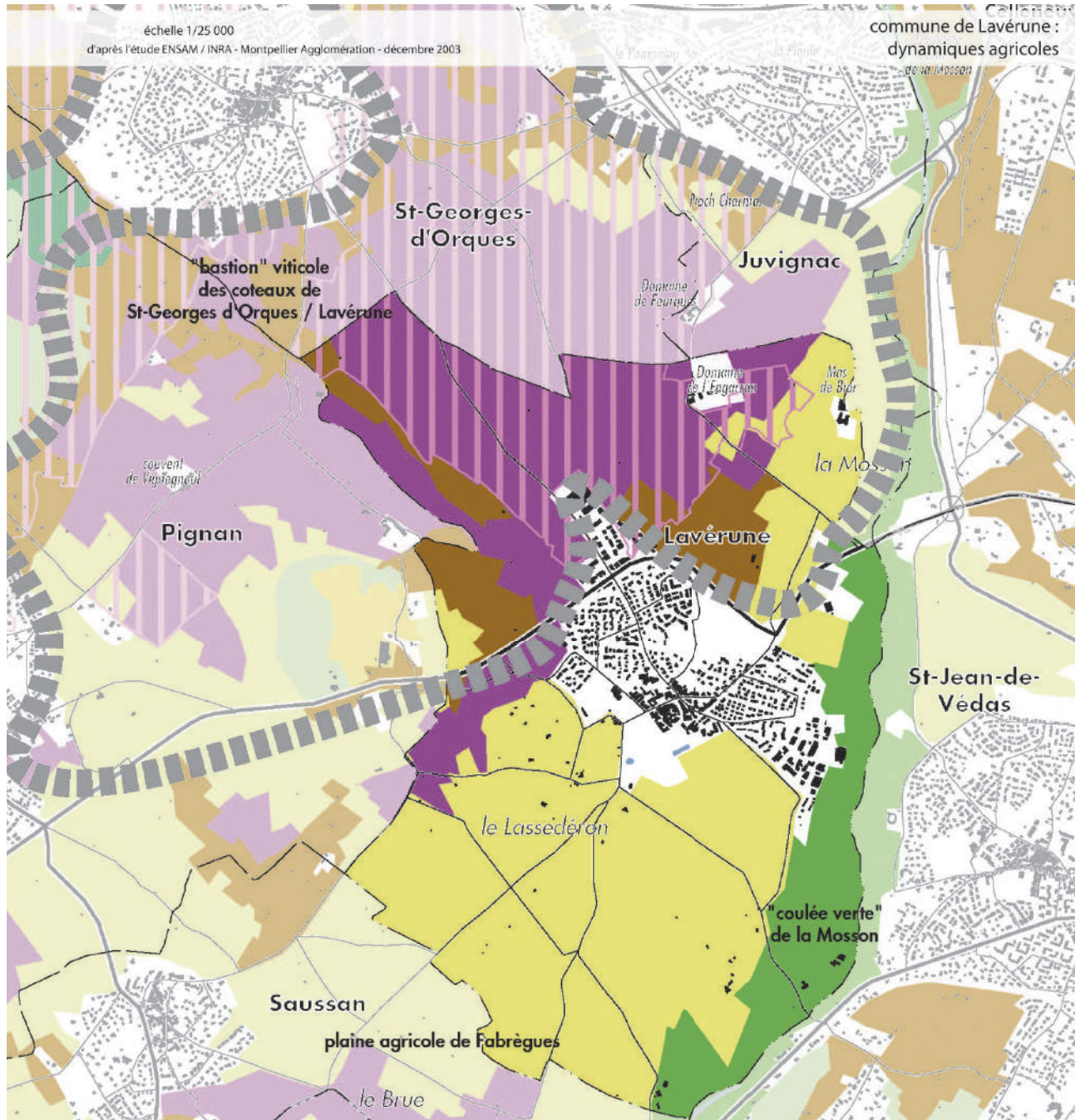
¹ caves coopératives à Pignan et à St-Georges d'Orques

Quelques oliveraies résiduelles occupent les affleurements rocheux au sommet des reliefs. Au Sud du territoire communal, sur les marnes argileuses, les vignes disparaissent et l'occupation agricole est plus variée : prairies, bocages, vergers, etc.

Si l'agriculture reste dominante dans le paysage communal, les surfaces exploitées ont fortement diminué depuis une vingtaine d'années. En 2000, la SAU¹ des exploitations ayant leur siège sur la commune était de 240 hectares contre 451 hectares en 1979, soit une baisse de près de 50 % ! La SAU communale totale était de 388 hectares en 2000, soit 54 % du territoire communal. La SAU viticole représentait 143 hectares (soit 37 % de la SAU) dont 48 hectares en AOC (données du RGA de 2000). La carte fournie par la DDTM dans le cadre du PAC du 6 juillet 2010 indique une superficie de près de 120 ha.

¹ surface agricole utile

milieux agricoles



cultures méditerranéennes

vignoble

oliveraie

ancienne oliveraie

autres cultures

culture variée (céréales, fourrage, vigne)

zone agricole mixte sur coteau en déprise

végétation naturelle

bois et forêts

ripisylve et végétation des cours d'eau

garrigues

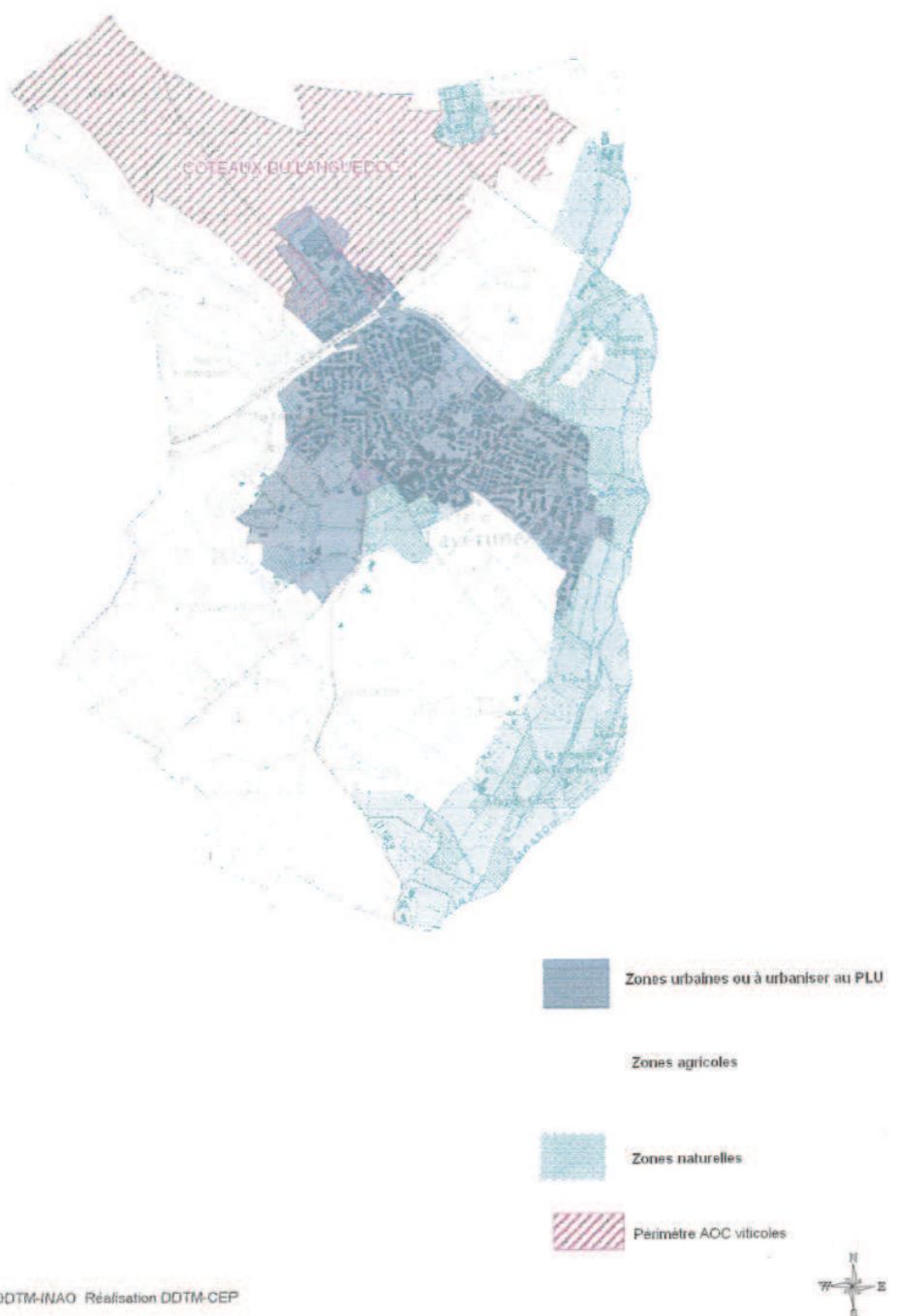
AOC coteaux du Languedoc clairette du Languedoc

bâti

limite communale

Périmètres AOC viticoles

Commune de Lavérune



On recense sur la commune une dizaine d'exploitations agricoles dont le chef d'exploitation déclare son activité à temps complet. Les sièges d'exploitation sont pour la plupart situés dans le village ou à proximité immédiate (Mas Lepot) ; quelques exploitations correspondant à d'anciens mas sont situées à l'écart du village : Mas de Biar (élevage de chevaux), domaine de l'Engarran, Mas de Chot, Mas de Tourtoureil.

Le nombre d'exploitations agricoles a diminué de 65 % depuis 1979. Seules les exploitations de plus de 10 hectares (au nombre de 8 en 2000) se sont bien maintenues.

2.5.2. Analyse des dynamiques agricoles¹

L'analyse des espaces agricoles de la commune a permis de distinguer quatre grands types d'unités agro-physionomiques² :

- espaces agricoles mixtes de plaine, au Sud et à l'Ouest du territoire communal (mon Plaisir, Font Saurette) ; ils combinent des parcelles d'assez petite taille en céréales, fourrage, vignes (avec globalement peu de rénovation) et quelques friches. Le mitage résidentiel et la cabanisation y sont localement importants. Ces espaces agricoles caractérisent la plaine de Fabrègues.
- vignoble rénové en terroir AOC, au Nord du territoire communal (Moularès, Cantaloup) ; il est composé de cépages améliorateurs mais a également conservé le cépage Carignan traditionnel. Cette unité correspond le plus souvent à des sols peu profonds (glacis et sols caillouteux) disposant d'une faible réserve utile en eau. Le paysage est typique d'une viticulture dynamique et valorisante.
- espaces agricoles de plaine et sur coteaux en déprise, au Nord et au Sud du territoire communal (Plan des Masques) ; ils correspondent à des parcelles de taille petite à moyenne dans lesquelles la friche domine même si la présence de vignes résiduelles et de quelques oliveraies n'est pas exclue.
- grandes parcelles agricoles, au Sud et à l'Est du territoire communal (domaine du parc du Château, Mas de Chot, Mas de Biar) ; bien irriguées, ces parcelles appartenant à une seule propriété sont le plus souvent en céréales et jachères, parfois en prairies. Compte-tenu de leur taille, ces parcelles sont rarement laissées en friche et donnent l'image d'un paysage entretenu.

¹ d'après l'étude ENSAM / INRA – Montpellier Agglomération – décembre 2003

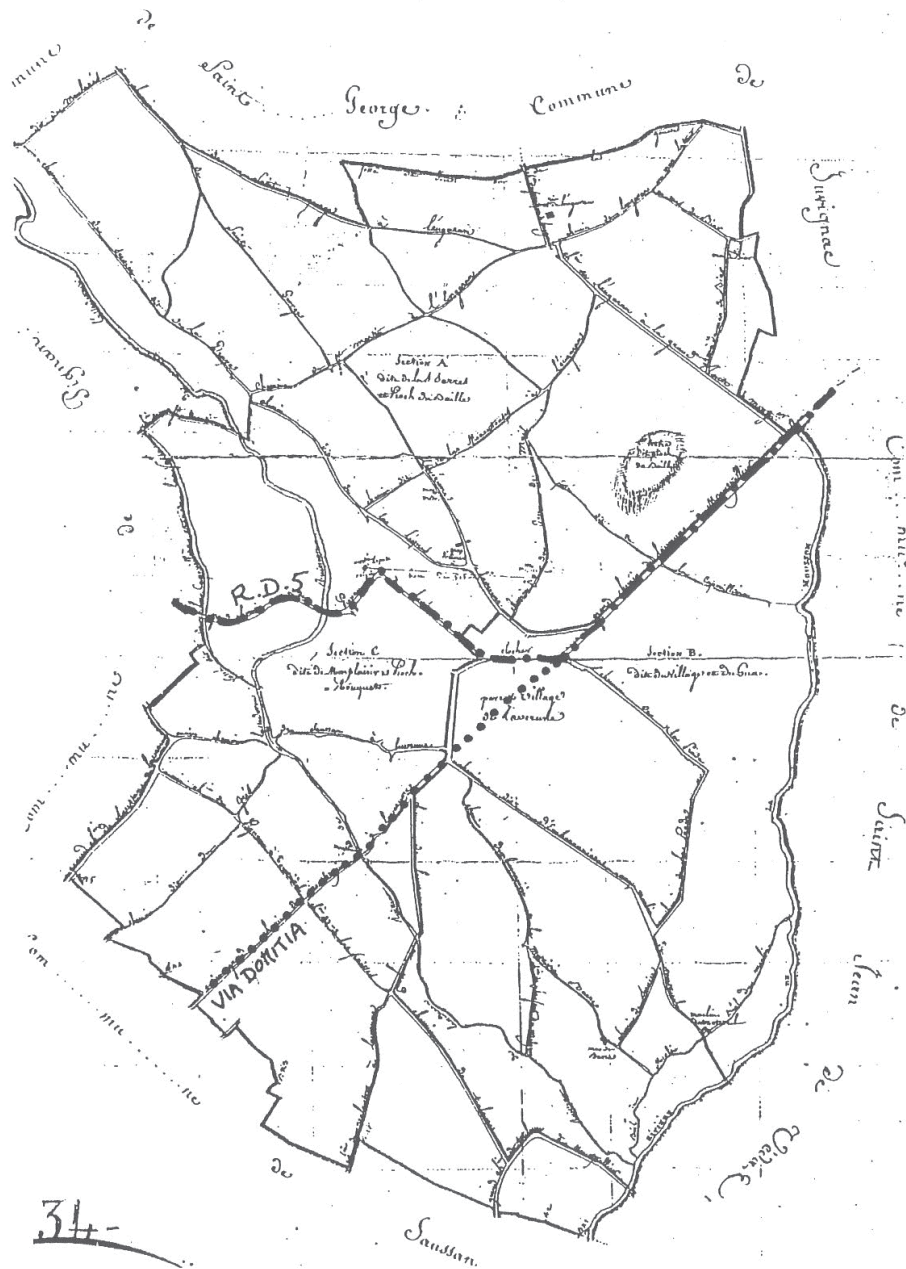
² UAP définies en fonction de la description des usages agricoles et de leurs dynamiques

Le domaine agricole du Château



cadastre napoléonien

Cadastre napoléonien (1830)



profil en travers de la Via Domitia



source : Diagnostic urbain et paysager - APAJA - novembre 1998

2.6. MILIEUX URBAINS ET FONCTIONNEMENT

2.6.1. Histoire

C'est à partir de l'époque romaine que l'histoire de Lavérune débute ; en effet, la via domitia allant de Rome en Espagne traverse la commune (R.D. 5) et il semblerait que Lavérune – connue sous l'appellation Veruna – existait alors sur le monticule du Pouget dominant le Lassedéron et la voie romaine.

Le nom de Lavérune est utilisé de façon plus régulière à partir du XII^{ème} siècle. À l'époque, le village médiéval s'organisait autour d'un château et de l'église. Les seigneurs Fré dol puis Pelet à la tête du village ont permis d'assurer à Lavérune une relative tranquillité jusqu'au XV^{ème} siècle.

En 1540, un château à la mode, hors de l'enceinte féodale, est construit ; après une période mouvementée où plusieurs seigneurs se succédèrent, ce n'est qu'en 1630, sous l'autorité de Daniel de Gallières, que Lavérune retrouve tranquillité et prospérité.

Le Château resta longtemps une simple résidence de campagne pour évêques ; en 1738, Berger de Charancy fit restaurer le Château que Pierre de Villeneuve fera rebâtir en 1760. L'église paroissiale est remaniée et prend son aspect actuel.

En 1744, le village compte 400 habitants ; au XVIII^{ème} siècle, de nombreuses "maisons des champs" sont construites sur la commune à la demande de riches montpelliérains (maison Fesquet dans le village, Château de l'Engarran du conseiller Vassal, etc).

En 1789, le village est érigé en commune ; il prospère grâce au développement de son agriculture. Jusqu'à la crise du phylloxéra – en 1880 – qui ruina les vigneron et fit chuter la population à moins de 500 habitants, Lavérune connut un grand essor. Le vignoble sera reconstitué à partir de plants importés des États Unis.

En 1914, Lavérune compte 600 habitants.

Après la seconde guerre mondiale, Lavérune entame son développement urbain ; elle s'étire et se développe autour du vieux centre dans deux directions principales : le Sud-Est et le Nord-Ouest. À partir du village historique, des quartiers pavillonnaires résidentiels se développent ; ils sont bordés aux extrémités par deux zones d'activités.

Avec l'apparition, au début des années 80, du contournement Nord du village (déviation de la R.D. 5), l'urbanisation se développe sous forme de lotissements en comblant les dents creuses au Nord du village sans dépasser les nouvelles limites imposées par la voie.

En une vingtaine d'années, le paysage rural se modifie : la surface du vignoble diminue au profit d'autres cultures (céréales, cultures maraîchères) ; les formations végétales des berges de la Mosson se développent spontanément.

L'ancienne voie domitienne devenue route départementale caractérise le paysage de la plaine avec le double alignement de platanes qui l'accompagne ; en 1996, la R.D. 5 est réaménagée avec la réalisation d'un nouveau tronçon de voie entre la Mosson et l'entrée du village.

2.6.2. Le tissu urbain

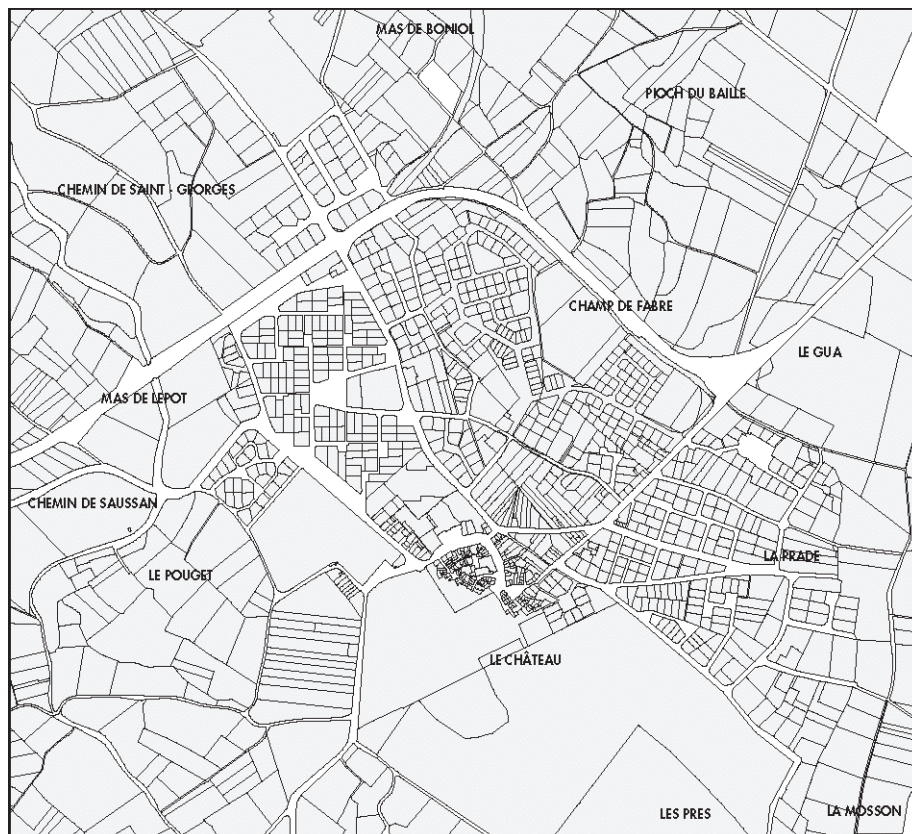
À l'exception de quelques grandes demeures et campagnes isolées (Château de l'Engarran et Mas de Biar au Nord-Est de la commune, Mas de Chot et de Tourtoureul au Sud-Est) et des habitations éparses du secteur du Pouget à l'Ouest du village, l'ensemble du bâti est rassemblé autour du village.

Le tissu urbain du village se développe sur environ 90 hectares (surfaces des zones urbaines équipées). Le noyau ancien représente près de 7 hectares ; il est en position centrale par rapport aux nouveaux quartiers qui se sont développés en arc de cercle selon une orientation Nord-Ouest / Sud-Est.

De grands équipements publics jouxtent le centre-ancien à l'Ouest et au Sud : complexe sportif et parc du Château.

Le parc du Château – l'équivalent du centre-village en surface – ont empêché le développement urbain vers le Sud ; cet élément du patrimoine contribue à la cohérence et à l'homogénéité du tissu urbain.

parcellaire



Le vieux village représente le pôle de centralité de la commune ; il regroupe l'ensemble des commerces, des équipements administratifs et de services. Il est structuré par deux voies :

l'ancienne R.D. 5 qui traverse le cœur du village d'Est en Ouest (avenue de la Mosson, boulevard de la Mairie, avenue du Château),

la R.D. 5^E (route de St-Georges-d'Orques / avenue des Serres) qui se scinde en deux dans le village et qui est prolongée par la rue du Moulin de Tourtoureul vers le Sud.

Dans le centre-village, ces voies ont un caractère urbain et fonctionnent comme des lieux de promenade.

La place de la Mairie et la place de la République prolongée par le parvis de l'église et par le plan des Barrys représentent les deux espaces publics majeurs de la commune.

Depuis la mise en service de la voie de contournement Nord, le trafic dans la traversée du village a sensiblement diminué, mais reste important (plus de 5 000 véhicules / jour).

La commune s'est engagée dans une politique d'accessibilité visant plusieurs objectifs :

- favoriser la mobilité notamment pour les personnes à mobilité réduite (PMR),
- s'assurer que la chaîne de déplacement est accessible dans toute sa continuité,
- adapter progressivement le cadre de vie à l'ensemble de la population,

Pour cela, elle travaille à un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics, ainsi qu'un diagnostic d'accessibilité des ERP (établissements recevant du public).

Dans le cadre du FISAC, elle a travaillé sur le réaménagement du centre village proposant une requalification des espaces publics respectant les normes "accessibilité".

Le plan des Barrys dans le centre-village



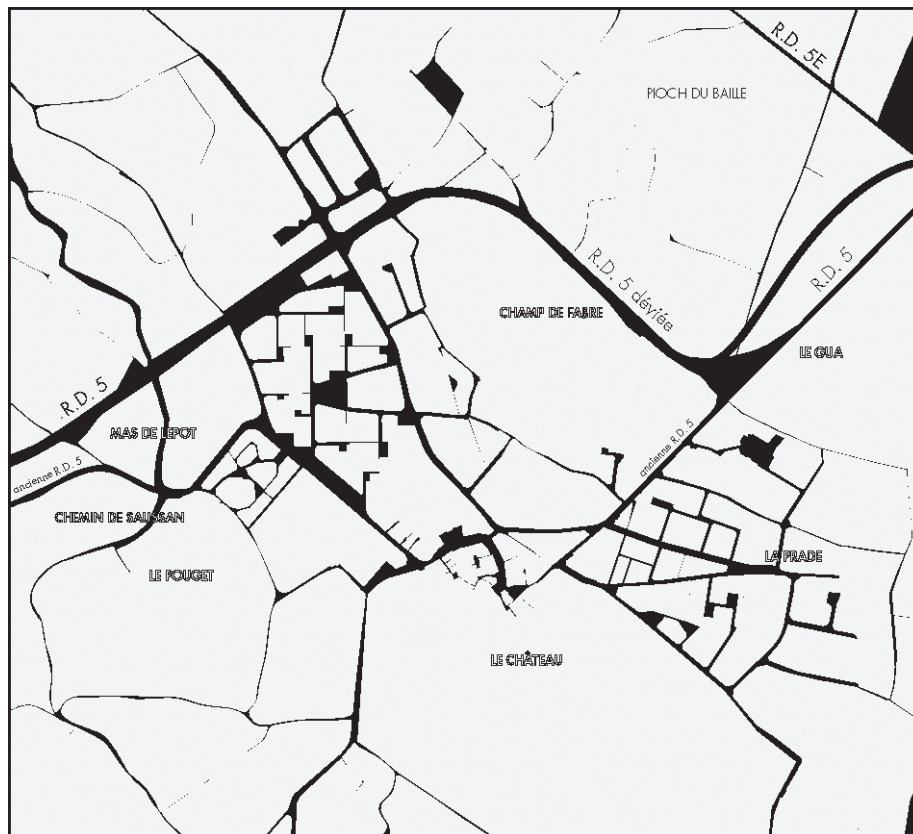
La rue de la Croix



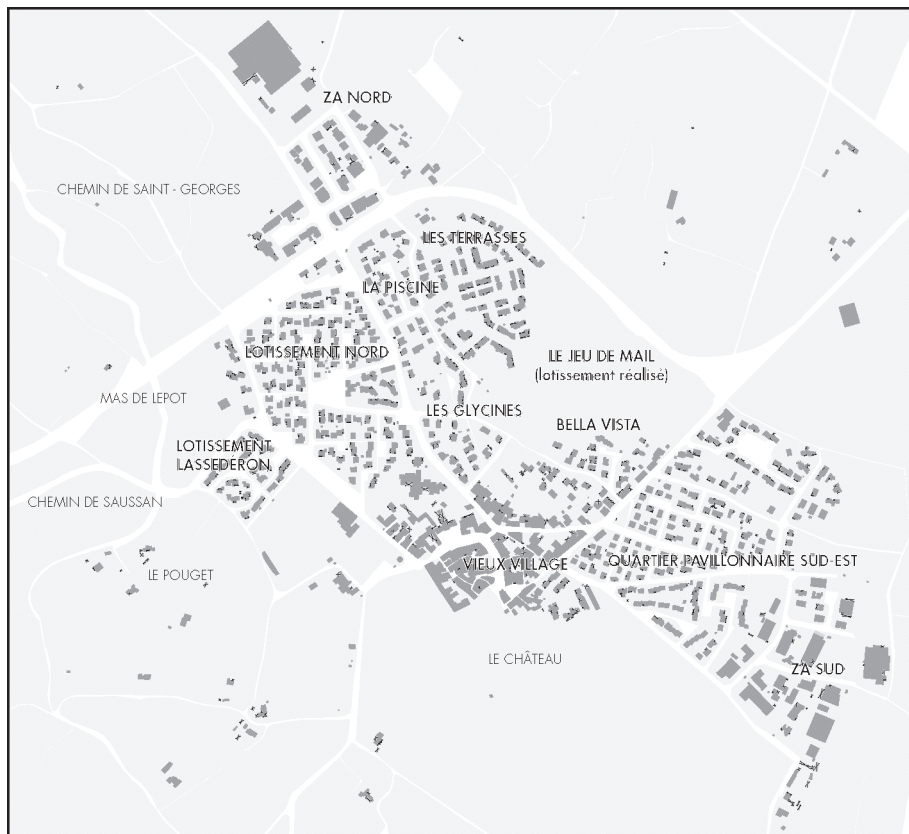
Les quartiers résidentiels sont bien regroupés autour du village ; ils se sont développés dans un rayon de 600 mètres par rapport au centre-village ce qui représente une distance facilement praticable à pied.

Les quartiers résidentiels sont également structurés par les R.D. 5, ancienne R.D. 5 et R.D. 185 (avenue de la Mosson, avenue du Château, avenue des Serres) qui fonctionnent comme axes de passage et de limite entre les quartiers ; toutefois, le mode de développement urbain fait que la plupart des constructions qui bordent ces voies leur tournent le dos et sont desservies par des voies secondaires.

voirie et espaces publics



formes urbaines



Depuis une vingtaine d'années, le principal outil d'urbanisation de la commune est le lotissement privé ou communal de maisons individuelles.

Les lotissements communaux¹ (> 10 lots)

nom	Lots	Date	localisation
Avenue du Colonel Guizard	63	de 1963 à 1965	De part et d'autre de l'avenue du Colonel Guizard quartiers Est
Lotissement Nord	120	1976	Au Sud de l'avenue de l'ancienne Gare quartiers Nord
Lassederon	30	1985	À l'Ouest de l'avenue du Château quartiers Ouest
Les Terrasses	75	1991	Sud R.D. 5 quartiers Nord

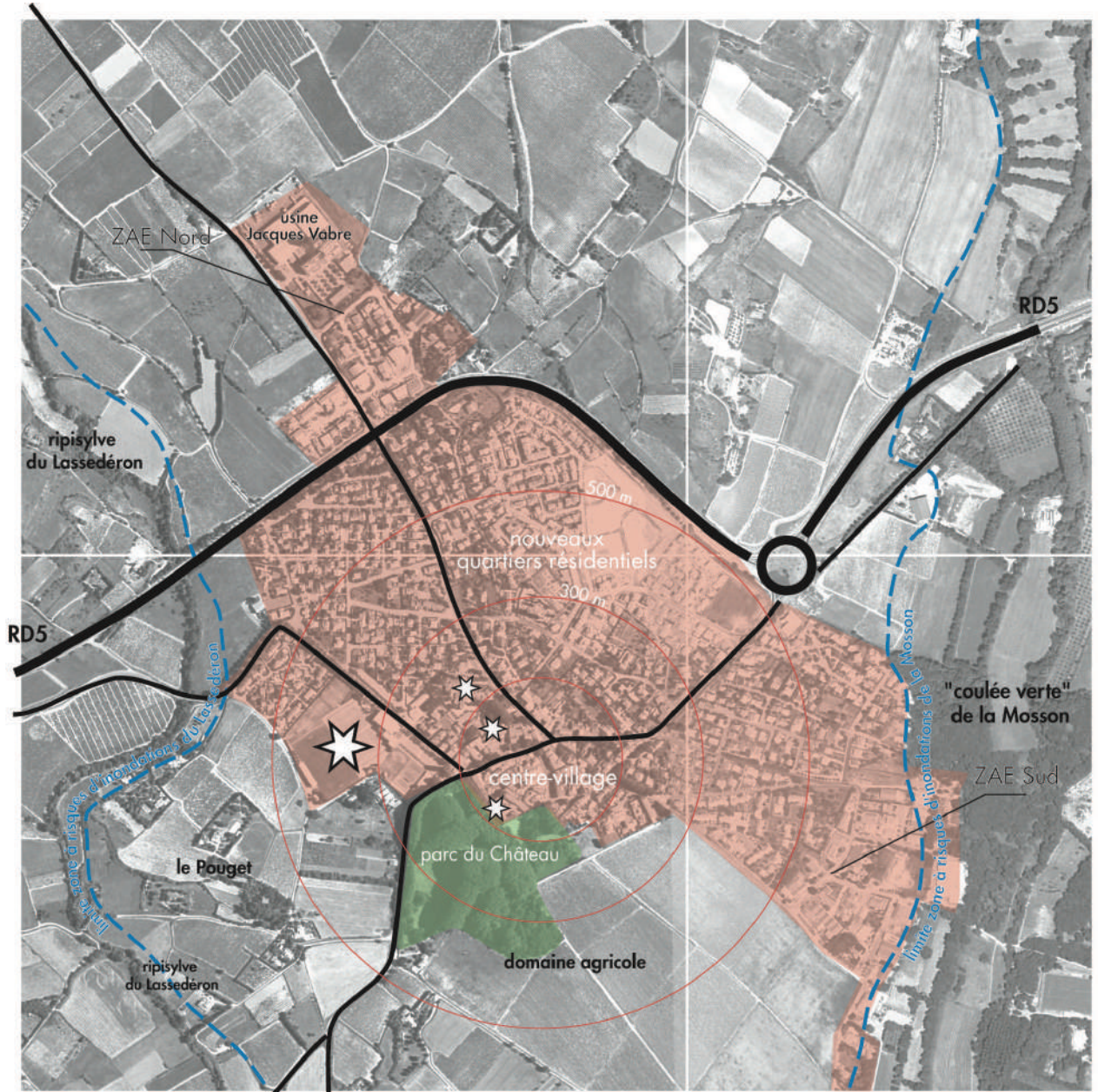
Les lotissements privés (> 5 lots)

nom	Lots	Date	localisation
Oliviers	10	1968	Quartiers Est
Bourrat-Courtial	10	1970	Quartiers Nord
Porte	14	1975	Quartiers Nord
Bella Vista / les Aires	9	1978	Au Nord de l'avenue de la Mosson quartiers Nord
La Capoulière (AFU)	29	1982	quartiers Est
Les Jardins	13	1985	quartiers Est proche du centre

¹ à usage d'habitation

Les Glycines			À l'Est de l'avenue des Serres quartiers Nord
Le Mas St-Roch	6	1995	quartiers Est
Jeu de Mail	70	1996	Sud R.D. 5 quartiers Nord
Le Square	47	1999	quartiers Est
Les Amandiers	5	2001	quartiers Est
Le Bienvenu	11	2002	quartiers Est

organisation urbaine



2.6.3. Le fonctionnement urbain

La commune est traversée :

d'Est en Ouest par la R.D. 5 qui assure la liaison entre Montpellier et les villages de l'Est de l'agglomération : Cournonterral, Cournonsec, Montbazin ;

du Nord au Sud par la R.D. 5^E qui permet de relier la R.N. 109 (nouvelle A. 750. et échangeur du futur LIEN) à la R.N. 113 via St-Georges d'Orques.

La R.D. 5 est très fréquentée ; elle a récemment fait l'objet d'un aménagement en voie rapide à 2 × 2 voies bordée d'un talus anti-bruit de 4 mètres de haut.

La R.D. 5^E a conservé le gabarit d'une voie rurale ; sa fonction est marginale – en particulier dans le sens Nord / Sud – car elle "bute" sur la R.N. 113 et ne permet pas d'accéder facilement à l'autoroute.

Lavérune est également desservie par la R.D. 185^E qui la relie à la commune voisine de Saussan.

Les chemins communaux permettent d'accéder aux mas et aux campagnes isolés ; leur tracé a été fortement modifié par la déviation de la R.D. 5 qui a isolé certains écarts du village (Château de l'Engarran, Mas de Biar).

À l'échelle des quartiers, le maillage des voies fait apparaître de notables différences :

- au Sud-Est du village, un maillage orthogonal tramé de voies secondaires organisées à partir de la R.D. 5, de la rue du Moulin de Tourtorel et de l'avenue du Colonel Guizard ; cette trame viaire bien hiérarchisée assure une continuité entre le village, les quartiers résidentiels et la zone d'activités.

- au Nord du village, entre la déviation et le centre ancien, un maillage alvéolaire s'est constitué à partir de la R.D. 5^E gommant la trame parcellaire d'origine ; le tracé des rues en boucle rend difficile l'orientation et leur hiérarchisation est insuffisante. Ce secteur souffre d'un certain enclavement à cause de la déviation qui a interrompu les anciens chemins ruraux.

- dans le centre ancien, la trame viaire d'origine a été maintenue ; elle est constituée de quelques rues étroites, au tracé irrégulier, qui se branchent sur le boulevard de la Mairie et la place de la République et qui viennent buter contre le Château.¹

Dans l'ensemble des quartiers, il y a peu d'espaces publics de proximité à l'exception de la place de l'Occitanie située dans le lotissement communal Nord, d'une placette dans le lotissement de la Capoulière et d'un jardin arboré dans le quartier Sud, entre les habitations et la zone d'activités.

Il existe une piste cyclable et piétonnière reliant Lavérune à St-Jean de Védas au moyen d'un petit ouvrage de franchissement sur la Mosson. Une piste cyclable a été aménagée en bordure Nord de la nouvelle R.D. 5.

2.7. LES ZONES D'ACTIVITES

Les deux zones d'activités de Lavérune représentent une vingtaine d'hectares environ ; elles sont situées à l'opposé l'une de l'autre, à environ un kilomètre du centre-ancien :

- la ZA Nord a été créée en 1981 (lotissement communal ZA Nord de 30 lots) ; elle est bien desservie par la R.D. 5 déviée et maillée par la rue Georges Brassens, la rue

¹ d'après le diagnostic urbain et paysager – APAJA – novembre 1998

de la Croisette, la rue du Mas de Boniol et la rue (impasse) des Capriers. D'accès facile depuis la R.D. 5 déviée, elle offre des possibilités d'extension notamment à l'Ouest de la route de St-Georges d'Orques.

- la ZA Sud a été créée en 1987 (lotissement communal du Gua de 9 lots) ; elle souffre d'une position enclavée par rapport à la Mosson. D'accès difficile (à travers le quartier résidentiel Sud-Est via l'avenue du Colonel Guizard et la rue du Moulin de Tourtorel) et peu visible depuis les voies principales, elle ne peut être étendue du fait des risques d'inondations de la Mosson. La ZI Sud est desservie en interne par le chemin du Gua et par des impasses (impasse de l'Industrie, rue de l'Industrie, rue de la Prade et rue des Caraïbes).

2.8. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGE¹

2.8.1. Grand Paysage

La lecture du paysage lavérunois met en évidence des composantes paysagères caractéristiques : sur les points hauts des collines se découpent les boisements des parcs des châteaux. Îles végétales émergeant de l'étendue de vignes, les "motifs paysagers" de Lavérune participent à la constitution d'images identifiables comme repères d'identité. Le parc du Château et le Domaine de l'Engarran (et celui de St-Martin situé sur la commune de Pignan), dans leur cadre agreste et viticole sont la signature de ce paysage.

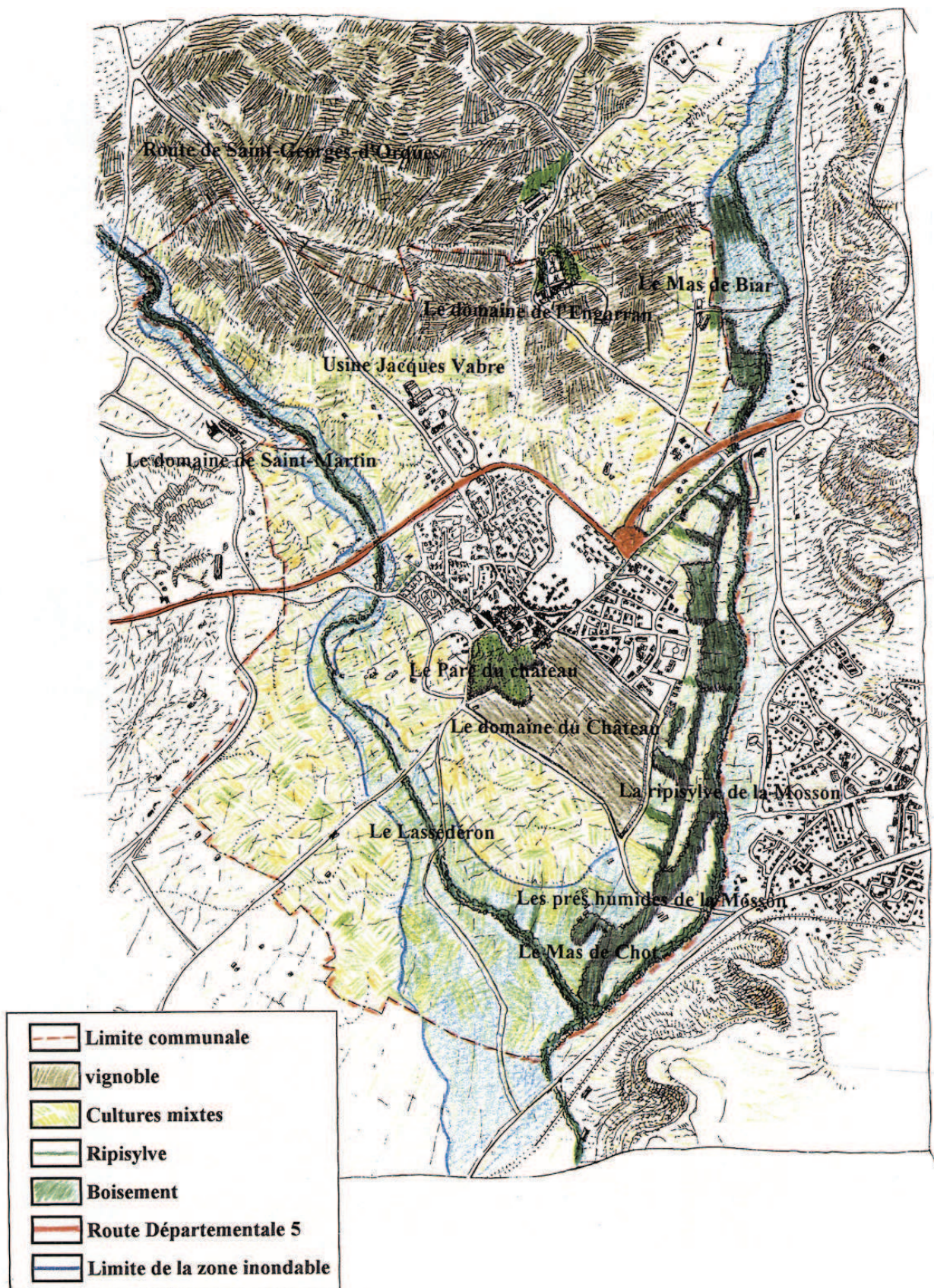
La commune se trouve à l'articulation de trois principales entités paysagères :

- le coteau de St-Georges d'Orques au Nord confère le caractère viticole ; il s'étend au-delà de Lavérune sur les communes de St-Georges d'Orques, de Juvignac et de Pignan ;
- la vallée de la Mosson en limite Est de la commune ;
- la dépression du Lassedéron qui isole le village du plateau de Saussan ; ses terres profondes et fraîches ont favorisé une agriculture variée.

Le village de Lavérune vu depuis la colline du Château Bon sur Montpellier



¹ Cette partie fait directement référence à l'étude architecturale et paysagère réalisée par APAJA en 1998.



2.8.2. Repères visuels

Le paysage de Lavérune présente des points de repères caractéristiques sur les points hauts du relief :

- au Nord-Ouest la tour de l'usine Jacques Vabre qui domine la plaine,
- au Nord-Est la masse boisée du Château de l'Engarran,
- au centre de la commune, la masse compacte du parc du Château et ses platanes et la tour du réservoir d'eau.

Le Château des Évêques



La tour de l'usine Jacques Vabre



Les vues panoramiques sont nombreuses et de grande qualité avec en arrière-plan le Pic St-Loup (avec les tours de la Paillade), les coteaux de Celleneuve (avec l'antenne du relais hertzien) et de St-Jean de Védas à l'Est, le massif de la Gardiole au Sud, la montagne de la Moure à l'Ouest.

2.8.3. Perceptions visuelles depuis les principales routes d'accès au village

À partir de la R.D. 5, vers l'Ouest, c'est après le passage sur la Mosson que le paysage de Lavérune se découvre. L'écran de platanes de la ripisylve forme une porte végétale entre le coteau de Celleneuve et la plaine de Lavérune. Le paysage s'ouvre, structuré par des lignes horizontales et ponctué d'arbres isolés et de masses boisées.

"Cette vue étendue provoque un effet de surprise après le passage de la Mosson. Les lignes horizontales régulières créent une impression de profondeur et de stabilité. Ce paysage rustique contraste fortement avec l'ambiance "d'urbanisation sauvage" traversée jusqu'à présent et seule la tour de l'usine Jacques Vabre témoigne de l'activité contemporaine."

En arrivant sur Lavérune, vers le rond-point, on distingue nettement l'entrée du village soulignée par les alignements de platanes de l'ancienne route départementale, les quartiers récents et des vignes en terrasses qui grimpent sur une colline.

Après le rond-point, la vue est à nouveau canalisée par l'obstacle visuel de la butte anti-bruit, sur la gauche, tandis que sur la droite les vues sont dominées par un relief de coteaux couronné de pins et d'arbres fruitiers. Des ouvertures dans le talus procurent des vues inesthétiques sur les clôtures des villas : les quelques vues sur Lavérune à partir de ce tronçon sont dévalorisantes.

Au carrefour à feux entre la R.D. 5 et la R.D. 5^E, l'ambiance se transforme en paysage de zone d'activités. Dans l'axe de la route, la perspective lointaine sur l'horizon collinaire incite à l'accélération.

Au delà vers Pignan, les vues sont dominées par les vignes avec une perception furtive sur le domaine de Saint-Martin.

À partir de la R.D. 5, vers l'Est, un large panorama s'ouvre sur la commune (dans la descente au droit des carrières de Pignan) ; la ripisylve du Lassedéron, les platanes de l'entrée du village, les terrasses arborées forment autant d'écrans végétaux qui donnent à ce point de vue un caractère sylvestre.

Après le passage sur la Lassedéron, la vue est canalisée par les écrans de végétation d'acacias et de pins pignon de la butte anti-bruit.

Dans le grand virage, après le carrefour à feux, le paysage s'ouvre en panorama du Château de l'Engarran aux coteaux de St-Jean de Védas au devant duquel le mur de la casse est bien visible.

En arrivant au rond-point d'entrée sur Lavérune, le regard flirte au travers du rideau de platanes de l'ancienne route départementale et découvre, à l'horizon, les coteaux de St-Jean de Védas et son château d'eau.

Sur cet itinéraire, la première vue de Lavérune est celle du parc du Château dans son cadre de verdure ; le village reste invisible.

À partir du chemin de l'Embaronière, vers le Nord-Ouest, en sortant de la forêt alluviale de la Mosson, le paysage s'ouvre sur le Domaine du Château – son mur de pierre – et sur les jardins potagers à droite du chemin du Moulin de Tourtorel.

La zone d'activités Sud est perçue à partir de la route : y subsiste la trame végétale vestige d'anciennes haies bocagères des prés humides de la Mosson.

La vue est ensuite canalisée entre le mur du parc du Château et les entrepôts avec le clocher de l'église en point de mire.

La traversée du village emprunte l'avenue des Serres ; elle traverse successivement des tissus urbains variés : maisons vigneronnes du XIX^{ème} siècle, lotissement, parking et groupe scolaire.

La route axée sur la tour de l'usine Jacques Vabre débouche sur le carrefour de la R.D. 5.

Passée la zone d'activités, un contraste brutal est ressenti avec l'arrivée sur le plateau viticole de Moularès bordé en arrière-plan par les coteaux de St-Georges d'Orques ponctués de masses pavillonnaires.

À partir de la R.D. 5^E vers le Nord, en sortant de la forêt alluviale de la Mosson, le paysage s'ouvre sur le Domaine du Château – son mur de pierre – et sur les jardins potagers à droite du chemin du Moulin de Tourtorel.

La zone d'activités Sud est perçue à partir de la route : y subsiste la trame végétale vestige d'anciennes haies bocagères des prés humides de la Mosson.

La vue est ensuite canalisée entre le mur du parc du Château et les entrepôts avec le clocher de l'église en point de mire.

La traversée du village emprunte l'avenue des Serres ; elle traverse successivement des tissus urbains variés : maisons vigneronnes du XIX^{ème} siècle, lotissement, parking et groupe scolaire.

La route axée sur la tour de l'usine Jacques Vabre débouche sur le carrefour de la R.D. 5.

Passée la zone d'activités, contraste brutal avec l'arrivée sur le plateau viticole de Moularès bordé en arrière-plan par les coteaux de St-Georges d'Orques ponctués de masses pavillonnaires.

À partir de la R.D. 5^E vers le Sud, en venant de St-Georges d'Orques, trois repères dans le paysage accrochent le regard : l'antenne du relais hertzien de Celleneuve, le château d'eau sur les coteaux de St-Jean de Védas et la tour Jacques Vabre.

Le village de Lavérune apparaît en arrière-plan de la tour Jacques Vabre, par la couronne des platanes du parc du Château qui se détachent de la colline de la Gardiole à l'horizon.

La séquence urbaine commence par l'ambiance pavillonnaire et les clôtures hétéroclites et se densifie en arrivant en périphérie du vieux village. Arcades, balcons ombragés, maisons de vigneron, platanes remarquables forment une rue au caractère villageois particulier.

2.8.4. Formes urbaines et architecturales

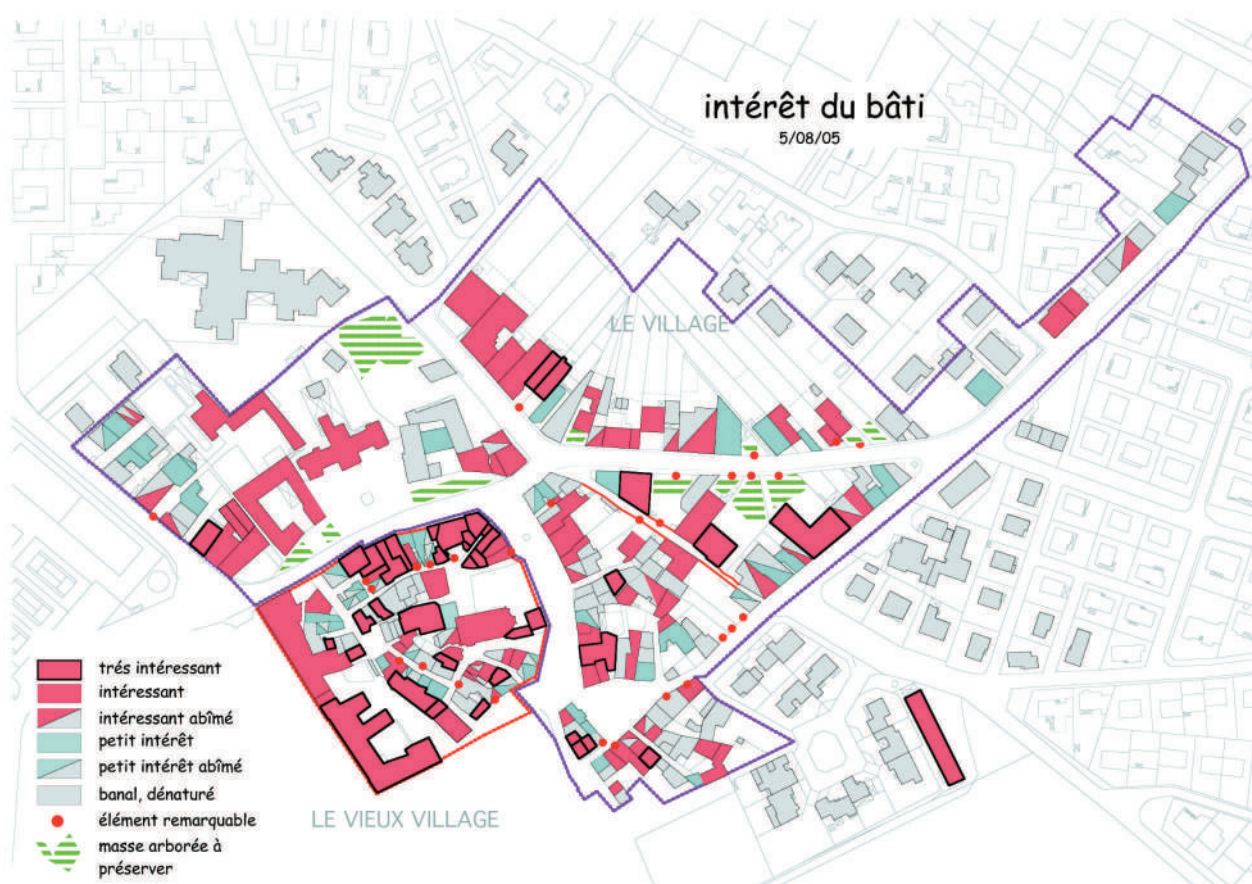
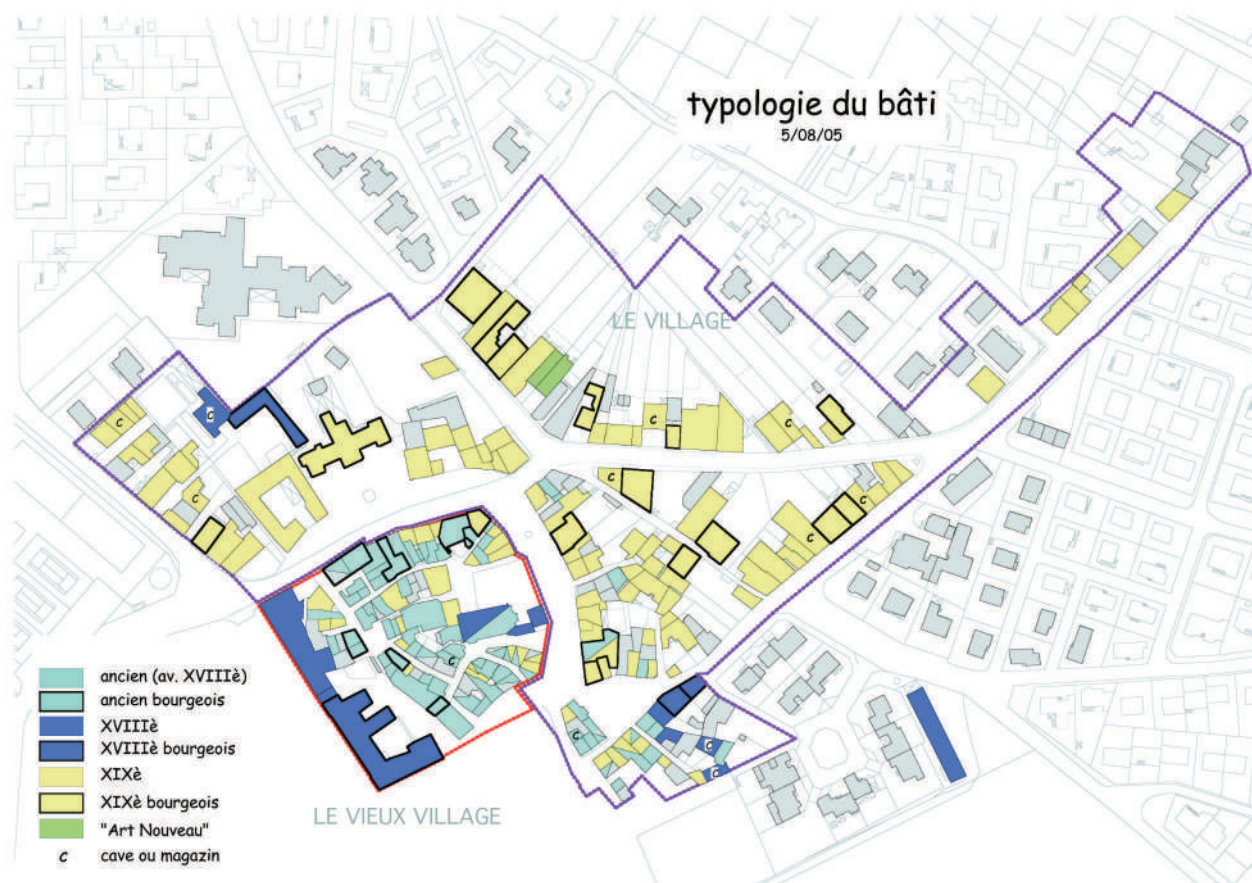
Dans le centre ancien, les rues sont étroites (de 3 à 9 mètres) et sinueuses ; les constructions sont relativement hautes (de 2 à 3 niveaux) et implantées à l'alignement sur la voie. Les toits ont un faitage parallèle à la rue ; ils sont généralement à deux pentes assez faibles et couverts de tuiles canal de teinte claire avec un ou deux rangées de génoises à l'égout de la toiture. La végétation des jardins privés situés à l'arrière des parcelles est rarement visible depuis la rue.

Les façades du centre ancien sont caractérisées par :

de vastes portails de remises, droits ou arrondis en arcs tendus, en rez de chaussée ;

des fenêtres étroites et hautes ou des portes-fenêtres – avec balcon au premier étage – aux proportions verticales ; les balcons sont peu saillants et protégés par des garde-corps de ferronnerie très simples ou en corps de fonte assez ouvragés mais toujours droits ;

au dernier étage, les fenêtres sont plus petites mais toujours de proportions verticales ; toutes ces ouvertures sont généralement agrémentées d'un encadrement en pierre.



L'unité architecturale du vieux village est bien conservée ; les enduits sont la plupart du temps réalisés avec du mortier de chaux dans le ton de la pierre de Pignan.

Quelques dégradations sont à noter : garde-corps réalisés en barreaudages tubulaires horizontaux ou en barreaudages galbés, fenêtres agrandies en proportions horizontales, joints de murs en pierre mal refaits ou peints en blancs, placages de fausses pierres, menuiseries des portes et fenêtres inadaptées au caractère du vieux-village.

Dans le quartier résidentiel Sud, les rues sont larges organisées suivant un plan orthogonal, bordées de larges trottoirs plantés ; les maisons sont basses (de 1 à 2 niveaux) implantées en retrait par rapport aux voies. Les clôtures, souvent constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille, laissent apparaître la végétation des jardins privés.

Dans les lotissements Nord et Nord-Ouest, la forme urbaine rassemble plusieurs lotissements créés à partir des années 70 / 80. Si chaque lotissement constitue une entité bien identifiée fermée sur elle-même par le jeu de la voirie, les grandes caractéristiques de morphologie urbaine et de paysage restent les mêmes. Le paysage est minéral et peu varié. L'emprise des voies est large et attire le regard. Les trottoirs sont étroits et rarement plantés. Les clôtures sont uniformes : murs de parpaings ou haies de lauriers ou de cyprès taillés au cordeau. Dans les derniers lotissements construits (Bella Vista, Jeu de Mail, Terrasses), les rues les plus importantes sont bordées de trottoirs plantés.

Comme pour le centre ancien, des aberrations architecturales sont à noter dans les quartiers résidentiels récents : traitement anarchique des clôtures, balustres en fausse pierre et disproportionnés, gadgets ornant les clôtures ou les portails d'entrée, etc.

La ZA Sud est marquée par une végétation abondante qui masque pour l'essentiel les bâtiments d'activités et adoucit le paysage ; le manque d'entretien de la chaussée et l'absence de trottoirs en font un secteur à part où de lourds investissements doivent être réalisés (requalification des voies et de leurs abords).

La ZA Nord offre un paysage marqué par la présence monumentale du paquet de café qui localise l'usine Jacques Vabre. Les bâtiments d'activités sont très visibles depuis la rue et se différencient peu des maisons qui coexistent au sein de la zone. La végétation y est peu abondante.

2.8.5. Éléments du patrimoine bâti

Une ZPPAUP¹ est en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale (SVOM).

Le Château et son parc constituent un élément important du patrimoine de la commune ; il est inscrit au titre des monuments historiques² et comme site inscrit³. Entouré d'un

¹ zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

² Au titre de loi de 1913, le Château, sa façade, sa toiture et le salon de musique ont été inscrit à l'inventaire des monuments historiques le 23 juillet 1973. La porte fortifiée de l'ancien château donnant vers le centre, en totalité, et les salons de musique du château, en totalité, avec son décor de gypseries, sont classés à l'inventaire des monuments historiques par arrêté ministériel du 6 décembre 2000.

³ au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection du patrimoine naturel (site inscrit)

mur de pierres sur toute sa superficie, il comprend deux parties bien distinctes : au Nord, un jardin ouvert au public aménagé dans le prolongement du Château et au Sud, un domaine viticole.

L'avenue du Château avec son alignement de platanes marque l'entrée de ville et crée un filtre visuel entre le village et la campagne.

Maison de village



Le parc du Château



La mairie et la place de la Mairie situées au cœur du village représentent un ensemble architectural et urbain de grande valeur.

Le Château de l'Engarran est un imposant domaine viticole du XVIII^{ème} siècle situé dans la pinède ; le château, son parc, sa fontaine monumentale et les œuvres d'art qui le décorent font l'objet d'une protection au titre des monuments historiques¹ et des sites classés.²

Le Domaine de l'Engarran



Le Mas de Biar, proche de l'Engarran, est une belle bâtisse ancienne dans un parc arboré en bordure de la Mosson.

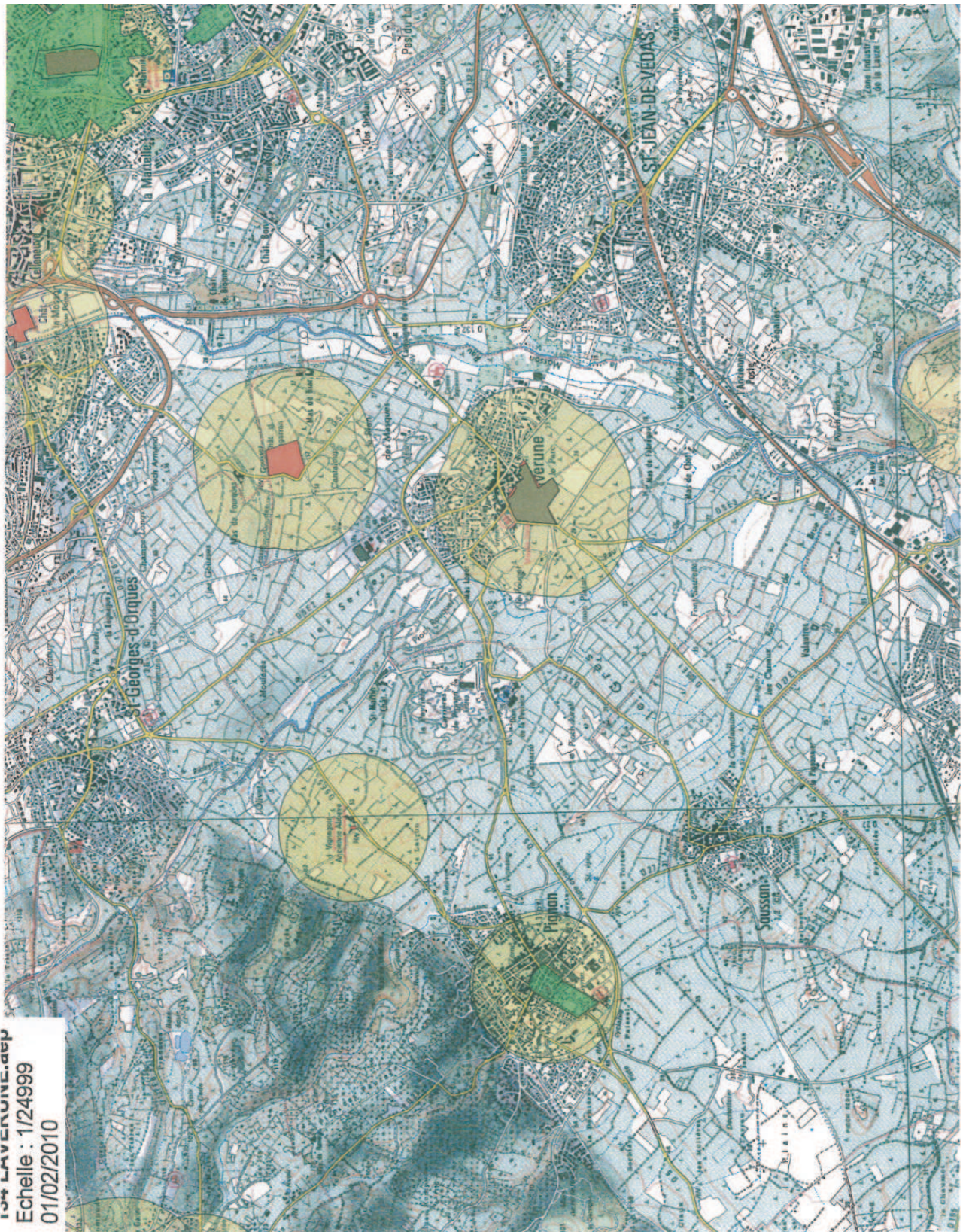
Le Mas de Chot est une propriété privée remarquable qui accueille un parc d'essences rares.

¹ classé MH le 31 mai 1926

² site classé le 28 octobre 1966

Le Moulin de Tourtorel situé dans la ripisylve de la Mosson est également un élément intéressant du patrimoine.

Les monuments inscrits et classés sur Lavérune



2.8.6. Éléments du patrimoine archéologique

La commune de Lavérune présente de nombreux sites archéologiques inventoriés par les services de la DRAC (Direction Régionale aux Affaires Culturelles) datant pour la plupart de l'époque gallo-romaine. Le territoire est très sensible sur le plan de l'archéologie et d'autres découvertes intéressantes sont très probables.

Les sites les plus remarquables sont les suivants :

- nécropole gallo-romaine du parc du Château (cimetière à inhumations et tronçon de voie domitienne),
- villa et aire de Dolia de la Peyrière,
- habitat gallo-romain et nécropole de Font Saurette,
- tronçon de voie domitienne,
- cimetière à inhumations de Pioch Rouquet (Moyen-Âge),
- campagne du Pont sur la Mosson.

La carte de la page suivante, issue du « Porter à connaissance » reprend les sites archéologiques.

34 - LAVERUNE

Plan Local d'Urbanisme

Etat de la Carte Archéologique Nationale
au 4/2/2010



LEGENDE

- Limites communales
- Site archéologique
- Localisation incertaine
- Site étendu

1 0 1 Kilomètres

Service Régional de l'Archéologie
D.R.A.C. Languedoc-Roussillon

2.9. RISQUES TECHNOLOGIQUES MAJEURS - NUISANCES

Une seule installation classée soumise à autorisation est répertoriée par le service de la DRIRE (Direction Régionale à l'Industrie et à la Recherche) sur la commune ; il s'agit des établissements Les Démolisseurs AUTO DU MIDI de stockage de véhicules usagés (ICPE soumise à autorisation délivrée par arrêté préfectoral du 3 mai 1989). Cette installation ne présente pas de risques technologiques majeurs.

La R.D. 5 est classée en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres à l'exception du tronçon de voie limité à 60 km/h classé en catégorie 4. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de :

- 100 mètres pour la catégorie 3,
- 30 mètres pour la catégorie 4.

La voie de contournement (RD 5^E) est d'ailleurs référencée au classement bruit et émet une servitude sur l'isolation sonore des bâtiments.

Il s'agit d'une catégorie 3, définie par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 du 1^{er} juin 2007. Cet arrêté fixe la liste des communes de moins de 10 000 habitants impactés par ces voiries.

Pour cette catégorie, le secteur affecté par le bruit est une zone de 100 mètres. Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans ce secteur, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 susvisés et à leurs arrêtés d'application.

Le plan de la page suivante reprend cette servitude.



**MISE A JOUR
DU CLASSEMENT SONORE
DES INFRASTRUCTURES
DES TRANSPORTS TERRESTRES
DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

LAVERUNE

Légende

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5
- Limite communale

Exposé des choix retenus dans le PLU et leur justification

1. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD

1.1. AU REGARD DES PRINCIPES DE BASE ÉNONCÉS DANS LES ARTICLES L.110 ET L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

1.1.1. Rappel des principes du développement durable dans la loi SRU et dans la loi Grenelle 1 du 3 août 2009

La loi SRU définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme à travers les grands principes de base énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

• L'article L.110 (principes de base) stipule :

"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, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

• Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 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.

Le PLU définit, en cohérence avec les orientations du SCOT, le projet territorial des élus. Le PADD du PLU constitue ainsi "(...) un cadre de référence et de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elles engagent. Ce projet concerne l'évolution du territoire communal dans son ensemble. Élaboré dans un souci de transparence, à partir d'un diagnostic, il répond aux enjeux et besoins des communes."¹

1.1.2. Portée et justification des orientations du PADD

La prise en compte de la notion de développement durable dans le cadre de la révision du PLU a été une préoccupation constante des élus. À travers le PADD, les élus ont souhaité mettre en évidence le caractère "unique" de leur village situé aux portes de Montpellier mais qui est resté à l'écart de l'étalement péri-urbain et qui a conservé une identité paysagère et culturelle forte.

Le PADD exprime tout d'abord le choix d'un développement modéré. Ce choix correspond à la volonté de freiner la croissance démographique afin de préserver l'identité villageoise de la commune et de sauvegarder la qualité de son environnement. Les élus ne souhaitent pas dépasser à l'horizon 2020 / 2025 le seuil des 3 500 habitants. Ce niveau de population "maximum" se justifie par la volonté de limiter le développement urbain futur afin de préserver l'identité et le caractère du village. Loin d'exprimer un comportement restrictif ou malthusien, la volonté de maîtrise affichée par les élus de Lavérune répond aux justifications suivantes :

- des possibilités d'extension limitées du village en raison des limites imposées par la R.D. 5 au Nord et par les zones inondables de la Mosson et du Lassedéron à l'Est et à l'Ouest, de la confluence des deux cours d'eau au sud,
- l'intérêt évident de préserver le domaine agricole attenant au Château et à son parc qui constituent un ensemble paysager et patrimonial remarquable,
- le maintien absolu des coupures vertes entre le village de Lavérune et les communes riveraines.

Face à la pression démographique qui se manifeste à l'échelle du département et de l'agglomération montpelliéraine en particulier, le choix d'un développement modéré exprime aussi, pour les élus de Lavérune, une réelle ambition de préserver l'identité villageoise. Cette croissance démographique représente une préoccupation majeure du fait de l'accroissement de la consommation des ressources naturelles et de la dégradation des espaces naturels qu'elle entraîne.

"La forte progression démographique entraîne et va entraîner une consommation foncière importante. Si l'on veut pouvoir accueillir convenablement les populations attendues dans les années à venir, de nouveaux modes d'aménagement de l'espace

¹ Le projet d'aménagement et de développement durable des PLU – CERTU – avril 2002

doivent être proposés qui sauront conjuguer une plus grande densité avec une plus grande qualité."¹

L'organisation générale du territoire souhaitée par les élus lavérunois (le parti d'aménagement communal) répond au principe d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux. Ce souci de **maintenir l'intégrité des espaces naturels**, notamment agricoles, aujourd'hui menacés par la pression urbaine se traduit par :

- la protection des coteaux viticoles classés en AOC de St-Georges d'Orques et de Lavérune au Nord et de la plaine de Fabrègues au Sud, une faible extension de la ZAE DESCARTES est envisagée,
- la préservation de la coupure d'urbanisation entre Lavérune et les communes voisines du "cœur d'agglomération" marquée par son intérêt écologique (ZNIEFF, zones humides) et son caractère inondable (zone rouge du PPRI).

Pour le développement futur du village, les orientations d'aménagement et d'urbanisme du PADD répondent bien aux principes d'équilibre et de diversité urbaine et sociale prônés par les récentes lois SRU et UH².

L'extension du village est prévue dans le secteur du Pouget qui bénéficie d'une situation exceptionnelle à proximité du centre-village et des équipements existants et futurs (complexe sportif, parc du Château, groupe scolaire). Le développement urbain, envisagé sous la forme d'une opération d'aménagement globale et concertée, permettra de consolider la centralité du cœur de village.

La protection du parc du Château des Évêques et de son domaine agricole permet de préserver l'équilibre et l'harmonie du village. Cet ensemble unique d'une trentaine d'hectares forme un "bastion" naturel dont la sauvegarde, la mise en valeur, la gestion et la restauration concourent, sur Lavérune, à l'objectif même du développement durable.

Le PADD de Lavérune développe une stratégie d'aménagement basée sur le modèle du "village urbain"³. **L'affirmation du village comme mode de développement** ne doit pas être considérée comme une opposition à la ville et à son urbanité. Pour Lavérune, le village représente d'abord et avant tout un milieu de vie, un lieu d'appartenance, d'identité. Les opérations d'aménagement et de requalification des espaces publics, le renforcement des axes structurants, l'amélioration des équipements et des services, le

¹ L'agglomération existe... il faut l'organiser – Préfecture de l'Hérault – décembre 1999

² loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 et loi urbanisme et habitat du 3 juillet 2003

³ conceptualisation d'un mode de développement axé sur les attributs fondamentaux suivants :

- rallier les habitants autour d'un lieu d'appartenance, d'identité historique ;
- présenter un ensemble de traits distinctifs contribuant à l'émergence d'une vocation distincte, une raison pour y habiter ;
- offrir plusieurs alternatives d'habitation permettant ainsi aux résidents d'y demeurer à plusieurs stades de leur vie ;
- justifier de l'implantation d'un ou de noyaux de services facilement accessibles de tout lieu de résidence ;
- offrir aux résidents un lieu de rencontre au cœur de leur milieu de vie ;
- se greffer à un corridor de circulation permettant un déplacement des résidents à l'intérieur de leur village et vers les pôles d'emplois, les centres d'activité et les centres urbains extérieurs.

soutien du petit commerce et de l'artisanat local répondent au principe de diversité des usages et de mixité sociale dans le village.

De même, le PADD met l'accent sur l'amélioration et le développement des circulations "douces" dans la traversée du village avec notamment la poursuite des travaux réalisés dans le cadre du schéma directeur des pistes cyclables. En cela, il répond au principe de protection visant à maîtriser les besoins de déplacement et de circulation automobile et à limiter les nuisances sonores.

1.2. AU REGARD DES DOCUMENTS QUI LUI SONT OPPOSABLES

1.2.1. Le SDAGE et le SAGE

Le projet présenté respecte toutes les ambitions portées par ces deux documents. Le PADD communal n'est pas contradictoire avec les objectifs fixés par ces derniers. Il respecte les objectifs en matière de qualité des masses d'eau, de préservation de la biodiversité, notamment des ripisylves, de traitement des eaux usées, de ruissellement. Le PADD prend également en compte les sensibilités et n'expose pas de risque particulier et tend à réduire certains (notamment en direction de la ripisylve de la Mosson classée ZNIEFF de type 1 avec la mise en place de la nouvelle STEPI).

1.2.2. Le schéma de cohérence territoriale

La commune de Lavérune est incluse dans le périmètre de la communauté d'agglomération de Montpellier composée de 31 communes, laquelle a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le SCOT doit coordonner les politiques d'aménagement du territoire de l'agglomération et organiser le projet d'aménagement communautaire pour les années à venir.

Le PLU de Lavérune doit être compatible avec les orientations du SCOT guidées par trois grands objectifs transversaux :

- développer une agglomération multipolaire **en confortant les centres urbains existants (principe de la "ville de proximité")**,
- **intensifier le développement urbain** afin d'économiser des ressources foncières de plus en plus rares,
- **préserver et valoriser le paysage.**

Le PADD du PLU de Lavérune est en parfaite et totale conformité avec les dispositions du SCOT régulièrement approuvé.

Le projet d'agglomération¹, expression politique de la volonté communautaire partagée par les élus de la communauté d'agglomération de Montpellier, identifie sept objectifs majeurs :

- maîtriser le développement urbain,
- développer et rééquilibrer l'offre en logement au service de l'emploi et du rayonnement de l'agglomération,
- se déplacer mieux et autrement dans l'agglomération,
- préserver le capital écologique et paysager du territoire,
- conforter le rayonnement universitaire, culturel et sportif de l'agglomération,
- déployer les équipements et services de proximité pour un territoire équilibré.

Le projet de Lavérune qui prévoit un développement très limité de l'urbanisation ainsi que la préservation et la valorisation du domaine agricole du Château s'inscrit en cohérence avec les grands principes du projet d'agglomération.

1.2.3. Le programme local de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat adopté en décembre 2004 par la communauté d'agglomération et modifié en mai 2007, fixe cinq grandes orientations pour une politique maîtrisée du logement dans l'agglomération :

- produire des logements en quantité suffisante,
- répondre aux besoins en logements de jeunes actifs et des classes moyennes,
- favoriser une offre adaptée au logement des plus modestes,
- gérer les conséquences d'un développement accru de l'offre en logements neufs sur le parc ancien et sur les quartiers,
- organiser les moyens de production et promouvoir des outils adaptés aux contextes locaux.

Compte-tenu des perspectives d'évolution de la pression démographique, la production annuelle à prévoir est de 5 000 logements neufs. Atteindre cet objectif est un défi majeur pour l'agglomération. En effet, si la construction neuve devait se stabiliser au niveau constaté entre 1999 et 2003, soit 2 800 logements par an, la croissance démographique plafonnerait à 1,1 % ; les tensions du marché seraient exacerbées avec des reports massifs de croissance hors de l'agglomération. Les prix de l'immobilier s'envoleraient encore bien davantage. La crise venue, les prix se sont légèrement stabilisés.

Produire une offre en logements adaptée par sa quantité, sa qualité et ses prix aux attentes et aux capacités de la classe moyenne, des classes fragiles et des jeunes actifs est un enjeu central du PLH. La relance de l'accession à la propriété devrait permettre de satisfaire la demande des ménages et d'améliorer la fluidité du marché en permettant des

¹ approuvé le 26/11/2003

mouvements résidentiels. Il s'agit également de permettre le développement de l'offre en logements locatifs, première "marche" dans un parcours résidentiel, et de développer l'offre en logements sociaux (25 % des nouveaux logements construits).

Pour Lavérune, le PLH prévoit la production de 35 logements par an dont 9 logements locatifs sociaux. Le PADD répond au contexte démographique de croissance et à la forte demande en logements en programmant la construction de **310 nouveaux logements à l'horizon 2020 / 2025, soit entre 21 et 31 logements par an en moyenne**. Le PLU se mettra en conformité avec le futur PLH qui est en cours d'élaboration (conformément aux dispositions du L. 123-1 dernier alinéa du code de l'urbanisme). **Pour l'heure, le PADD du PLU est en parfaite et totale conformité avec les dispositions du PLH pour l'exercice 2007 – 2012**. En effet, la commune doit produire environ 210 résidences principales sur cette période. L'annulation du PLU a entraîné un retard certain, mais certains programmes sont parus et ont permis de produire des résidences principales.

La première phase d'urbanisation du Pouget (5 hectares ouvert à l'urbanisation sous forme de ZAC) prévoit déjà la réalisation d'environ 155 logements, et le **Mas de Lépot prévoit environ 65 logements**. Au total ces deux programmes ambitionnent 220 logements. Le subside résidera essentiellement dans les zones de réserves foncières (0AU) bloquées à l'urbanisation. Cette zone 0AU permet, dans l'immédiat, l'extension seule des constructions existante, ainsi que la possibilité d'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Plusieurs hectares sont réservés pour des futurs équipements publics.

Le PADD préconise une offre adaptée aux logements des plus modestes en prévoyant de réaliser un minimum de 25 % logements à caractère social dans chaque nouvelle opération d'aménagement, conformément aux objectifs du PLH. L'opération du Pouget prévoit une grande mixité dans le type de logements afin de répondre à une large demande sociale (logements locatifs sociaux, logements destinés à la location ou à l'accession à la propriété, maisons groupées, maisons individuelles sur lots libres) ainsi qu'un EHPAD (établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes).

Le zonage du nouveau PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs situés en continuité du village (zones 1AUA) et autorise une certaine densification des quartiers de lotissements existants (UD2).

Les objectifs du PADD et leur concrétisation dans le PLU sont donc conformes avec les dispositions du PLH.

1.2.4. Le plan de déplacements urbains

Le PDU est en cours d'élaboration ; il porte sur le périmètre de l'agglomération dont Lavérune.

Les enjeux sont le développement de la multimodalité, la réduction de l'utilisation de la voiture individuelle et la promotion de la ville des courtes distances.

À son échelle, Lavérune répond aux objectifs du PDU. Le PADD met en effet l'accent sur :

- la sécurisation des axes de circulation dangereux (R.D. 5),
- le développement des circulations "douces" (piétonnes et cyclables),
- la primauté de l'espace public.

1.3. AU REGARD DES ENJEUX DU TERRITOIRE

Les orientations générales du PADD définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux contraintes et aux enjeux communaux soulevés dans le diagnostic. Le nouveau PLU traduit les principaux enjeux du développement de la commune ; il résulte de l'analyse spatiale, urbaine et paysagère du territoire.

La réflexion des élus a permis de mettre en perspective :

- les composantes et les particularités tant géographiques que sociales ou économiques de la commune, ainsi que ses potentialités paysagères, culturelles et patrimoniales ;
- les projets territoriaux établis à une échelle supracommunale ;
- les choix stratégiques des élus.

1.3.1. À l'échelle du territoire "Vène et Mosson"

Les orientations du PADD s'inscrivent en parfaite cohérence avec les objectifs du projet de territoire définis à l'échelle du SIVOM.

Le SIVOM "Entre Vène et Mosson" créé en 1974 et qui regroupe les communes de Lavérune, Saussan, Pignan, Murviel, St-Georges-d'Orques, Fabrègues, Cournonsec et Cournonterral a engagé en 1998 une réflexion globale et prospective sur le territoire visant à définir une stratégie de développement commune¹. Le diagnostic a permis de mettre en exergue les éléments suivants :

- une forte identité qui s'appuie sur une culture traditionnelle principalement liée aux activités viticoles et oléicoles et sur une bonne préservation du foncier agricole et de l'environnement ("poumon vert" à l'échelle de l'agglomération) ;
- une offre en logement, notamment locatif, très faible ;
- un fort taux de personnes en difficulté sociale et de demandeurs d'emploi ;

¹ Étude confiée au cabinet Louise Développement

- deux axes routiers majeurs encadrant le territoire (A. 9 et A. 750) qui s'ajoutent à la R.N. 113 et à l'axe central de la R.D. 5 et qui constituent un atout à valoriser pour le développement local ;
- une activité économique reposant sur trois principaux secteurs : l'activité agricole, notamment viticole, l'activité des commerces de proximité, l'accueil d'activités industrielles et artisanales au sein des ZAE communales ;
- un patrimoine bâti intéressant, notamment dans les cœurs de village ;
- des équipements communaux qui ont une portée intercommunale (médiathèque de Pignan, centre culturel de Fabrègues, etc).

Le diagnostic montre bien que les huit communes regroupées au sein du SIVOM ont des spécificités communes et qu'elles sont en perpétuelles interaction et synergie. Le diagnostic a mis en évidence 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.

Le PADD intègre les quatre grandes orientations du projet de territoire :

- la valorisation du capital local en préservant le patrimoine bâti et naturel et en développant la viticulture et les traditions culturelles ;
- le choix d'un mode de développement adapté en favorisant notamment le développement polycentrique basé sur les quatre pôles fédérateurs que sont Pignan, Cournonsec / Cournonterral, Fabrègues et St-Georges d'Orques ;
- la correction des tendances qui freinent le développement du territoire (amélioration des dessertes, amélioration de l'état physique du territoire, mise en cohérence des activités favorisant la vie collective, développement du tissu commercial, etc),
- la mise en place d'actions concrètes pour accélérer le développement (opérations menées dans le cadre du FISAC, requalification des ZAE, etc).

1.3.2. À l'échelle communale

Les orientations du PADD répondent à trois principaux enjeux mis en évidence dans l'analyse de l'état initial de l'environnement communal¹ :

- les enjeux liés au maintien et à la valorisation d'une agriculture périurbaine,
- les enjeux liés au paysage,
- les enjeux liés au développement du village.

Les enjeux du projet d'aménagement et de développement durable

¹ cf. diagnostic chapitre 2.



© krépis 2010

Le PADD affirme l'intérêt d'améliorer la protection des espaces agricoles avec notamment la lutte contre la cabanisation (mitage) dans les secteurs les plus sensibles. Cet objectif de protection sous-entend également une valorisation des espaces agricoles (reconquête des friches, gestion et entretien des bords de rivière, valorisation touristique et patrimoniale du vignoble, etc).

Les objectifs du PADD entrent dans le cadre d'un projet global de gestion intégrée de l'espace agricole et périurbain lancé en concertation avec la SAFER Languedoc-Roussillon.

Pour les élus de Lavérune, les enjeux du paysage sont au centre des préoccupations de gestion du territoire et de développement durable. Le volet paysager du PLU a permis de définir trois grandes orientations concernant le paysage :

- le renforcement de la lisibilité du territoire communal (sa spécificité et son identité) à travers la protection de ses composantes paysagères les plus remarquables (parc et domaine agricole du Château des Évêques, vignoble des coteaux, zones humides de la Mosson, ancienne voie romaine, etc),
- la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti (mise en place d'une ZPPAUP sur le centre ancien du village, protection et valorisation des grands domaines viticoles de l'Engarran et de Biar, requalification des franges urbaines et des entrées de ville),
- le renforcement des liens visuels entre le village et son paysage environnant (maintien des liaisons visuelles entre les différents points forts et les éléments repères du paysage, prolongement de la perspective de l'allée du Château dans le cadre de l'aménagement de la zone du Pouget).

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour le village découlent des deux axes stratégiques suivants :

- le maintien et l'affirmation de l'identité villageoise,
- la maîtrise de l'étalement urbain.

L'extension urbaine est prévue en plusieurs phases au Sud-Ouest du village, dans le secteur du Pouget ; ce secteur d'urbanisation future bénéficiant de la proximité du centre-village est limité :

- au Sud par le chemin de Saussan à Lavérune,
- à l'Ouest par la zone inondable du Lassedéron.

Une autre petite poche d'urbanisation future est prévue au Nord-Ouest du village, dans le secteur du Mas de Lepot ; ce secteur est limité à l'Ouest par la zone inondable du Lassedéron, au Nord par la R.D. 5 déviée et au Sud par l'ancienne R.D. 5.

Au Nord, le développement urbain ne dépasse pas la R.D. 5 déviée ; l'entité paysagère des vignes AOC de Cataloup est ainsi préservée de même que les vues sur le Domaine de l'Engarran et le paysage des coteaux en arrière-plan.

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 entre la R.D. 5 et le chemin du Perpignan.

La zone d'activités Sud est contrainte par la présence de la zone inondable de la Mosson ; elle se situe dans un secteur dont la sensibilité environnementale (ZNIEFF) compromet toute possibilité d'évolution.

Principes du projet d'aménagement et de développement durable



2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES ZONES DU PLU ET DES REGLES QUI LEURS SONT ASSOCIEES

Le PLU de Lavérune comporte quatre types de zones :

- les zones urbaines équipées dites "zones U" dans lesquelles les équipements publics notamment les réseaux d'assainissement et d'eau potable ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation ;
- les zones à urbaniser dites "zones AU", zones à caractère naturel pour lesquelles l'urbanisation future est prévue suite à la réalisation des aménagements et des équipements nécessaires et programmés par la commune ;
- les zones agricoles à protéger dites "zones A", secteurs de la commune équipés ou non faisant l'objet d'une protection en raison du potentiel agronomique, biologique, économique ou paysager des terres et des sites ;
- les zones naturelles et forestières dites "zones N", 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 leur caractère d'espaces naturels soumis à un risque fort d'inondation.

2.1. LES ZONES URBAINES – ZONES U

Le PLU de Lavérune distingue trois types de zones U en fonction des caractéristiques du tissu urbain et de la destination des constructions autorisées :

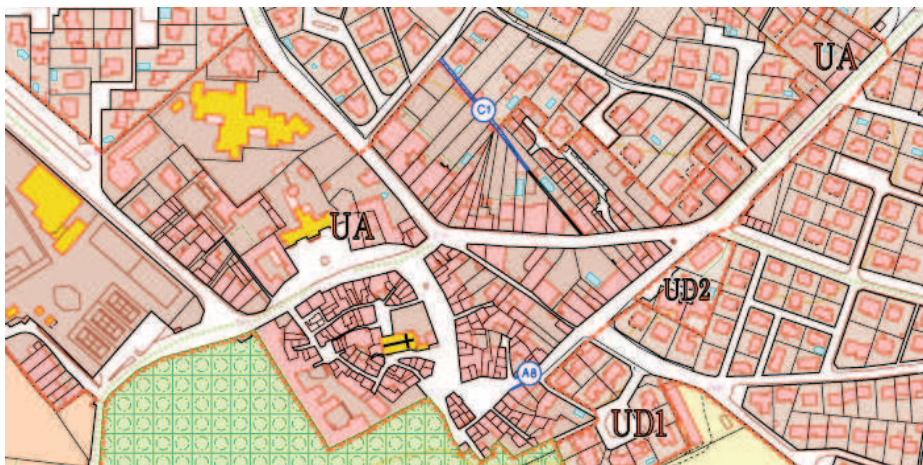
- les zones UA correspondant au centre ancien du village,
- les zones UD correspondant aux quartiers urbains périphériques à dominante d'habitat individuel,
- les zones UE correspondant aux espaces à vocation d'activités économiques.

2.1.1. Délimitation du zonage

La zone UA correspond au centre historique du village ; il s'agit d'une zone urbaine dense (constructions en ordre continu) dont le caractère architectural et urbain est très affirmé.

La zone UA possède une superficie de 14,55 ha et est représentée sur la carte de la page suivante.

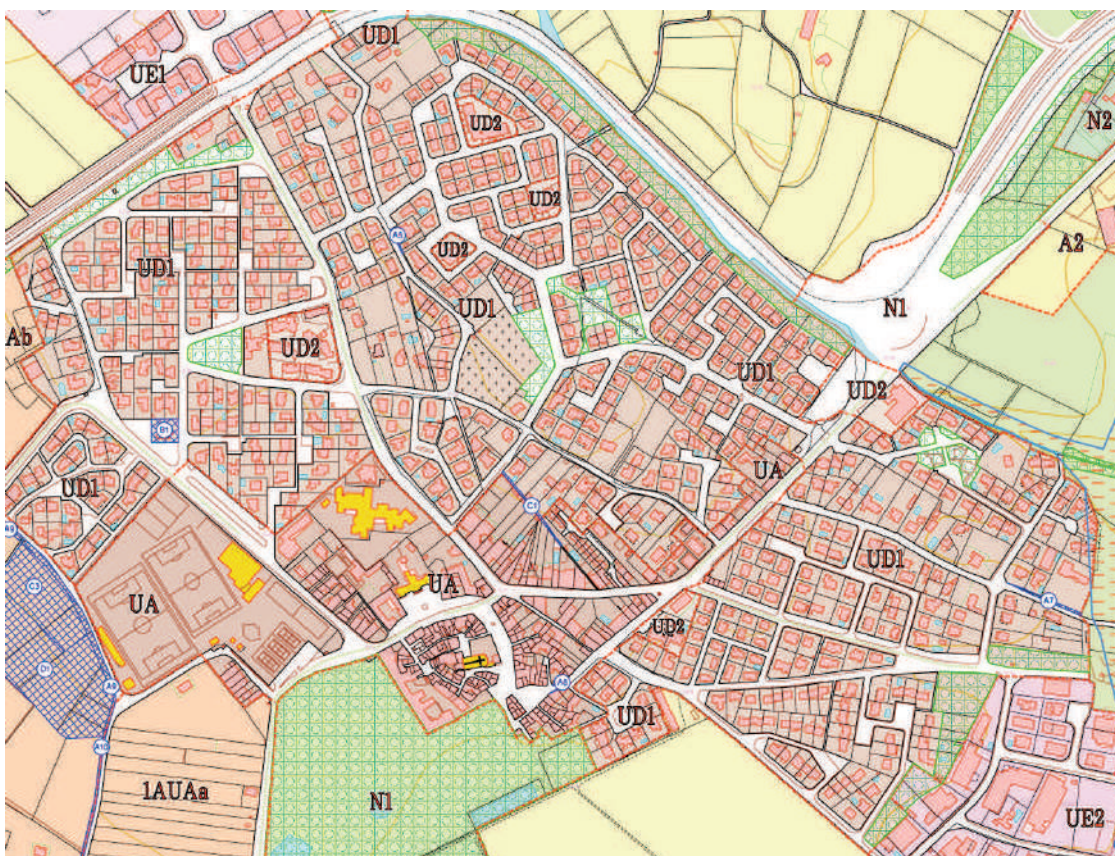
La zone UA



Les zones UD sont divisées en deux secteurs :

- UD1 : quartiers de lotissements au Nord et à l'Est du centre-village ; il correspondent à un tissu urbain de type pavillonnaire globalement peu dense ;
- UD2 : ensembles d'habitat collectif (Mas de la Farouch, les Rossignols, les Adrets, les Roches) sous forme de résidences de logements collectifs et d'activités tertiaires à R+2 maximum.

Les zones UD1 et UD2

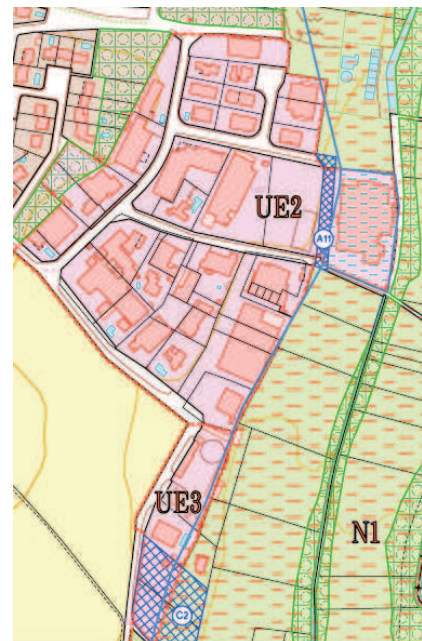
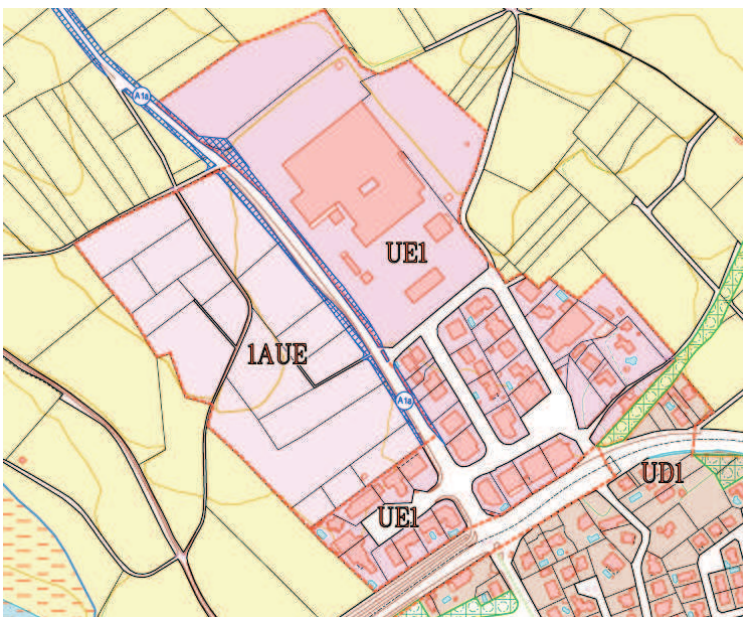


Elles sont importantes et rassemblent les extensions de l'urbanisation, les lotissements récents. La superficie est de 57,88 ha.

Les zones UE sont divisées en deux secteurs :

- UE1 : ZAE Nord à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles et agricole,
- UE2 : ZAE Sud à vocation d'activités commerciales, artisanales et agricoles,
- UE3 : secteur du Mas des Trois Cloches à vocation d'équipements de loisirs et de tourisme.

La zone UE1, UE2 & UE3



La superficie des zones UE est de 20,41 ha.

2.1.2. Règles d'urbanisme applicables dans les zones UA

Le règlement des zones UA privilégie les fonctions urbaines diversifiées de centre-village (habitat, services et équipements, petit commerce et artisanat). Seules les occupations et utilisations du sol de nature industrielle sont interdites, de même que les installations classées¹ soumises à autorisation.

Les règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8) permettent de préserver le cadre urbain du vieux-centre : constructions à l'alignement des voies publiques, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. La volonté de préserver les espaces libres existants (jardins et cours intérieures) est traduite dans le règlement par la limitation de l'emprise

¹ ICPE

au sol à 60 % maximum de la superficie du terrain (pour les parcelles supérieures ou égales à 1 000 m²).

La hauteur des constructions, limitée à 12 mètres maximum (R+3), est en cohérence avec les volumes bâtis existants dans le centre-village.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et les espaces libres (articles 11 et 13) sont relativement souples ; elles répondent à l'objectif de préserver l'architecture traditionnelle du village tout en évitant de "standardiser" le paysage urbain par la définition de règles trop strictes sur les formes, les couleurs ou les matériaux utilisés. Le règlement des zones UA permet également de valoriser les espaces libres ; ainsi, un projet de construction de plusieurs logements (au moins quatre) doit prévoir la création d'espaces libres paysagers sur au moins 30 % de la superficie de la parcelle.

2.1.3. Règles d'urbanisme applicables dans les zones UD

Le règlement des zones UD affirme la vocation et la nature résidentielle des quartiers de lotissements en interdisant les destinations de constructions qui seraient préjudiciables à la qualité de vie de ces quartiers (industrie, entrepôts commerciaux, exploitations agricoles). Toutefois, le règlement permet de répondre à l'objectif de mixité urbaine en autorisant les activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services à condition que ces activités s'intègrent correctement dans les quartiers au regard notamment des questions de sécurité, de nuisances, de fonctionnement urbain et de paysage (article UD2).

Les règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8) combinées avec les règles de hauteur et de densité (articles 9, 10 et 14) permettent de répondre à plusieurs objectifs :

- valoriser les capacités résiduelles (suppression de la superficie minimale des parcelles constructibles fixée dans l'ancien POS à 600 m² pour les constructions isolées),
- favoriser le renouvellement urbain (augmentation de la densité grâce à l'assouplissement des règles d'implantation des constructions).

L'objectif du nouveau PLU pour les zones UD reste toutefois de conserver un tissu urbain à caractère pavillonnaire tout en maîtrisant la densité bâtie ; pour cela, le COS est maintenu¹ à 0,4 (0,7 pour les ensembles collectifs) et la hauteur maximale à 8,50 mètres et l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % du terrain d'assiette en UD1 et à 50 % en UD2.

En ce qui concerne l'architecture et l'aspect extérieur des constructions, des règles simples sont imposées ; elles s'inspirent de l'analyse du bâti existant. Le règlement n'interdit pas les innovations architecturales de qualité à partir du moment où la construction s'intègre bien dans le site. Une vigilance particulière est apportée aux détails "pompeux" d'architecture tels que les balustres souvent inadaptés aux proportions des petites maisons modernes, les garde-corps, les "gadgets" décoratifs de façade ou de clôture.

¹ par rapport au POS approuvé de 1995

Une attention particulière est apportée à l'édification des clôtures¹ qui représentent l'interface entre le domaine privé et le domaine public. La clôture doit être considérée non seulement comme la façade d'une construction privée mais aussi et surtout comme la partie publique de cette construction ; elle doit dans tous les cas offrir une homogénéité certaine avec les clôtures voisines (unité architecturale) et présenter une harmonie dans le choix des matériaux, l'aspect et les proportions aussi bien pour les clôtures proprement dites que pour les portails et les portillons d'entrée. Une priorité est donnée aux clôtures végétales.

2.1.4. Règles d'urbanisme applicables dans les zones UE

Le règlement des zones UE permet de conforter les polarités économiques existantes sur la commune. La vocation des différentes zones d'activités est maintenue tout en préservant leurs spécificités :

- une zone à vocation plutôt industrielle, artisanale et commerciale pour la ZAE Nord,
- une zone à vocation artisanale et commerciale pour la ZAE Sud,
- une zone à vocation de loisirs et de tourisme pour la zone du Mas des Trois Cloches.

Pour les zones UE1 et UE2, le nouveau PLU régleme très strictement le développement de l'habitat permanent afin d'éviter que ces quartiers d'activités ne deviennent des "délaissés" résidentiels.

Les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et d'architecture des constructions répondent à un objectif de requalification urbaine et paysagère.

2.2. LES ZONES A URBANISER – ZONES AU

Le PLU de Lavérune comprend trois grands types de zones AU :

- les zones 1AUA et 1AUE d'urbanisation à court terme (suivant la réalisation des équipements de viabilité),
- la zone 0AU d'urbanisation à long terme (réserves foncières pour un développement urbain futur).

2.2.1. Délimitation du zonage

La délimitation des zones à urbaniser se présente ainsi :

- les zones 1AUA, zones à vocation mixte d'habitat, de commerces, de services et d'équipements. Ces zones sont à urbaniser en priorité ; en effet, elles correspondent à des secteurs en voie de mutation pour lesquels les voies publiques et les réseaux

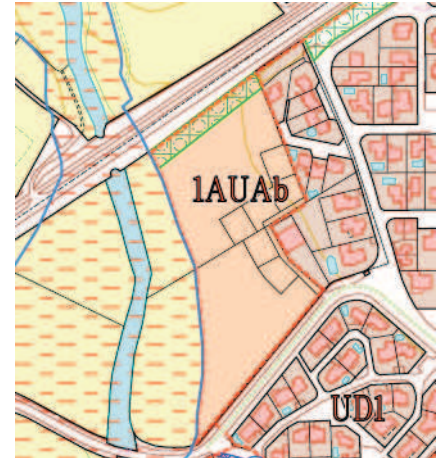
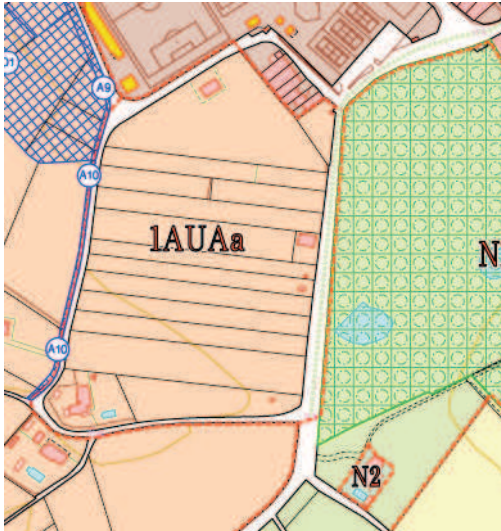
¹ L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Ces zones concernent les secteurs suivants :

- le Pouget au Sud-Ouest du village (zone 1AUa),
- le Mas de Lepot à l'Ouest du village (zone 1AUb).

La zone 1AUa du Pouget s'inscrit dans le cadre d'un projet urbain qui sera réalisé sous forme de ZAC.

La zone 1AUa ZAC du Pouget et le Mas de Lépot (1AUb)

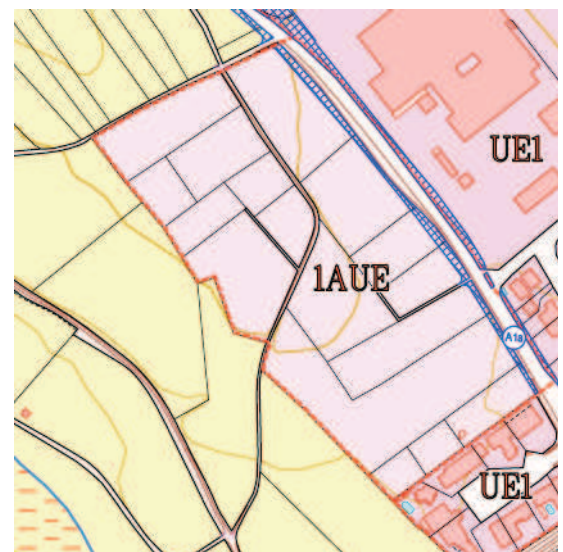


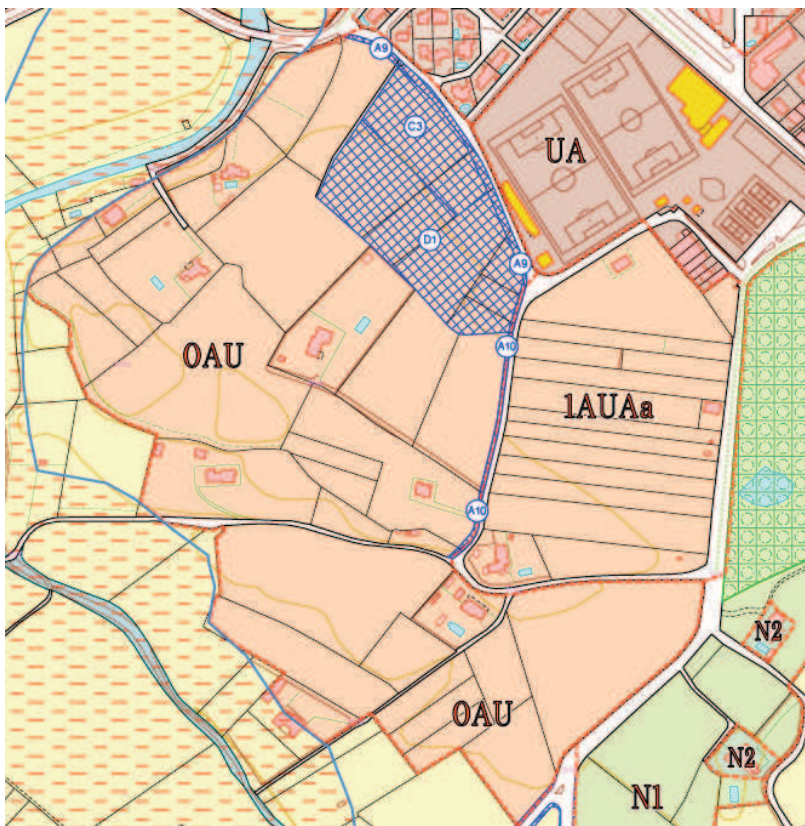
Le secteur 1AUa du Pouget a une superficie de 5,42 ha, le secteur Mas de Lépot a une superficie de 1,95 ha.

La zone 1AUE est une zone à vocation économique. Cette zone est à développer en priorité ; en effet, elle correspond à des secteurs pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Cette zone concerne des terrains situés en extension de la ZAE Nord, à l'Ouest de la route de St-Georges d'Orques.

La zone 1AUE

Cette zone est la seule extension en matière d'activité économique. Elle possède une superficie de 6,39 ha.





La zone OAU, zone à urbaniser à long terme. Cette zone constitue une réserve foncière destinée à des programmes d'habitat et d'équipements ; elle correspond à un secteur péri-urbain pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à proximité n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. L'ouverture à l'urbanisation de ces

zones est prévue dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU.

La zone OAU

Comme le montre le plan ci-dessus cette zone est fortement grevée par plusieurs réservations au bénéfice de la commune et à destination d'équipements publics. Cette zone possède une superficie de 17,98 ha. Les réservations occupent plus de 2 ha. Remarquons également que ce secteur est très fortement mité avec plus de 5 ha.

2.2.2. Règles d'urbanisme applicables aux zones 1AUA

Le règlement des zones 1AUA répond aux objectifs suivants :

- optimiser les capacités d'accueil en réglementant différemment certains articles (articles 6, 7, 8, 11 et 13 pour le secteur 1AUAa et article 9 pour l'ensemble des zones 1AUA) et en autorisant une plus grande densité de construction (COS de 0,50 et hauteur jusqu'à 12 mètres maximum en 1AUAa),

- encourager les opérations d'ensemble non spéculatives (aménagement paysager, architectural et urbain d'ensemble),
- encourager le mixité urbaine et la diversité de l'habitat,
- permettre la création d'équipements et d'espaces publics (secteur 1AUAA).

2.2.3. Présentation et justification des orientations d'aménagement prévues sur le secteur du Pouget (zone 1AUAA)

Le Pouget représente un site stratégique pour le développement futur de Lavérune. Le PLU précise les conditions d'aménagement de ce secteur particulièrement sensible qui bénéficie d'une situation privilégiée dans le village. Il est en effet situé :

- en face du parc du Château des Évêques, monument historique classé (en partie) et site inscrit (en totalité) ;
- dans le secteur d'extension privilégiée du village, nécessairement vers le Sud-Ouest compte-tenu des contraintes limitant le développement à l'Est (Mosson), au Nord (R.D. 5), au Sud (parc du Château) et à l'Ouest (Lassedéron) ;
- à proximité (moins de 500 mètres) des principaux équipements centraux de la commune (mairie, école, crèche, complexe sportif) et des commerces du centre-village.

L'urbanisation de la zone 1AUAA (environ 5 hectares) est prévue dans le cadre d'une ZAC. La zone 0AU constitue une réserve foncière pour un développement urbain prévu à plus long terme.

Le secteur du Pouget est situé à l'entrée Sud du village, en bordure de la R.D. 5^E qui relie Lavérune à la R.N. 113. Il est limité à l'Ouest par la zone inondable du Lassedéron. Le secteur offre des vues intéressantes sur la masse boisée du parc du Château et sur son mur de clôture, ainsi que sur les coteaux viticoles de St-Georges d'Orques au Nord et sur le massif de Gardiole au Sud-Ouest.

Le site de la zone 1AUAA est particulièrement visible en entrée de village, à partir du croisement entre la R.D. 5^E et la R.D. 185. Actuellement, le site présente une occupation agricole : pré à chevaux, cultures (vignes, céréales, asperges) et friches. Les différents usages soulignent bien le parcellaire dont la forme étroite orientée Est / Ouest est remarquable dans le paysage. Quelques éléments remarquables sont à noter sur le site même ou à proximité immédiate :

- une allée d'amandiers,
- des arbres de haute tige (chêne, micocoulier),
- un chemin creux bordé d'un muret de pierres côté Sud,
- un muret de pierres le long du chemin rural des Abîmes côté Ouest,

- un calvaire à l'angle entre le chemin creux et la R.D. 5E,
- le parc du Château et son allée de platanes (orientée Nord-Est / Sud-Ouest) visible à l'entrée du parc coté voie romaine.

Le terrain est en pente douce vers le parc du Château, surélevé d'environ un mètre par rapport à la voie domitienne. Il est bien encadré par deux chemins creux, le chemin de Saussan, au Sud et celui des Rogations, à l'Ouest.

Le secteur du Pouget est située directement au Sud du complexe sportif et à l'Ouest du parc du Château, jardin ouvert au public¹. En bordure Nord-Est, le tissu urbain est dense, constitué d'anciennes maisons plus ou moins bien réhabilitées ; l'une de ces maisons accueille un bar-restaurant.

À l'Ouest et au Sud-Ouest, vers le Lassedéron, existe un secteur d'habitat diffus constitué d'anciens mas et de maisons individuelles plus récentes.

Le secteur ne bénéficie d'aucune desserte interne ; il est toutefois directement accessible en plusieurs points :

- à l'Est par la R.D. 5E (voie romaine) qui longe le parc du Château,
- à l'Ouest par le chemin rural des Rogations,
- au Sud par le chemin rural de Saussan,
- au Nord par la rue des Rogations.

Seuls les deux accès Est et Nord permettent une desserte immédiate de la zone à urbaniser ; l'accès par le chemin des Abîmes n'est envisageable qu'au travers d'un aménagement routier global mettant en liaison la R.D. 5 et la R.D. 185^E (route de Pignan). Le maintien en l'état du chemin creux existant en bordure Sud de la zone 1AUAa est souhaitable.

Les principes d'aménagement suivants ont été retenus pour le secteur du Pouget :

- prolonger la perspective de l'allée du Château par un mail piétonnier bordé d'un double alignement d'arbres ; cet axe paysager est un élément structurant de l'aménagement du nouveau quartier ;
- créer une nouvelle voie urbaine, au centre du quartier, entre la R.D. 5 et le chemin des Rogations ; cet axe représente également un élément structurant de l'aménagement de la zone, permettant la transition du bâti entre les collectifs prévus à l'Est et les logements individuels groupés prévus à l'Ouest ;
- créer une nouvelle façade urbaine de village le long du mur du parc du Château, sur la R.D. 5. Le retrait imposé pour les futures constructions est de 25 mètres à partir du

¹ "Ouvert au public, le parc constitue pour la population un havre de fraîcheur grâce aux ombrages de ses arbres centenaires et à la présence des chemins d'eau qui le traversent. Il est l'objet d'une fréquentation intense et diversifiée (mères et jeunes enfants, boulistes et membres du club de 3^{ème} âge, classes primaires admises à la cantine scolaire, adolescents désœuvrés, jeunes adultes attirés par le parcours de santé ou les aires de loisirs aménagées, familles lors de fêtes votives, etc)." (étude ARTOPOS – 1997)

mur du Château. En collaboration avec le SDAP, la commune prévoit de réaliser un mail planté avec du stationnement. Le projet comprendra la réalisation d'un trottoir le long du mur du parc, le maintien de la rue existante à double sens, la création d'une piste cyclable et d'un mail piétonnier bordé de places de stationnement (coté ZAC) et d'une noue paysagère ;

- permettre une extension des équipements au Nord de la zone, de part et d'autre de la rue des Abîmes ;
- aménager un quartier fonctionnel et vivant, ouvert au Nord (vers les équipements), à l'Ouest (vers la future zone d'extension urbaine du Pouget) et à l'Est (vers le centre-ancien) ;
- préserver le chemin creux délimitant la ZAC au Sud (conservation du caractère rural de la voirie) et mettre en valeur ses abords en privilégiant un traitement paysagé de la frange Sud de l'opération ;
- offrir une mixité dans le type d'habitat et les fonctions urbaines.

Les orientations d'aménagement prévues sur le secteur du Pouget répondent aux enjeux urbains et paysagers du village. Il s'agit notamment :

- de marquer l'entrée dans le village en créant une nouvelle façade urbaine le long d'un mail planté,
- de conforter les liens paysagers entre le parc du Château et les nouveaux quartiers (affirmer l'identité paysagère de Laverune à travers son Château, son parc et son domaine agricole),
- de préserver les éléments végétaux et bâtis remarquables, témoins de l'ancienne occupation du site (chemin creux, muret de pierres, chêne, calvaire).

La programmation pour ce secteur dépasse les prétentions du SCOT. Un peu plus de 150 logements sont prévus. L'opération comprendra 25 % de logements locatifs sociaux (ou assimilés), ainsi qu'un EHPAD de 60 à 70 lits.

2.2.4. Règles d'urbanisme applicables à la zone 1AUE

Le règlement de la zone 1AUE répond à l'objectif de permettre une extension de la ZAE Nord afin de conforter le développement économique sur la commune. La ZAE Nord qui accueille l'entreprise KRAFT-JACOB (cafés Jacques Vabre) est la seule zone d'activités de la commune à pouvoir s'étendre dans des limites urbaines et paysagères "raisonnables". Desservie par la route de St-Georges d'Orques, elle bénéficie d'une bonne accessibilité.

Le règlement impose pour cette zone que les projets soient réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble intéressant la totalité des parcelles.

2.2.5. Règles d'urbanisme applicables à la zone OAU

La zone OAU correspond à une réserve foncière inconstructible (sauf conditions particulières liées aux constructions à usage d'habitation existantes). Les équipements d'intérêt collectif ou de service public pourront également s'implanter.

2.3. LES ZONES AGRICOLES – ZONES A

Les zones A englobent l'ensemble des grands espaces agricoles de la commune. Le règlement répond à la volonté de protéger strictement ces espaces en interdisant toute forme d'urbanisation afin de préserver leur potentiel agronomique, biologique, économique et paysager.

Le domaine agricole du Château constitue un élément majeur de la politique agricole communale ; il représente un patrimoine unique dans l'agglomération : un espace d'un seul tenant de plus de trente hectares, irrigable et dont la valeur agricole et paysagère est incontestable.

La zone A est partiellement concernée par les risques d'inondations de la Mosson et du Lassedéron (zone rouge du PPRI).

Le PLU distingue deux secteurs dans lesquels s'appliquent des règles différentes :

- **A1** correspondant aux **grands espaces agricoles préservés**. Ce secteur est inconstructible. Pour les constructions existantes à usage d'habitation (elles sont peu nombreuses) de même que pour les bâtiments d'exploitation agricole, une extension mesurée est toutefois autorisée. La zone agricole est donc préservée du mitage.
- **A2** destiné à accueillir des constructions agricoles (sous conditions strictes).

2.4. LES ZONES NATURELLES PROTEGEES – ZONES N ET LES ESPACES BOISES CLASSES

Les zones N représentent les secteurs naturels sensibles de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique. La zone N englobe également une partie des zones inondables de la Mosson et du Lassedéron (zone rouge du PPRI).

Les zones N sont divisées en deux secteurs :

- N1 correspondant aux zones boisées et sites naturels de la commune (dont les berges et les zones humides de la Mosson inventoriées en ZNIEFF par la DIREN),
- N2 correspondant à des secteurs faiblement urbanisés ou à de grands domaines situés en zone naturelle ou agricole hors zones inondables (habitations et activités isolées, domaines de l'Engarran et de Biar) ;

- N3 destinée à des jardins familiaux.

Le règlement des zones N répond aux objectifs suivants :

- protéger les milieux naturels sensibles en particulier ceux concernés par un risque grave d'inondation (secteur N1),
- autoriser des constructions nouvelles sous certaines conditions (secteur N2),
- autoriser des jardins familiaux (secteur N3).

Répondant à l'objectif de permettre une valorisation économique des espaces naturels et agricoles, les zones N2 pourront bénéficier d'une constructibilité limitée dans le cadre de projets particuliers :

- construction à destination d'hébergement hôtelier réalisées dans le volume ou en extension limitée d'une construction existante (à condition de préserver l'intérêt architectural ou patrimonial de ladite construction),
- construction nouvelle à usage de bureau, de commerce et d'entrepôts (à condition qu'elle soit liée à une activité existante),
- construction de bâtiments d'exploitation agricole uniquement sous la forme d'une extension limitée.

3. JUSTIFICATION DES MESURES DE MAITRISE FONCIERE INTEGREES AU PLU

3.1. EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés ont été définis en fonction des besoins d'équipement de la commune au regard des prévisions de croissance démographique et des nécessités liées au développement du village.¹

Le PLU réserve des terrains pour la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure routière et de déplacements au bénéfice :

- du Département (R.D. 5^E et R.D. 185^E),
- de la commune (création d'une nouvelle voie de liaison Ouest entre la R.D. 5 et la R.D. 185^E, élargissement de certaines sections de voirie communale, création de cheminements piétonniers et d'aires de stationnement).

Le PLU réserve des terrains nécessaires à la réalisation de nouveaux équipements publics de services dont notamment un équipement scolaire prévu dans le secteur du Pouget amené à devenir une polarité urbaine majeure à l'échelle du village. Le PLU prévoit également les emprises nécessaires à la création d'espaces publics, de parcs et de jardins, d'équipements sportifs et de loisirs et d'autres équipements.

Un emplacement réservé n° E1 est prévu pour l'aménagement d'un cimetière au Sud du village, lieu-dit Mon Plaisir. La localisation de cet emplacement réservé se justifie par le fait qu'il n'existe pas de terrain communal suffisamment proche du village pour permettre la réalisation d'un nouveau cimetière. Le choix s'est porté sur une parcelle suffisamment grande et facilement accessible ; afin de compenser l'impact économique sur l'exploitation agricole, une relocalisation pourra être envisagée en partenariat avec la SAFER.

3.2. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Dans le cadre du nouveau PLU, l'objectif de la commune est d'effectuer des choix d'aménagement cohérents qui permettront d'organiser et d'accompagner la croissance démographique et le développement urbains pour les années à venir.

Pour répondre aux besoins en logements et en équipements, la municipalité envisage l'aménagement, sous forme de ZAC, d'un nouveau quartier d'habitation sur le secteur du Pouget, au Sud-Ouest du village

¹ cf. dossier des Annexes (article R. 123-24 du Code de l'urbanisme)

3.3. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, la commune de Lavérune bénéficie d'un droit de préemption urbain sur les zones urbaines dites "zones U" et à urbaniser dites "zones AU" délimitées dans le nouveau PLU.

4. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

4.1. UN DEVELOPPEMENT URBAIN VOLONTAIREMENT LIMITE

Les zones constructibles sont strictement limitées à ce qui est nécessaire pour satisfaire les besoins d'une population prévue d'environ 3 500 habitants à l'horizon 2020/2025.

L'extension prévue à l'Ouest et au Sud-Ouest du village s'inscrit dans la logique d'un développement harmonieux et équilibré :

- rééquilibrage de l'urbanisation suivant un arc de développement orienté Sud-Ouest / Sud-Est ; la fonction de pôle central et d'équipements du village est ainsi confortée ;
- maintien des limites de l'urbanisation actuelle au Nord du village jusqu'à la R.D. 5 déviée ;
- préservation du lien paysager fort entre le village et sa campagne au Sud (parc et domaine agricole du Château).

Les zones à urbaniser en priorité (zones 1AUA du Pouget du Mas de Lépot) sont très limitées en surface ; il s'agit d'une volonté manifeste des élus de maîtriser au mieux le développement du village en n'ouvrant à l'urbanisation que ce qui est strictement nécessaire pour répondre aux besoins en logements à court et moyen terme (2012 / 2018).

La zone du Pouget bénéficie d'une situation "centrale" exceptionnelle ; il est prévu d'y développer une urbanisation mixte, globalement assez dense, bien intégrée dans le paysage marqué notamment par la proximité du Château et de son parc.

L'ensemble des zones à urbaniser destinée au développement de l'habitat représente environ 31,74 hectares, soit 34 % des zones urbanisées. Le nouveau PLU exprime un objectif d'intensité appliqué à l'échelle des deux sites d'extension urbaine potentielle :

- une densité moyenne de 20 logements à l'hectare (en cohérence avec les objectifs du SCOT),
- des formes urbaines de type "villageois" plus ou moins compactes¹.

¹ En référence au PADD du SCOT, deux niveaux d'intensité peuvent être admis pour les zones AU de Lavérune :

- pour le Mas de Lepot et le Pouget Est (zones 1AUA), une intensité de niveau C "(...) correspondant à des formes urbaines de type "villageois", associant à l'échelle du village ou du quartier, de petits immeubles ou des habitations groupées et une armature d'espaces publics favorisant les modes de déplacements doux."
- pour le Pouget Ouest (zone 0AU), une intensité de niveau C "(...) correspondant à des formes urbaines moins compactes associant des habitations groupées et isolées, dans une armature d'espaces publics largement végétalisée et favorisant les modes de déplacements doux. La valorisation du sol urbain y sera recherchée en veillant particulièrement à économiser les emprises dédiées aux voiries et aux aires de stationnement."

La zone d'activités INAb prévue dans le POS approuvé de 1995 est supprimée. La municipalité, consciente du faible potentiel économique de cette zone et de l'handicap lié à sa localisation géographique (excentrée par rapport à la R.N. 113 et à l'autoroute), a pris l'option de supprimer cette zone afin de ne pas concurrencer les deux zones d'activités déjà existantes sur la commune.

L'extension urbaine très mesurée permet de limiter les impacts sur les infrastructures d'assainissement existantes. La capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable est largement suffisante pour répondre aux besoins futurs de la population.

Le nouveau PLU intègre les dispositions du schéma directeur d'assainissement élaboré par la communauté d'agglomération qui prend en compte, pour le territoire "Vène et Mosson" les objectifs de développement et la protection du milieu récepteur.

Une zone d'isolement de 100 mètres, mesurée à partir des limites du terrain accueillant le dispositif épuratoire, est également prévue dans le PLU.

4.2. DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT MAITRISES (POUR LES ZONES A URBANISER 1AUA & 1AUE)

Globalement, au vu des surfaces concernées (13,79 hectares soit 1,8 % du territoire communal), l'impact des zones à urbaniser sur l'environnement communal sera limité. C'est le secteur du Pouget qui connaîtra la transformation la plus radicale avec la réalisation du nouveau quartier prévu dans le prolongement du village. L'opération prévue sous la forme d'une ZAC fera l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement¹. Les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AUAa du Pouget mettent l'accent sur la réalisation d'un projet qualitatif et respectueux du paysage environnant (Château des Évêques et parc).

Les incidences liées à l'urbanisation de la zone 1AUAb du Mas de Lépot seront limitées ; cette zone est prévue pour prolonger – et achever – l'urbanisation existante du village (lotissement Nord) jusqu'à la limite naturelle formée par la Lassedéron. Le terrain offre une pente naturelle vers l'Ouest qui atténuera l'impact paysager du projet vis-à-vis des quartiers riverains proches et ce malgré les hauteurs maximales envisagées pour les bâtiments collectifs. Depuis la R.D. 5, cette zone est très peu perçue du fait de la présence remarquable d'un rideau d'arbres correspondant à la ripisylve du Lassedéron ; cet écran végétal se prolonge en bordure de la route départementale et permet d'isoler visuellement – et phonétiquement ? – le site de la voie.

Les besoins en alimentation d'eau potable pour les 150 logements (ZAC du Pouget) et 65 logements sur le Mas de Lépot seront couverts par la production actuelle. Les besoins en assainissement sont également couverts par la STEP (station d'épuration) actuelle.

¹ étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC

D'une manière générale, le nombre de nouveaux logements prévus d'ici 2020/2025 est de 310 ce qui laisse supposer une population de l'ordre de 800 habitants, soit en 2025 : 3600 habitants. Ces chiffres se situent en dessous ou au niveau de l'hypothèse basse prise dans le cadre du schéma AEP du SBL (syndicat intercommunal du Bas Languedoc) pour estimer les besoins en eau future (3424 en 2015 et 4200 en 2030). SBL est en cours de réaliser la station de traitement de l'eau brute du Bas-Rhône à Fabrègues ainsi qu'il était prévu dans ce schéma pour pallier aux insuffisances des ressources actuelles par rapport aux besoins futurs et à leurs sécurisations.

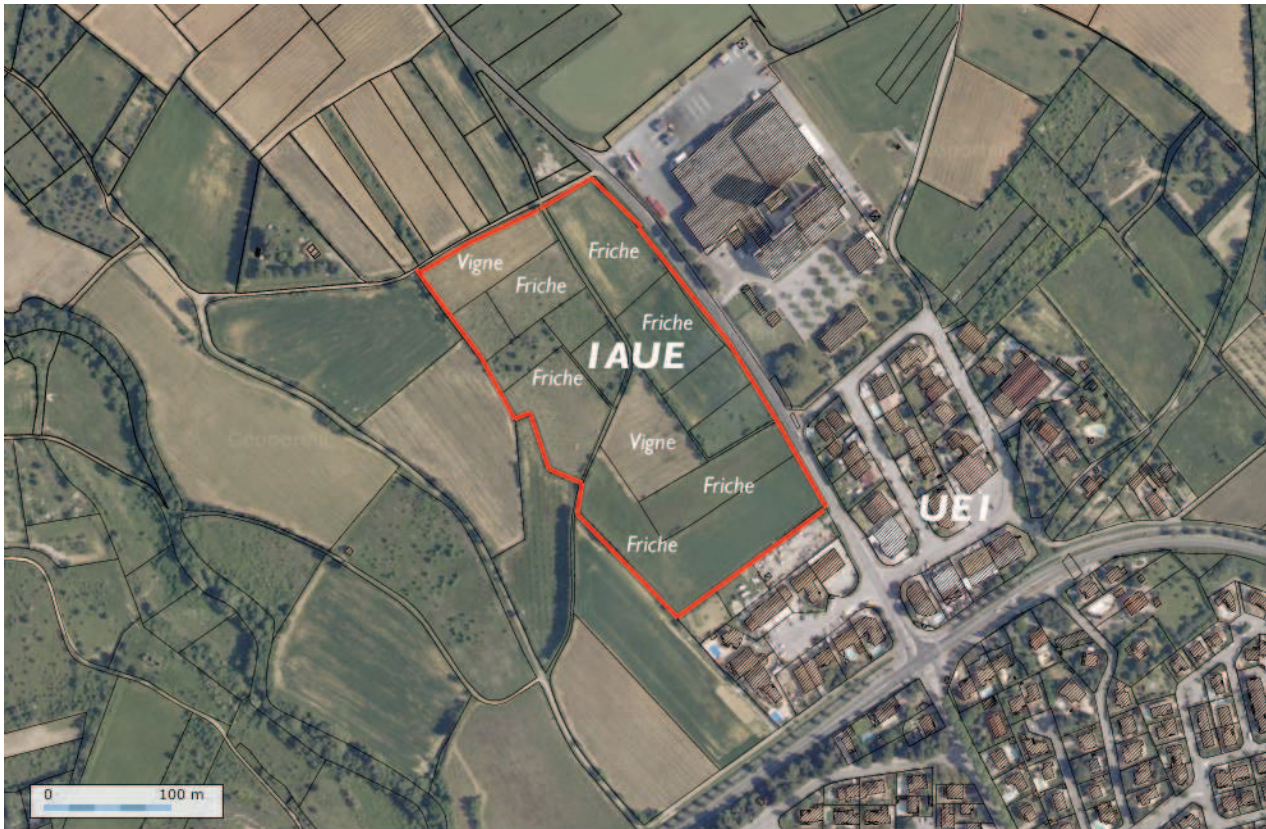
La zone 1AUAb offre des règles de hauteur et de densité légèrement plus importante que celles de la zone UD1 qui la jouxte ; ces règles se justifient par la volonté de favoriser une mixité de l'habitat en autorisant la réalisation de petits immeubles collectifs à R+2. Cette "surdensité" est compensée par des règles très strictes pour le traitement des espaces libres et des plantations.

Les besoins en alimentation d'eau potable pour les 65 logements seront couverts par la production actuelle. Les besoins en assainissement sont également couverts par la STEP actuelle.

Concernant la zone 1AUE, elle correspond à une extension de la zone d'activités existante (UE1) dont elle reprend les mêmes règles. Dans cette zone, toute construction doit s'inscrire dans le cadre d'un projet d'aménagement global intéressant la totalité de la zone ; cette mesure garantit la réalisation d'un aménagement cohérent, sous forme de lotissement, qui fera l'objet d'un cahier des charges répondant strictement aux critères de qualité des zones d'activités (en référence à la Charte de qualité des zones d'activités de l'Hérault réalisée par le CAUE).

Cette zone s'étend sur des terres actuellement classées en AOC – AOP. Cependant, les vignes AOC ne sont pas légions sur cette zone. L'aire AOC – AOP sur Lavérune représente environ 120 ha.

La zone 1AUE et occupation des sols



Cette extension figure au SCOT et dans ce cadre l'INAO a donné son avis. Cette zone d'activité est d'intérêt communautaire et est portée par l'agglomération de Montpellier.

Les besoins en eau, en assainissement sont couverts par l'état des lieux actuels.

La zone 0AU fera l'objet d'une révision simplifiée pour toute ouverture à l'urbanisation. D'ores et déjà, les éléments prévus par les documents supra-communaux impliquent une révision simplifiée du PLU (mise en compatibilité du PLU avec le futur PLH), car ils modifieront l'essence du PADD. De plus, la zone 0AU est grevée par plus de 2 ha d'emplacements réservés, et 5 ha de noyaux durs. Le programme d'aménagement et les principes d'organisation de l'espace feront partie de cette prochaine révision simplifiée. En tout état de cause, cette zone est prévue à très long terme, pas avant 2020.

4.3. UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION A L'ECART DES PRINCIPALES ZONES DE BRUIT

La lutte contre le bruit au regard du développement de l'urbanisation est traduite dans le nouveau PLU avec le report du classement de la R.D. 5 en tant qu'infrastructure de transport terrestre bruyante (de catégories 3 et 4) en application des dispositions de la

loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996. Le plan de zonage reporte la largeur maximale – 30 ou 100 mètres selon la catégorie du tronçon de voie concerné – de part et d'autre de la voie dans laquelle des prescriptions d'isolement acoustique doivent être appliquées.

Une urbanisation au-delà des limites de la R.D. 5 n'est pas prévue dans le nouveau PLU. Le village et ses principaux secteurs de développement futur restent à l'écart des nuisances liées à cette voie de circulation. Seule une partie de la zone 1AUAb du Mas de Lépot est soumise aux nuisances sonores de la R.D. 5 classée voie bruyante. Des mesures d'isolement acoustique seront préconisées pour les nouvelles constructions conformément à la réglementation en vigueur ; de plus, une protection spécifique pourra être envisagée pour réduire les effets du bruit à la source (murs ou merlons anti-bruit).

4.4. DES ZONES INONDABLES PRESERVEES EN TANT QUE "CORRIDORS ECOLOGIQUES"

Les zones inondables du PPRI de la Vallée de la Mosson approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 février 2002 sont prises en compte dans le nouveau PLU¹.

La mise en œuvre du PPRI sur la commune de Lavérune vise trois objectifs principaux :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones inondables,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- 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.

Si l'on excepte quelques secteurs urbanisés (à l'Est notamment), le territoire de Lavérune concerné par les inondations est essentiellement composé de vastes espaces agricoles et boisés peu affectés par l'urbanisation. Il présente un caractère naturel dominant qu'il convient de préserver.

Le PPRI distingue deux types de zones :

- les zones de grand écoulement (zones rouges) traversées par un fort courant ou susceptibles d'être recouvertes fréquemment par une lame d'eau supérieure à 50 centimètres ; il s'agit des lits moyens de la Mosson et du Lassedéron dans lesquels aucune construction nouvelle est autorisée ;
- les zones d'expansion de crues (zones bleues) correspondant aux terrasses surélevées par rapport au lit des cours d'eau ou à des espaces situés en limite des zones inondables (crue centennale). Le risque dans ces zones est moindre ; toutefois, elles jouent un rôle essentiel d' "amortisseur de crues et à ce titre", leur caractère naturel doit être préservé. Dans les zones urbanisées, des dispositions constructives

¹ Les dispositions découlant du PPRI sont opposables à toutes personnes publiques ou privées et valent servitude d'utilité publique à leur approbation. Elles demeurent applicables quelles que soient, par ailleurs, les dispositions d'éventuels documents d'urbanisme (PLU, ZAC).

(mises hors d'eau des planchers) permettent de concilier vie urbaine et risque d'inondation en minimisant la vulnérabilité du bâti.

Les zones inondables de la commune sont classées au nouveau PLU en zones A1 ou N1 inconstructibles. Dans ces zones spécifiques, au titre du PPRI et des dispositions générales du PLU, une préservation rigoureuse du champ d'inondation est prévue : aucune construction ne peut y être autorisée ni aucun aménagement ou obstacle susceptible de nuire à l'écoulement et à l'étalement des eaux.

La nouvelle station d'épuration située à proximité du Mas de Chot est en dehors des zones inondables.

Au Sud, la suppression de la zone INAb prévue dans l'ancien POS permet de préserver la zone d'expansion des crues située à la confluence des ruisseaux du Lassedéron et de la Mosson. Cette zone d'expansion des crues a été élargie au secteur du Mas du Chot absent du zonage du PPRI et qui figurait pourtant en zone inondable dans l'ancien POS.

L'ensemble des cours d'eau autres que la Mosson et le Lassedéron sont affectés de bandes d'alerte non aedificandi applicables de part et d'autre de l'axe sur quatre mètres minimum (7,5 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau de la Capoulière, des Gousses et de la Fosse).

4.5. UN PAYSAGE ET UN PATRIMOINE PROTEGE ET VALORISE

La prise en compte dans le PLU du paysage naturel et urbain se traduit notamment :

- par le classement en zone agricole protégée des terroirs viticoles que la municipalité souhaite préserver de toute urbanisation,
- par la préservation des cônes de visibilité remarquables à travers une délimitation stricte du périmètre constructible (pas d'extension prévue au Nord de la R.D. 5 déviée, préservation de l'entité naturelle du parc du Château et de son domaine agricole),
- par le classement en zone naturelle inconstructible de la coulée verte de la Mosson (coupure d'urbanisation).

La protection du patrimoine naturel est traduite dans le nouveau PLU à travers le classement en espace boisé classé¹ des principaux parcs (parc du Château, parc du Domaine de l'Engaran et du mas de Biar), plantations d'alignement (ancienne R.D. 5), boisements (ripisylve des berges de la Mosson), jardins et placettes publiques arborées (place de l'Occitanie).

La protection des sites archéologiques est prise en compte dans le nouveau PLU à travers la délimitation des zones sensibles (identifiées par le Service Régional de l'Archéologie) et le rappel de la réglementation en vigueur, en particulier :

¹ L. 130-1 du code de l'urbanisme

- l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,
- le décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme,
- la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.
-

4.6. UN POTENTIEL AOC PRESERVE

Par rapport au précédent POS, le PLU prévoit le déclassement d'une zone agricole NC incluse dans un périmètre AOC prévu pour l'extension de la ZAE Nord (zone 1AUE). Cette disposition du PLU entraîne une incidence minimale sur le potentiel viticole de la commune classé en appellation "Coteaux du Languedoc" et "Clairette du Languedoc" : perte de 1,6 % de la SAU communale (388 hectares en 2000) et de 5,3% de la SAU viticole classée en AOC (120 hectares au PAC). Néanmoins, cette baisse est compensée par la restitution au domaine agricole de l'ancienne extension du secteur d'activité prévu au nord de Kraft Jacob. Cette compensation est quasi équivalente.

Les autres secteurs viticoles de la commune classés en AOC sont préservés (zones A1 ou N1).

Tableau d'évolution des surfaces

ZONES	POS APPROUVÉ DE 1995		PLU RÉVISÉ 2009	
	superficie (ha)	% (arrondi)	superficie (ha)	% (arrondi)
UA	6,5		14,6	
UD	56,0		57,9	
UE	20,8		20,4	
total zones urbaines	83,3	12	92,9	13
INAA / 0AU	8,4		17,5	
INAb	50,0			
IINA / 1AUA	8,0		7,4	
IVNA / 1AUE	4,1		6,4	
V NA	1,4			
total zones à urbaniser	71,9	10	31,7	4
NC / A	36,4		449,8	
ND / N	525,7		142,1	
total zones naturelles	562,1	78	591,9	83
espaces boisés classés	27,8		13,7	
SUPERFICIE TOTALE	716 ha		100 %	

L'évolution des surfaces entre le POS et le nouveau PLU est marquée par :

- une légère augmentation des zones urbaines du fait notamment du déclassement de zones IINA du POS en zones UD au PLU suite à leur urbanisation (lotissement du Jeu de Mail),
- une nette diminution des zones à urbaniser principalement liée à l'abandon de la zone INAb du POS,
- une augmentation des zones naturelles protégées.

L'augmentation des surfaces des zones A tient au fait qu'une grande partie des espaces agricoles étaient classés en zone ND au POS de 1995. Le nouveau PLU affirme la vocation agricole de ces espaces tout en garantissant une meilleure protection.

À noter que les secteurs naturels de "constructibilité limitée" (secteurs A2 et N2) représentent à peine 1,7 % du total des zones naturelles.