

département de l' **Hérault**

communauté de communes des **Avant-Monts**

commune de **Murviel-les-Béziers**

Communauté de Communes



> Plan Local d'Urbanisme

>révision

prescrite par DCM du :
13/12/2016

arrêtée par DCM du :

approuvée par DCM du :

I. **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**



LISTE DES CARTES ET DES ILLUSTRATIONS

planche 1	Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire communal.....	14
planche 2	Le site d'extension de Labéouradou	22
planche 3	Les polarités du bourg-centre.....	23
planche 4	Le fonctionnement urbain futur	25
planche 5	L'armature urbaine du bourg	31
planche 6	Le parti paysager et environnemental du bourg	35
planche 7	Les orientations du projet agricole	39

SOMMAIRE

1. La prise en compte des caractéristiques et des enjeux du territoire communal.....	7
2. Les grands objectifs ayant motivé la mise en révision du PLU.....	13
3. Le choix d'un développement raisonné et adapté au contexte local	15
4. Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par les élus	15
I. L’AFFIRMATION DE MURVIEL-LES-BÉZIER EN TANT QUE CENTRALITÉ DE BASSIN	17
1. Murviel-les-Béziers, une centralité de bassin	19
2. Une réponse adaptée aux besoins présents et futurs en matière de logement.....	20
3. Labéouradou, un site d'extension privilégié à l'Est du bourg.....	21
4. Une fonction commerciale et de services renforcée.....	22
5. L'amélioration du fonctionnement urbain et le développement des modes de déplacements "doux"	23
6. Un développement urbain intégrant les enjeux environnementaux.....	25
II. LA SAUVEGARDE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL À TRAVERS SON PAYSAGE ET SON PATRIMOINE.....	27
1. Un développement urbain contenu et peu consommateur d'espace	28
2. La préservation et la valorisation du patrimoine bâti communal	31
3. La valorisation du paysage des entrées de ville et la requalification des boulevards de ceinture	33
4. La protection et la valorisation des espaces naturels et agricoles du Nord et de l'Ouest du territoire	33
5. La maîtrise de l'évolution du tissu urbain.....	33
6. La protection des éléments remarquables de la trame verte et bleue.....	34
III. LA VALORISATION ET LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	37
1. La préservation stricte des ressources agricoles.....	38
2. Le développement et la diversification des cultures grâce au nouveau réseau d'irrigation	40
3. Le développement des activités alternatives (complémentaires) pour les exploitations agricoles.....	41
4. Le développement de la filière économique liée au tourisme vert.....	41



I. projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Accusé de réception en préfecture
034-200071058-20181217-225-2018-AR
Date de télétransmission : 21/12/2018
Date de réception préfecture : 21/12/2018

INTRODUCTION

En référence aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Murviel-les-Béziers doit comprendre un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles." (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Ainsi, le PADD exprime les **grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune**. C'est un **document prospectif** (il engage la commune sur les 10 à 15 prochaines années) **et politique**. Le PADD définit des grandes orientations qui seront traduites dans les différents documents règlementaires du PLU (règlement écrit et graphique et orientations d'aménagement et de programmation).

Le PADD est donc la "clef de voûte" du PLU.

Le PADD (comme l'ensemble du PLU) doit respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc de **répondre aux grands objectifs du développement durable** :

"1° **L'équilibre** entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° **La qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° **La sécurité et la salubrité publiques ;**

5° **La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables."

Le PADD s'appuie également sur les enjeux du territoire ; en cela, il fait référence au diagnostic communal qui comprend un "état initial de l'environnement" (cf. rapport de présentation – volet A – pièce II).

Lexique des abréviations utilisées

EBC : espace boisé classé

OAPAH : opération programmée pour l'amélioration de l'habitat

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PLU : plan local d'urbanisme

PPRI : plan de prévention contre les risques d'inondation

SAU : surface agricole utile

SIC : site d'intérêt communautaire (NATURA 2000)

SCoT : schéma de cohérence territoriale

SRCE : schéma régional de cohérence écologique

STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

ZAE : zone d'activités économiques

ZAC : zone d'aménagement concerté

ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

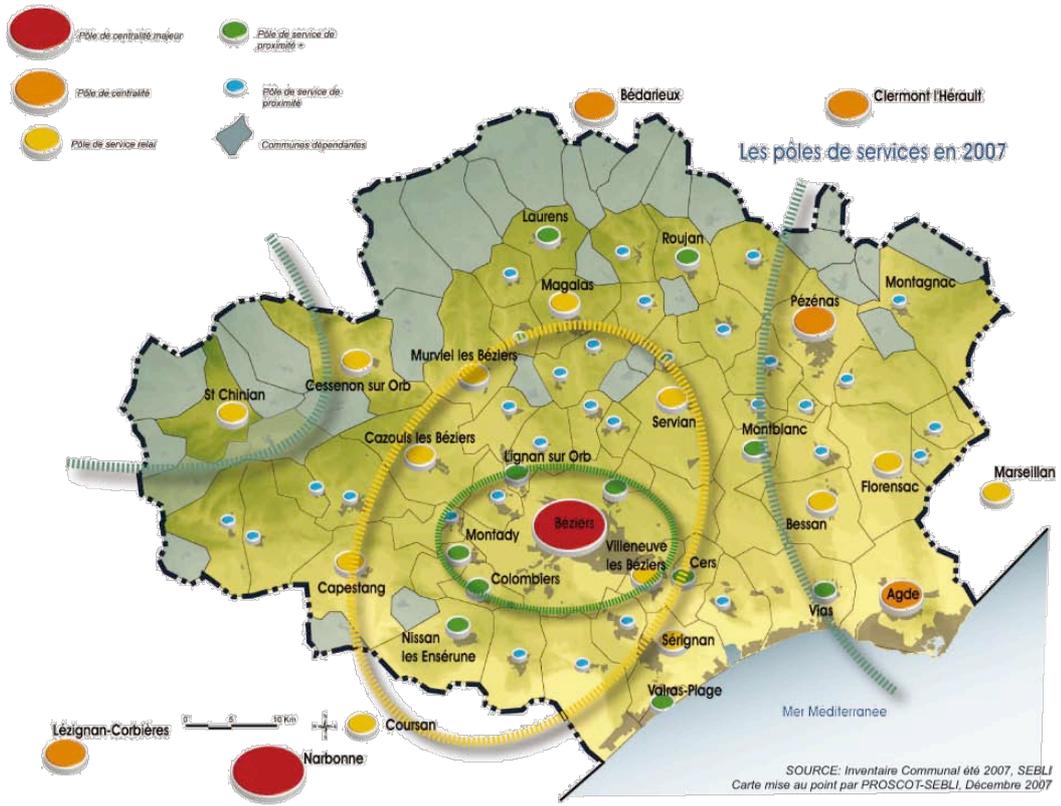
ZPS : zone de protection spéciale (NATURA 2000)

1. La prise en compte des caractéristiques et des enjeux du territoire communal

Murviel-les-Béziers, centralité de bassin du Nord biterrois, comptait près de 3 150 habitants en 2017, pour une superficie de 3 250 hectares.

De par sa situation géographique, Murviel-les-Béziers s'apparente à une commune suburbaine de Béziers ; toutefois, sa vocation rurale est encore très marquée, plus de la moitié de sa surface étant cultivée presque exclusivement en vigne. Le bourg de Murviel-les-Béziers témoigne encore aujourd'hui du poids économique que la commune a pu avoir dans le passé. Village historique, remarquable circulade languedocienne, l'économie viticole lui a fait atteindre une population "record" de 2 500 habitants au début du XX^{ème} siècle.

Le développement de la commune est étroitement lié au contexte démographique de l'ensemble du Biterrois et à l'importance du facteur "migration". À ce titre, l'évolution socio-économique de l'agglomération de Béziers joue un rôle important dans la dynamique démographique de Murviel-les-Béziers. L'affirmation des pôles d'arrière-pays auxquels s'identifie la commune au même titre que d'autres communes voisines comme Magalas ou Cazouls-les-Béziers, passe par une plus grande valorisation de ces "pôles de service relais" identifiés au SCoT.



Pôle de centralité majeur	Pôle de centralité	Pôle de service relais	Pôle de service de proximité +	Pôle de service de proximité	Communes dépendantes
---------------------------	--------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------

carte extraite du SCoT en vigueur

Sur la commune, les enjeux territoriaux sont étroitement liés au maintien, voire au développement, des activités agricoles. Mais loin de la mono-activité viticole qui a



fait la richesse de Murviel-lès-Béziers pendant la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, il faut aujourd'hui permettre à de nouvelles activités de s'installer sur la commune. Le tissu artisanal et commercial qui s'est constitué grâce au développement démographique et urbain du village doit trouver de nouveaux marchés. La valorisation du patrimoine bâti du village, l'ouverture des activités économiques vers le tourisme rural et culturel représentent un enjeu certain ; des complémentarités entre activités touristiques et agriculture sont à prévoir.

Bilan synthétique des enjeux

Composantes socio-économiques	Constat	Évaluation	Orientation
Dynamique de la démographie	Croissance en constante augmentation due au solde migratoire	Positif	Maintenir un niveau de croissance suffisant en adéquation avec le potentiel de développement de la commune et de ses équipements
Classes d'âge	Population plutôt jeune et familiale	Positif	Maintenir une population jeune en facilitant l'accès au logement pour les jeunes ménages de la commune
Parc logements	Malgré des efforts en terme de production de logements collectifs, un parc logements encore trop peu diversifié car dominé par la maison individuelle de type T4/T5 et + Parc locatif social insuffisant	Assez négatif	Diversifier le parc logements Créer davantage de logements sociaux Poursuivre la réalisation de programmes de requalification dans le bâti ancien dans le cadre du Programme d'Intérêt Général du Pays Haut Languedoc
Construction neuve	Dynamique assez soutenue mais qui a tendance à s'essouffler ces dernières années Plus de possibilités d'extensions urbaines mais un fort potentiel de densification	Assez positif	Optimiser l'utilisation de la réserve foncière du PLU de 2007 (zone AU de l'Abéouradou) Exploiter le potentiel de densification pour les futures constructions
Confort de l'habitat	Parc logements globalement récent et d'un bon niveau de confort Présence de logements potentiellement indignes (<i>dans le centre ancien</i>)	Assez positif	Favoriser la réalisation de programmes de requalification dans le bâti ancien

Population active et emploi	<p>Flux migratoires domicile / travail importants</p> <p>Assez forte dépendance de la commune vis à vis des pôles d'emplois extérieurs, notamment Béziers</p> <p>Augmentation des emplois sur la commune</p>	Assez négatif	<p>Poursuivre le développement économique au sein des zones d'activités et la création d'emplois de proximité</p> <p>Affirmer la vocation de bourg-centre de Murviel-lès-Béziers</p>
Structure socio-professionnelle	<p>Emplois agricoles en baisse</p> <p>Forte proportion de retraités et de personnes sans activités professionnelles</p> <p>Prédominance des employés, professions intermédiaires et ouvriers</p>	Assez négatif	
Équipements publics	Offre complète de dimension communale et intercommunale répondant aux besoins actuels	Assez positif	Prévoir l'adaptation des équipements en fonction des besoins futurs
Patrimoine	Grande richesse patrimoniale : circulade médiévale, campagnes et domaines viticoles, pigeonniers, etc	Positif	<p>Renforcer la protection du patrimoine bâti</p> <p>Mettre en valeur les espaces publics du centre-ancien trop souvent occupés par les véhicules en stationnement</p>
Tourisme	<p>Présence de structures d'accueil et d'hébergement touristique et de loisirs (camping, PRL, chambres d'hôtes)</p> <p>Fort potentiel local et régional</p>	Assez positif	<p>Encourager le développement des projets touristiques</p> <p>Développer un tourisme "vert" et culturel</p>
Commerce et artisanat	<p>Tissu commercial et artisanal bien représenté sur la commune</p> <p>Dynamique de délocalisation des activités commerciales en dehors du centre</p>	Assez positif	<p>Conforter Murviel-lès-Béziers en tant que polarité commerciale et de services</p> <p>Poursuivre le développement de la ZAE du Pouchou</p> <p>Faciliter le maintien du commerce de proximité dans le centre ancien</p>
Agriculture	<p>Malgré une nette diminution récente, maintien d'un important potentiel agricole (SAU)</p> <p>Forte diminution des exploitations agricoles</p> <p>Potentiel agronomique important (qualité agronomique des terres agricoles)</p>	Assez négatif	<p>Favoriser le développement et le redéploiement agricole (dans les secteurs de déprise) en valorisant le potentiel existant</p> <p>Définir une stratégie globale de protection et de valorisation des espaces agricoles (en s'appuyant sur l'intercommunalité)</p>

Composantes environnement, paysage et urbanisme	Constat	Évaluation	Orientation
Géologie	<p>Géologie complexe avec 4 ères géologiques représentées du Nord au Sud</p> <p>Richesse qui se traduit par des paysages variés, la diversité des terroirs, la productivité des terres agricoles et l'abondance de la ressource en matériaux et minéraux</p> <p>1 site identifié dans le pré-inventaire du patrimoine géologique du Languedoc-Roussillon</p>	Positif	Préservation du site du pré-inventaire du patrimoine géologique (Arc de Saint-Chinian)
Ressource en eau	<p>2 captages publics sur la commune qui est indépendante vis-à-vis de cette ressource</p> <p>4 masses d'eau souterraines dont 3 en bon état (chimique et quantitatif) et 1 en mauvais état (enjeu économique majeur pour le biterrois et son littoral, le canton de Saint-Chinian et l'arrière pays)</p> <p>3 masses d'eau superficielles : 1 en bon état écologique et chimique et 2 en état écologique moyen et en état chimique bon ou indéterminé</p>	Assez positif	<p>Sécurisation de l'approvisionnement en eau potable et augmentation des prélèvements pour faire face à l'augmentation de la population</p> <p>Préservation ou restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines</p>
Ecoulements torrentiels et pluvieux	<p>1 fleuve et plusieurs cours d'eau temporaires au régime torrentiel</p> <p>Commune soumise à un risque d'inondation faible avec néanmoins 3 % de la population située en zone inondable</p> <p>PPRi "Moyenne vallée de l'Orb" approuvé en 2002 : zone rouge (Orb, Rieutord, St-Ouyres, Taurou, plaines de Pansieyrou et de la Limbardié)</p> <p>PAPI de l'Orb et du Libron 2011-2015</p>	Assez positif	<p>Maintenir la capacité d'expansion des crues de l'Orb, du Rieutord, du ruisseau de Saint-Ouyres et du Taurou</p> <p>Mise à jour du Plan Communal de Sauvegarde</p>

<p>Biodiversité et fonctionnalités écologiques</p>	<p>Des espaces naturels inventoriés ou protégés au niveau de l'Orb, du Rieutord et du Taurou (ZNIEFF, Zones humides, ENS)</p> <p>Diversité de milieux naturels, dont certains d'intérêt européen, présentant des enjeux pour la faune et la flore : cours d'eau et zones humides, pelouses sèches et garrigues ouvertes, forêt de chênes verts, plaine agricole avec infrastructures agro-écologiques</p> <p>Réservoirs de biodiversité et principaux corridors écologiques : l'Orb, le Rieutord, le Taurou, le ruisseau de St-Ouyres, les garrigues et forêts au Nord et à l'Ouest de la commune</p> <p>Fragilisation des fonctionnalités au niveau des Réals et de la D36/ruisseau de St-Ouyres</p>	<p>Assez positif</p>	<p>Préserver et/ou restaurer la diversité des milieux naturels et agricoles</p> <p>Maintenir les milieux ouverts, les milieux associés aux cours d'eau (ripisylves), ainsi que les infrastructures agro-écologiques</p> <p>Préserver l'espace de mobilité du fleuve Orb et limiter l'urbanisation aux abords des cours d'eau</p> <p>Préserver les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques</p>
<p>Sensibilité aux feux de forêts</p>	<p>Risque majeur faible à nul sur la commune (DDRM, 2012)</p> <p>Commune soumise aux obligations légales de débroussailler (risque global fort) sur les zones exposées au risque (2/3 du Nord-Ouest de la commune)</p>	<p>Assez positif</p>	<p>Maintenir des milieux ouverts à proximité des habitations</p>
<p>Paysage</p>	<p>Village ancien en circulade (élément fort du paysage)</p> <p>Plaines viticoles au Sud et à l'Est homogènes</p> <p>Espace rural de l'Ouest et du Nord : une mosaïque de milieux naturels et agricoles avec une topographie plus marquée</p> <p>Vallée de l'Orb : un paysage de bord de cours d'eau</p>	<p>Assez positif</p>	<p>Préserver la qualité paysagère du centre-bourg ainsi que les vues sur le centre-ancien (site inscrit)</p> <p>Valoriser la plaine viticole au Sud</p> <p>Préserver la diversité de l'espace rural au Nord</p> <p>Valoriser les bords de cours d'eau (Orb)</p>

Centre ancien	Forte valeur patrimoniale la circulade médiévale (site inscrit et PPM) Vues remarquables sur le Château et l'Église depuis les principales entrées de villes Omniprésence de la voiture dans l'espace public	Assez positif	Maintenir la protection du patrimoine et les cônes de vues remarquables sur le site urbain historique Mettre en valeur les espaces publics du centre-ancien
Extensions urbaines contemporaines	Quartier récent de la ZAC de Lou Gal bien inséré dans le tissu urbain, entre les deux zones d'activités de la commune ; de plus, cette ZAC propose une diversité des typologies d'habitat Nombreuses capacités de densification au sein du tissu urbain	Positif	Situation optimale de la réserve foncière de l'Abéouradou située en continuité des équipements communaux existants Prendre en compte les capacités de densification du tissu urbain existant afin de limiter les extensions urbaines

Composantes "réseaux"	Constat	Évaluation	Orientation
Réseau routier	Réseau en étoile autour du boulevard de ceinture formé par la circulade Trafic important sur la RD19, voie structurante de la commune Peu de liaisons inter-quartiers Aménagements pour les modes de déplacements "doux" quasi-inexistants	Assez négatif	Trame viaire à compléter Développer les cheminements doux, notamment pour relier les lieux de centralités de la commune entres eux
Eau potable	Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable approuvé en 2009 Alimentation par les puits de Limbardié	Assez négatif	Capacité d'approvisionnement à augmenter car la ressource semble insuffisante à terme (cf. nouveau Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de la communauté de communes)
Assainissement	Capacité de la station d'épuration qui est juste suffisante (4000 EH) au regard du scénario de croissance démographique retenu à l'horizon 2030	Assez négatif	Optimiser le fonctionnement de la station et programmer une augmentation des capacités de traitement si nécessaire
Eaux pluviales	Pas de schéma pluvial sur la commune	Assez négatif	Limiter les effets du ruissellement urbain en réduisant et en compensant l'imperméabilisation des sols

2. Les grands objectifs ayant motivé la mise en révision du PLU

La révision générale du PLU répond à trois principaux objectifs :

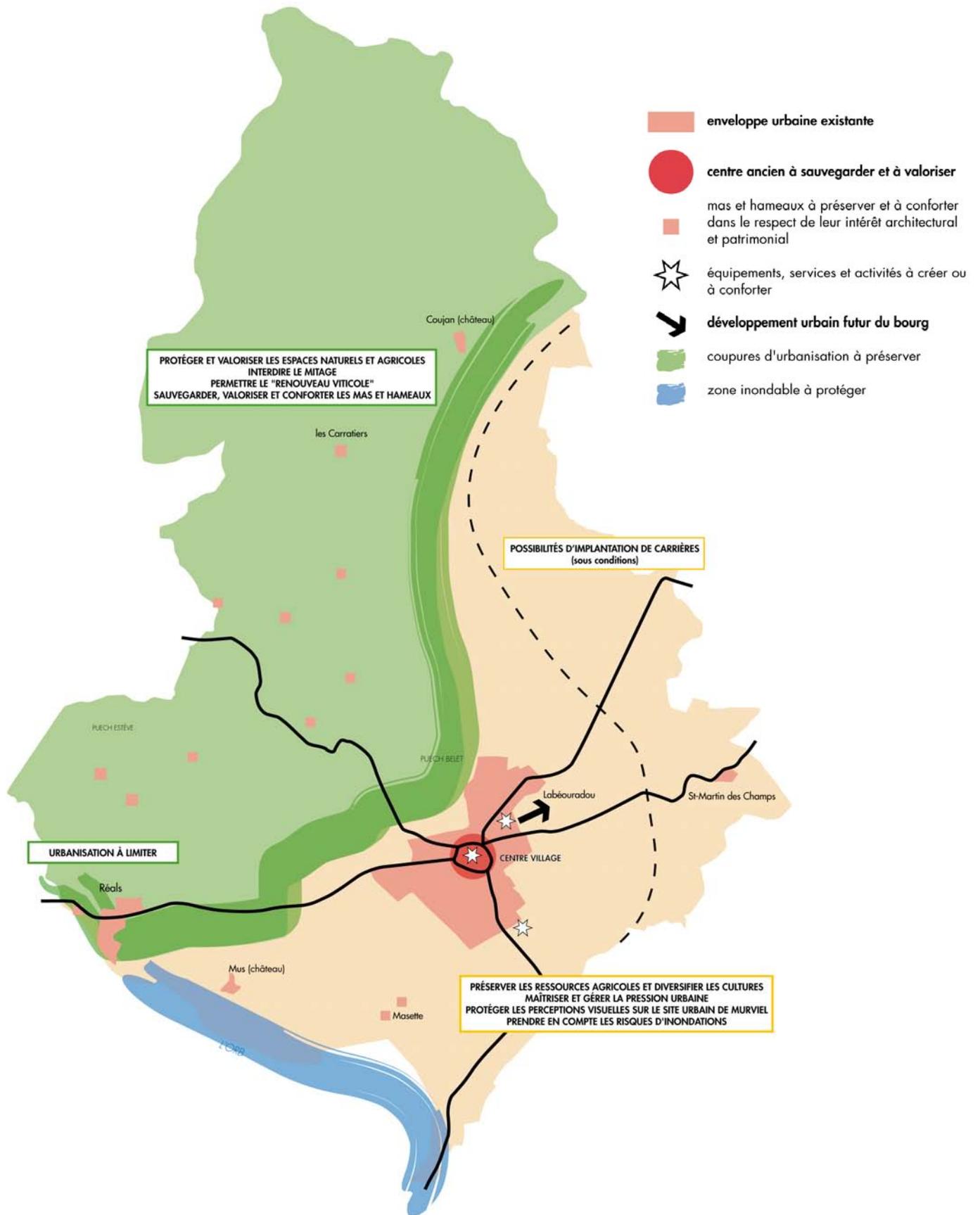
- s'inscrire dans la continuité des orientations générales du PADD du PLU approuvé de 2007 ; en effet, l'essentiel de ces orientations est toujours d'actualité car elles expriment des objectifs qui doivent être poursuivis dans le nouveau PLU (par exemple, la "sauvegarde de l'identité du village") ;
- compléter et actualiser le PADD de 2007 au regard notamment de la prise en compte des nouveaux textes réglementaires (lois "Grenelle", loi "ALUR") et du SCoT 2 du Biterrois ;
- intégrer les nouveaux projets envisagés par les élus dont notamment l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Labéouradou et l'extension de la ZAE des Ouribels ;
- structurer le hameau de Réals.

En près de 10 années d'application, le PLU a permis de répondre à l'essentiel des objectifs communaux, à savoir notamment :

- un développement urbain maîtrisé et adapté à une population prévue de 3 000 à 3 500 habitants à l'horizon 2015/2020¹ ;
- la réalisation de la ZAC de Lou Gal, des lotissements du Ventajou, des Terrasses du Pech et des Petites Restanques ;
- l'extension de la ZAE de la Coste et la construction d'un centre commercial (ZAE des Ouribels).

¹ La population actuelle est estimée à environ 3 150 habitants.

planche 1 Synthèse des enjeux à l'échelle du territoire communal



3. Le choix d'un développement raisonné et adapté au contexte local

Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés en amont de l'élaboration du PADD. Chaque scénario a été évalué au regard de ses incidences sur les besoins en logements et en équipements, sur la consommation d'espace et sur le développement économique (cf. rapport de présentation – volet B – pièce II).

Parmi les différentes stratégies de développement étudiées, les élus ont porté leur choix sur un scénario de croissance démographique "au fil de l'eau" (+ 1,5 % par an) basé sur :

- la poursuite de la croissance démographique observée (en moyenne) sur les dernières années,
- le choix d'un développement urbain raisonné qui permet de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles,
- la volonté d'affirmer Murviel-les-Béziers en tant que polarité locale du Nord Biterrois et de valoriser son potentiel de développement,
- la prise en compte des facteurs "limitants" (espaces agricoles sensibles, risques naturels, capacité de la station d'épuration limitée à 4 000 Équivalent-Habitants),
- la prise en compte des orientations du projet de SCoT 2 du Biterrois.

Avec ce scénario, Murviel-les-Béziers devrait tendre vers une population d'environ **3 580 habitants à l'horizon 2025 (3 850 habitants à l'horizon 2030 soit environ 680 habitants supplémentaires)**.

Pour répondre à cette augmentation de la population et pour satisfaire également aux besoins liés au desserrement des ménages, le PLU doit permettre la réalisation d'**environ 350 logements** dont une grande partie sera issue des capacités existantes au sein du tissu urbain actuel. Cet effort est à souligner car **il traduit la volonté des élus de lutter contre un étalement urbain excessif et de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles**.

Ce scénario "au fil de l'eau" prévoit également l'adaptation et l'amélioration des équipements existants, la création de nouveaux équipements ainsi que le renforcement des activités économiques existantes.

4. Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par les élus

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de trois grandes orientations générales déclinées en plusieurs objectifs. Ces grandes orientations qui constituent l'ossature du PADD sont les suivantes :

- 1er) l'affirmation de Murviel-les-Béziers en tant que centralité de bassin*
- 2e) la sauvegarde de l'identité du territoire communal à travers son paysage et son patrimoine*
- 3e) la valorisation et la diversification de l'activité agricole*

Accusé de réception en préfecture
034-200071058-20181217-225-2018-AR
Date de télétransmission : 21/12/2018
Date de réception préfecture : 21/12/2018

I. L’AFFIRMATION DE MURVIEL-LES-BÉZIERS EN TANT QUE CENTRALITÉ DE BASSIN

Cette orientation se décline en six objectifs :

1. Murviel-les-Béziers, une centralité de bassin
2. Une réponse adaptée aux besoins présents et futurs en matière de logement
3. Labéouradou, un site d'extension urbaine à l'Est du bourg
4. Une fonction commerciale et de services renforcée
5. L'amélioration du fonctionnement urbain et le développement des modes de déplacements "doux"
6. Un développement urbain intégrant les enjeux environnementaux



Accusé de réception en préfecture
034-200071058-20181217-225-2018-AR
Date de télétransmission : 21/12/2018
Date de réception préfecture : 21/12/2018

1. Murviel-lès-Béziers, une centralité de bassin

Murviel-lès-Béziers est identifiée comme une **centralité de bassin** dans le cadre SCoT du Biterrois. Cette fonction l'a conduit à développer une armature importante en matière d'équipements, de services et de commerces. Aujourd'hui, cette vocation de bourg-centre doit être confortée ce qui permettra de répondre à un enjeu communal et intercommunal ; **Murviel-lès-Béziers est ainsi amenée à remplir une fonction de centralité vis à vis de son bassin de vie.**

(1) Étoffer l'armature urbaine du bourg

La mutation de Murviel-lès-Béziers vers une entité plus urbaine devra se faire en douceur et dans le respect des éléments qui caractérisent son identité (cf. orientation n° 2). Toutefois, cette mutation va inévitablement modifier l'armature urbaine du bourg avec :

- le réinvestissement urbain dans les centralités "fonctionnelles" du bourg (centre ancien, secteurs de Labéouradou et des Ouribels),
- la densification des quartiers existants avec notamment le comblement des "dents creuses" (parcelles non occupées),
- l'aménagement de nouveaux quartiers en extension de l'urbanisation existante.

Le projet communal vise à encadrer l'évolution urbaine du bourg en respectant les deux grands principes suivants :

- la préservation du caractère architectural et urbain de la circulade dans laquelle l'évolution du cadre bâti sera limitée à des projets de requalification et/ou de réhabilitation, sans augmentation de la densité bâtie et du nombre de logements ;
- le maintien d'une trame verte conséquente dans les quartiers péricentraux afin de conserver un paysage urbain de qualité, en harmonie avec l'environnement communal.

(2) Conforter l'offre en équipements

L'offre en équipements devra s'adapter à la croissance démographique projetée. Il convient alors d'assurer autant que possible le maintien des équipements et leur possibilité d'évolution en permettant de réaliser les constructions indispensables à leur bon fonctionnement, à leur adaptation et à leur diversification.

Cette offre en équipements permettra de répondre à la fois aux besoins de la population résidante (en matière notamment d'équipements d'éducation, de sports et de loisirs) et aux besoins de la population extérieure qui est liée à l'intercommunalité actuelle² (en matière notamment d'équipements administratifs, sportifs, touristiques, culturels et de sécurité).

Pour atteindre cet objectif, **la commune renforcera la polarité d'équipements existante dans le secteur de Labéouradou** ; cette polarité constituera une nouvelle centralité d'équilibre, dans la perspective du développement urbain prévu à l'Est (Labéouradou). Afin de renforcer l'attractivité des équipements existants (et futurs), il est prévu de développer les accès piétons et cyclables, au sein même du secteur et en périphérie, vers les quartiers existants et le centre ancien.

² communauté de communes des Avant-Monts

(3) Faciliter l'accès aux communications numériques

Le PADD engage la commune sur des actions en faveur du développement numérique, ceci afin d'offrir à la population et aux entreprises un accès plus facile et plus performant aux technologies de l'information et de la communication (TIC).

Le développement des réseaux "très haut débit" est prévu dès 2022 avec le programme "Numérique Hérault 2015-2022" initié par le Département de l'Hérault.

2. Une réponse adaptée aux besoins présents et futurs en matière de logement

La réflexion menée dans le cadre du nouveau PLU a permis de définir un projet communal répondant d'abord au souci de maîtriser le développement urbain futur de la commune.

Cette politique d'aménagement est traduite à travers les objectifs de développement démographique, à moyen et long terme. **Avec un taux de croissance annuel fixé à 1,5 %, la population communale sera d'environ 3 580 habitants à l'horizon 2025 (3 850 habitants à l'horizon 2030).**

Cette arrivée de population nouvelle conjuguée à l'évolution prévisible des ménages (dessalement progressif des ménages actuels et futurs) permet d'évaluer les besoins futurs à **environ 350 nouveaux logements**.

Concernant le parc logements et afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, le PLU doit également permettre la réalisation d'un nombre suffisant de logements locatifs sociaux et de logements aidés (cf. tableau ci-dessous).

Il est également prévu de favoriser la construction de petits logements (studios, T1/T2) afin de répondre aux besoins de tous et de favoriser l'installation de jeunes ménages et le maintien de personnes âgées au sein de la commune.

La remise sur le marché des logements vacants sera encouragée de même que la remise en état du parc privé potentiellement indigne (PPPI).

La politique du logement mise en œuvre sur Murviel-les-Béziers à travers le nouveau PLU vise à renforcer la mixité sociale et générationnelle et à construire un urbanisme plus solidaire.

Les objectifs chiffrés en matière de logement sont présentés dans le tableau suivant³ :

³ Les données de 2017 ont été extrapolées à partir des indicateurs INSEE de 2014.

Année	2017	2025	2030
Population	3150	3580	3850
		+430	+700
taille moyenne des ménages	2,4	2,3	2,3
logements (en résidences principales)	1300	1500	1650
		+200	+350
logements locatifs sociaux (réalisés et en cours de réalisation)	113 (soit 9 % des résidences principales)	150 (soit 10 % des résidences principales)	165 (soit 10 % des résidences principales)
		+37	+52
logements studios, T1/T2	65 (soit 5 % des résidences principales)	150 (soit 10 % des résidences principales)	165 (soit 10 % des résidences principales)
		+85	+100

3. Labéouradou, un site d'extension privilégié à l'Est du bourg

Le nouveau PLU va permettre d'engager le développement urbain futur de Murviel-Béziers. Le choix du parti d'aménagement s'est orienté vers un développement maîtrisé du bourg, dans un souci de préservation du paysage naturel et bâti et d'une utilisation économe et équilibrée de l'espace. Dans cette optique, la municipalité a opté pour l'urbanisation d'une réserve foncière déjà prévue dans le PLU de 2007, sur le secteur de Labéouradou. Ce site d'extension est situé au Nord-Est de l'agglomération actuelle, non loin des grands équipements existants (groupe scolaire, Halle des Sports, médiathèque etc).

Le secteur de Labéouradou intéresse des terrains actuellement agricoles. Il s'agit d'un secteur très favorable à un développement urbain car situé à proximité immédiate des principaux équipements du bourg (écoles, équipements sportifs, etc), bien desservi par les réseaux d'infrastructure existants et dont le foncier est aujourd'hui partiellement maîtrisé⁴. **Le secteur de Labéouradou représente une réelle opportunité pour développer un nouveau quartier répondant aux enjeux du développement durable.** Une vaste "coulée verte" qui sera aménagée en parc (intégrant les zones de rétention) est prévue dans le prolongement des équipements.

L'urbanisation du secteur de Labéouradou permettra de répondre à l'objectif de satisfaction des besoins en logements et de diversification de l'offre communale notamment par la création de logements individuels denses (maisons groupées, logements intermédiaires et/ou collectifs) dont une part importante de logements locatifs sociaux.

⁴ 2,8 hectares ont été acquis par le Département.

planche 2 Le site d'extension de Labéouradou



4. Une fonction commerciale et de services renforcée

Le projet communal prévoit de développer une offre de services suffisante (équipements, commerces, etc) pour que Murviel-les-Béziers remplisse une **fonction de centralité vis à vis de son bassin de vie local**.

Les espaces dédiés au développement économique sont situés au Sud du bourg de Murviel, au sein des ZAE existantes de la Coste et des Ouribels.

La poursuite du développement des activités économiques est prévue en extension de la ZAE des Ouribels, sur un secteur bénéficiant d'une accessibilité privilégiée à partir de la RD19 notamment (liaisons vers Thézan-lès-Béziers et Béziers). Dans ce secteur, un potentiel foncier et bâti est mobilisable, ce qui permet de faciliter les possibilités d'accueil pour les petites activités artisanales, industrielles et commerciales qui souhaiteraient s'implanter sur la commune.

Il est ainsi prévu une petite extension de la ZAE des Ouribels qui permettra d'accueillir un **nouvel équipement commercial** ; l'actuel centre commercial sera délocalisé et le bâtiment existant sera conservé pour accueillir de nouvelles activités commerciales ou de services.

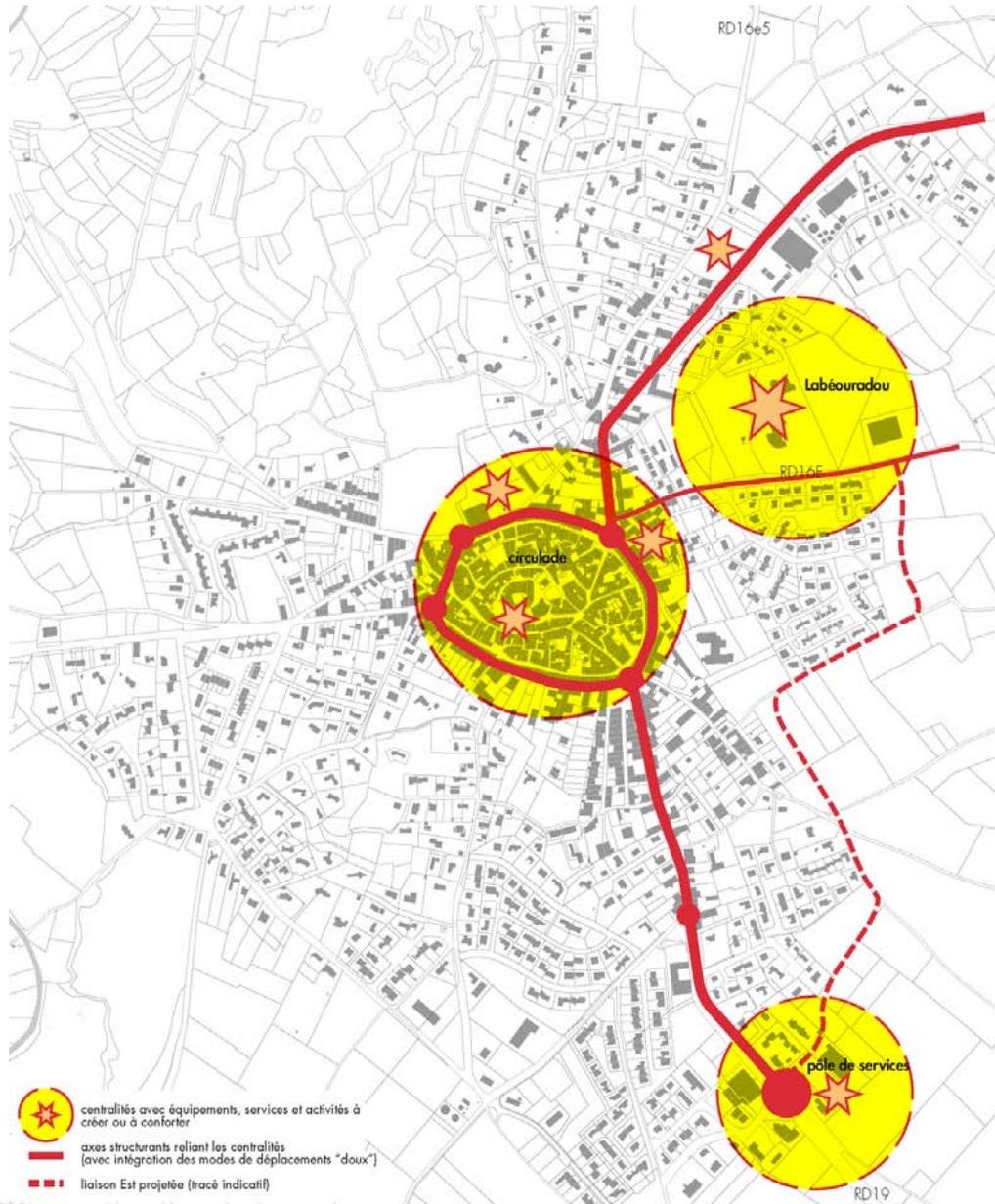
Face au développement de ce **pôle de services situé en entrée de ville Sud**, l'objectif des élus est également d'éviter la fuite des commerces de proximité du centre-bourg qui sont actuellement concentrés le long de l'avenue Georges Durand et dans la circulade (rue Jules Flourens).

Les activités commerciales implantées en périphérie du bourg devront être complémentaires, et non concurrentes, à celles proposées dans le centre-bourg. Il

est donc prévu la mise en place de mesures réglementaires visant à favoriser le maintien des commerces dans le centre ancien (en rez-de-chaussée des immeubles) et l'implantation de nouvelles activités économiques, de services ou d'équipements.

L'objectif des élus est de développer une offre de commerces de proximité dans le centre ancien qui soit en lien avec la vocation résidentielle et avec le potentiel touristique et culturel de cet espace urbain majeur.

planche 3 Les polarités du bourg-centre



5. L'amélioration du fonctionnement urbain et le développement des modes de déplacements "doux"

Murviel-les-Béziers est une commune périurbaine dans laquelle la voiture individuelle reste le principal mode de déplacement. Toutefois, l'objectif des élus

est de réduire les besoins liés à la circulation automobile, source de nuisances et de pollution, en particulier pour les déplacements internes au bourg (déplacements de courtes distances vers les écoles, les commerces, etc) ; pour cela, il est prévu :

- de mettre en place une offre encourageant les déplacements doux dans le bourg (au-delà des cheminements de randonnées existants), avec un nouveau partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements (avec pour objectif de réduire la place accordée à la voiture⁵) ;
- d'inciter au co-voiturage et à l'utilisation des transports collectifs pour les déplacements domicile/travail notamment.

À l'échelle de quartiers périphériques, les modes de déplacements "doux" (vélo, marche à pieds) seront privilégiés dans les nouvelles opérations d'aménagement ; en particulier, les liaisons douces vers le centre-ancien seront recherchées de même qu'un maillage piétonnier entre ces différents quartiers et les principaux équipements publics.

Afin de réduire l'utilisation des véhicules personnels, notamment pour les déplacements domicile-travail, des solutions alternatives telles que le co-voiturage seront développées ; **un pôle d'échanges intermodaux, avec une aire de covoiturage, est ainsi prévu à proximité du giratoire d'entrée de ville Sud.**

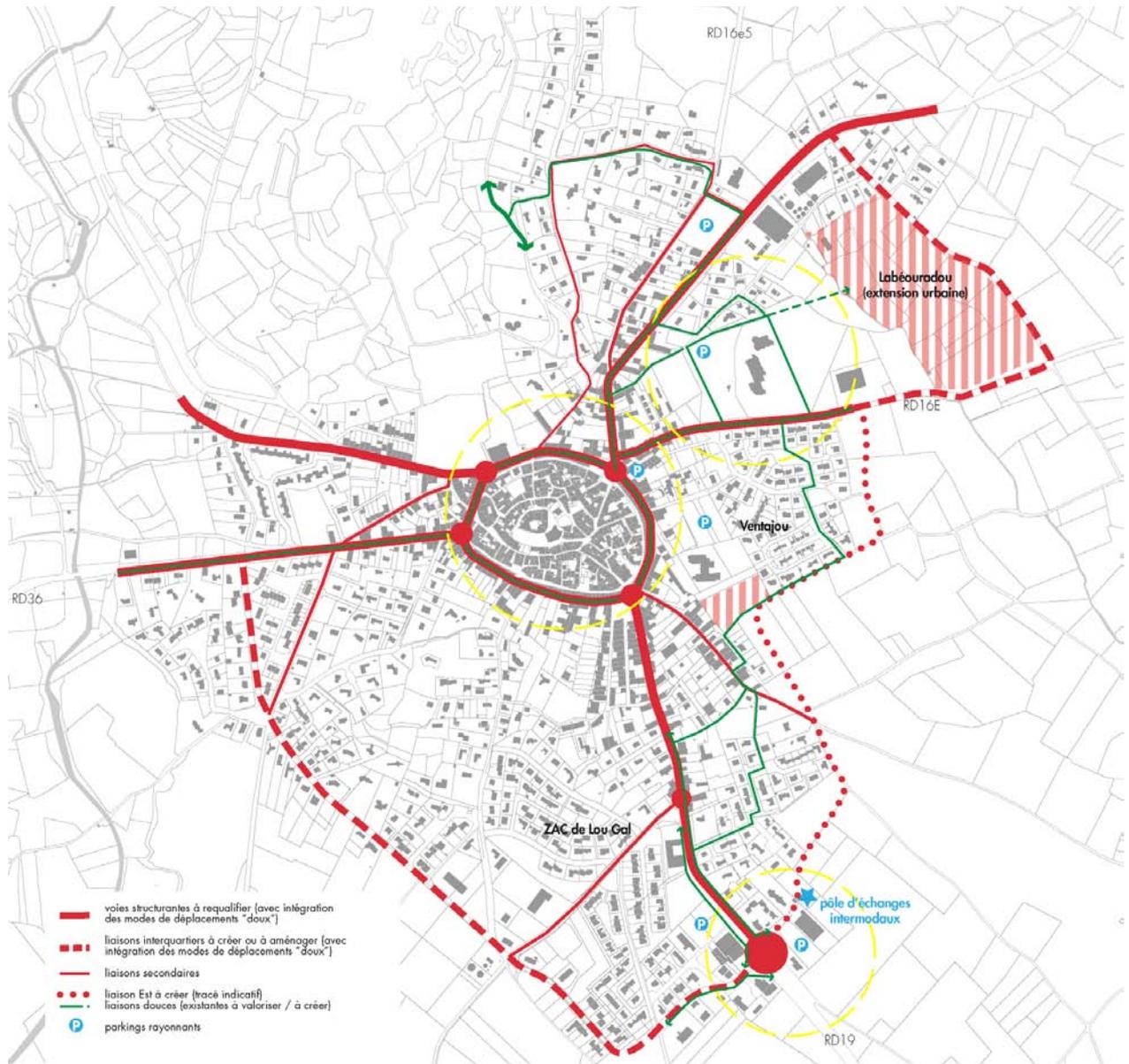
Le diagnostic communal a également fait ressortir un manque de liaisons inter-quartiers qui a pour conséquence de concentrer le trafic routier dans le centre ancien (avenue Fernand Schmidt, rue Georges Durand) ; dans le but de faciliter les déplacements "doux" et dans la perspective d'une requalification urbaine des boulevards de ceinture (entre les principales places notamment⁶), le projet communal prévoit à terme la réalisation d'une nouvelle liaison à l'Est du bourg, entre la RD19 (route de Béziers) et la RD16E4 (route de Puimisson).

Enfin, il est prévu **d'améliorer et de compléter l'offre en stationnement public** en cohérence avec la localisation des différents pôles de services et d'équipements du bourg ; cette offre de stationnement sera proposée en périphérie du centre ancien, à l'image du parking en cours de réalisation rue Georges Durand, non loin de la MJC.

⁵ création de "zones de rencontres" sur les axes structurants du bourg, aménagement de larges trottoirs et de pistes cyclables par exemple

⁶ place Joseph Durand et place Louis Griffé

planche 4 Le fonctionnement urbain futur



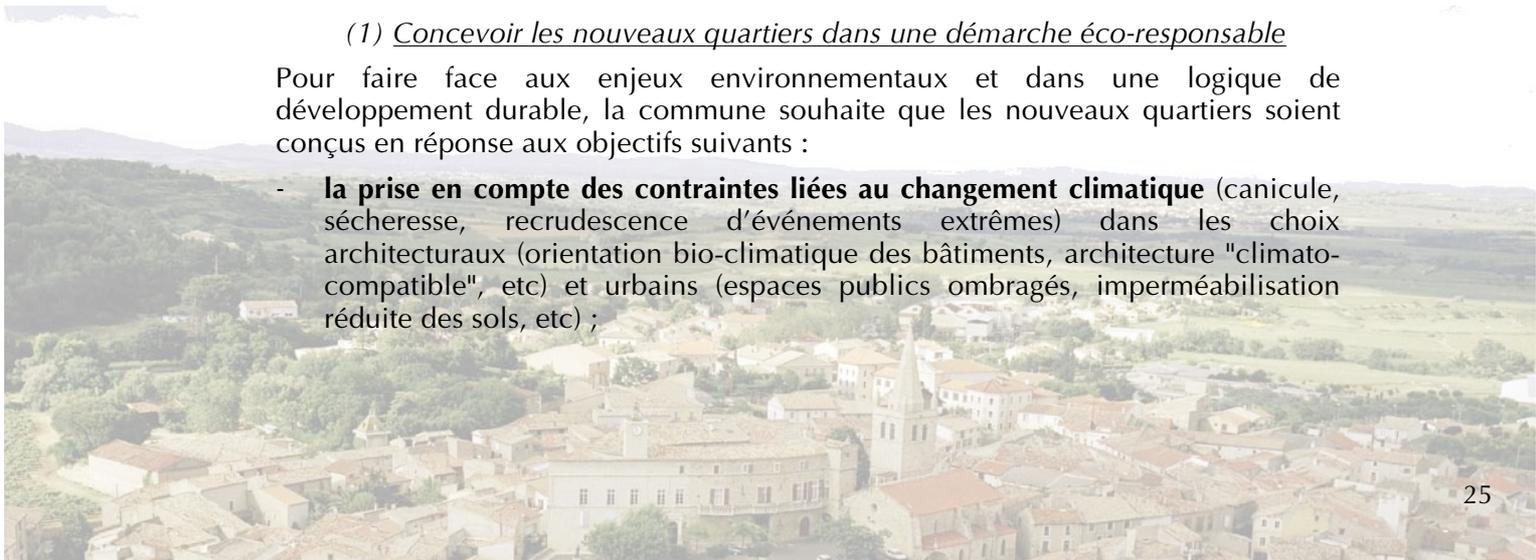
6. Un développement urbain intégrant les enjeux environnementaux

Le nouveau PLU intègre les grands objectifs du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains futurs.

(1) Concevoir les nouveaux quartiers dans une démarche éco-responsable

Pour faire face aux enjeux environnementaux et dans une logique de développement durable, la commune souhaite que les nouveaux quartiers soient conçus en réponse aux objectifs suivants :

- **la prise en compte des contraintes liées au changement climatique** (canicule, sécheresse, recrudescence d'événements extrêmes) dans les choix architecturaux (orientation bio-climatique des bâtiments, architecture "climato-compatible", etc) et urbains (espaces publics ombragés, imperméabilisation réduite des sols, etc) ;



I. projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- **l'obligation de performances énergétiques et environnementales renforcées pour les constructions et les aménagements** (avec par exemple l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable par bâtiment ou par ensemble de bâtiments) ;
- **l'intégration des modes de déplacements "doux" et un accès facilité au réseau de transport collectif.**

Dans le cadre du projet d'urbanisation de Labéouradou, le réseau hydrographique secondaire existant et drainant le secteur, ainsi que la végétation arbustive et arborée (chênes, frênes, lauriers nobles, tamaris, sureaux) qui se développe sur les berges seront maintenus en trame verte et bleue afin de ne pas faire obstacle aux fonctionnalités écologiques mises en avant dans l'étude environnementale du PLU et permettre le bon écoulement des eaux de ruissellement.

(2) Améliorer les performances énergétiques des constructions

Le recours aux énergies renouvelables dans les procédés de construction sera facilité pour l'ensemble des zones urbaines. Toutefois, dans le site inscrit et dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'installation de panneaux solaires en toiture des bâtiments sera réglementée.

(3) Prendre en compte les risques naturels

Bien que les zones inondables concernent majoritairement des espaces agricoles et forestiers, il s'agit de prendre en compte le risque naturel d'inondation et de ruissellement en protégeant efficacement les zones d'écoulement et d'expansion des crues dans tout projet de développement urbain.

De même, bien que le risque "feu de forêt" soit faible sur la commune, les obligations de débroussaillage devront être respectées afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, mais aussi de préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

II. LA SAUVEGARDE DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL À TRAVERS SON PAYSAGE ET SON PATRIMOINE

Cette orientation se décline en six objectifs :

1. Un développement urbain contenu et peu consommateur d'espace
2. La préservation et la valorisation du patrimoine bâti communal
3. La valorisation du paysage des entrées de ville et la requalification des boulevards de ceinture
4. La protection et la valorisation des espaces naturels et agricoles du Nord et de l'Ouest du territoire
5. La maîtrise de l'évolution du tissu urbain
6. La protection des éléments remarquables de la trame verte et bleue



1. Un développement urbain contenu et peu consommateur d'espace

L'objectif de l'équipe municipale est de maîtriser le développement urbain sur la commune en procédant à une délimitation stricte des périmètres constructibles et en favorisant, pour les projets futurs, des aménagements d'ensemble cohérents.

Pour le bourg, il s'agit également de poursuivre le processus de recomposition urbaine entamé avec le PLU de 2007 (avec la densification des zones urbaines équipées, le réinvestissement du bâti ancien, l'aménagement d'espaces et d'équipements publics) dans l'objectif d'une urbanisation d'ensemble cohérente et structurée.

(1) Poursuivre le développement du bourg tel que prévu dans le PLU de 2007

Le parti d'aménagement qui a été défini pour Murviel-les-Béziers dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2007 est repris dans ses grandes lignes :

- une extension de l'urbanisation prévue au Nord-Est du bourg (Labéouradou), entre la route de Saint-Geniès et la route de Puimisson ;
- l'intégration en zone urbaine des opérations au Sud (ZAC de Lou Gal, ZAE de la Coste), au Nord (lotissement "Les Terrasses du Pech") et à l'Est (Ventajou) qui représentaient les principaux sites d'extension du PLU de 2007 ;
- la polarité d'équipements au Nord-Est du centre ancien et la polarité de services et d'activités en entrée de ville Sud ;
- la préservation des coupures d'urbanisation du Pech Belet (zone boisée) et des Caïrous (zone agricole) ainsi que de la "limite" Ouest du ruisseau de St-Ouyres (zone inondable) ; ces limites naturelles restent préservées dans le nouveau PLU.

(2) Contenir et structurer l'urbanisation de Réals

Le secteur de Réals situé à l'Ouest du territoire communal, vers l'Orb, traduit un phénomène de mitage et d'urbanisation diffuse préjudiciable à l'environnement et au paysage. Du fait de sa vocation naturelle (proximité de l'Orb) et agricole (secteur classé en AOP) et du manque d'équipements (pas de réseau public d'assainissement), l'urbanisation de ce secteur doit y être strictement limitée.

La municipalité ne souhaite pas de développement urbain sur ce secteur car cela nécessiterait de lourds investissements en matière d'équipements et parce que ce quartier qui est trop éloigné du bourg n'a pas vocation à se densifier en logements et en population.

Dans ce secteur des Réals, il est donc envisagé de ne maintenir qu'une constructibilité limitée.

(3) Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En 2015, sur la commune de Murviel-les-Béziers, les territoires artificialisés dont l'urbanisation représentaient près de 203 hectares, soit 6,3 % du territoire communal. Il est à noter que même si ces territoires artificialisés ne représentent qu'une faible emprise, ils sont en forte augmentation depuis 2001 (+ 19,8 %).

La consommation d'espace par habitant était de 670 m² en 2015.

Par ses orientations, le PADD contribue à promouvoir la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain en privilégiant la densification à l'extension. En termes quantitatifs, les objectifs affichés sont les suivants :

Population INSEE 2015	3 080
(estimation 2017)	(3150)
Taille moyenne des ménages prévue en 2030	2,3
Nombre de logements réalisés entre 2012 et 2017	94 (soit 16 par an en moyenne)
Capacité d'accueil résiduelle dans le tissu urbain existant	environ 240 logements

Logements vacants
(estimation commune 2017) 65 logements

Scénario retenu

**Scénario « fil de l'eau »
1,5%/an**

	2025	2030
Population	3 575	3 851
Besoins en logements	+ 200	+ 350
Prise en compte des capacités de réinvestissement urbain et de mutation		
Capacité d'accueil résiduelle dans le tissu urbain existant (avec pondération ⁷)	130 logements	
Superficie des zones de mutation urbaine (assiette foncière -20%)	0 ha	
Capacité d'accueil en mutation (25 logements/ha)	0 logement	
Capacité liée à la remobilisation des logements vacants (pondération à 20 %)	13 logements	
Besoins restants en extension (horizon 2030)	207 logements	
Surface nécessaire pour les besoins restants en extension (20 logements/ha)	environ 10 ha	

⁷ Pondération appliquée à 60 % pour les capacités liées aux parcelles libres hors lotissements récents et à 40 % pour les capacités liées aux parcelles sous occupées ; les capacités existantes dans les lotissements récents n'ont pas été pondérées.

I. projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Accusé de réception en préfecture
034-200071058-20181217-225-2018-AR
Date de télétransmission : 21/12/2018
Date de réception préfecture : 21/12/2018

Les objectifs du PLU fixent la part des logements réalisés en extension à 59 % du total des besoins en logements ; **la consommation foncière est donc limitée à environ 10 hectares**, ce qui représente un accroissement de 7,3 % par rapport à l'emprise de la tache urbaine existante.

Le site de mutation urbaine potentielle des Hortes (terrain libre situé à coté de la cave coopérative) n'a pas été comptabilisé dans le calcul des capacités car la commune n'y envisage pas la réalisation de logements ; ce site va conserver sa vocation industrielle actuelle (liée à la cave coopérative) et/ou être requalifié en espace public (parking / départ de circuit œnotouristique).

Concernant le développement économique, une petite extension de la ZAE des Ouribels est prévue sur environ 1 hectare ; il n'est pas prévu d'extension de la ZAE de la Coste.

L'urbanisation de Réals est contenue dans son enveloppe existante ; ce secteur s'inscrira dans une zone du PLU spécifique avec des possibilités limitées de construction.

- au Nord-Ouest, vers la zone verte du Puech Belet : articulation entre ce "poumon vert" et le bourg (création de nouvelles liaisons piétonnes entre le centre ancien et le sentier de randonnée existant, aménagement d'un espace public de type parc sur le site de la Verge de Gauch) ;
- à l'Ouest, vers la campagne viticole des Caïrous et au Nord-Est (Labéouradou) : délimitation stricte du périmètre constructible, traitement paysager des franges urbaines.

La commune souhaite poursuivre activement la valorisation du centre-ancien médiéval (circulade) et renforcer la protection du patrimoine bâti du bourg. Les élus municipaux sont très attachés à ce patrimoine et souhaitent que le nouveau PLU renforce sa protection. Il s'agira donc d'intégrer dans le PLU des règles et des préconisations architecturales et paysagères pour les secteurs à enjeux suivants :

- **le site inscrit du Château et de l'Église** (y compris son périmètre de protection défini en partenariat avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et l'Architecte des Bâtiments de France),
- **les vieux faubourgs et leurs jardins.**

Ces règles et prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et installations ainsi qu'aux travaux sur les constructions existantes ; elles pourront s'appliquer :

- à l'implantation et la volumétrie des bâtiments ;
- à l'architecture et l'ordonnancement des bâtiments ;
- aux façades (matériaux de parement, modénature, génoises et ouvertures, toitures et couvertures, menuiseries, serrureries et ferronneries, éléments d'architecture et autres équipements en façade) ;
- aux clôtures ;
- aux espaces libres.

Les élus souhaitent également poursuivre les opérations de protection et de revalorisation du centre-ancien avec :

- des interventions ciblées menées sur certains immeubles ou îlots dégradés de la circulade (démolitions d'immeubles ou réhabilitations, aménagements d'espaces publics, mise en valeur des façades, etc) ;
- l'aménagement des ruelles commerçantes ou celles qui peuvent constituer, pour les touristes, un appel à visiter le centre ancien ;
- la protection des façades et du bâti remarquables identifiés dans le diagnostic.

Il s'agira également de préserver les pigeonniers qui représentent des éléments remarquables du patrimoine local.

Enfin, la commune souhaite permettre les transformations, voire les extensions, de certains des mas et hameaux, les "campagnes viticoles", à condition que leur intérêt architectural et patrimonial soit préservé. Pour les secteurs des Carratiers, Bel-Air, Maury, la Rigaille, Roucalès, le Ministre, il est impératif de conserver leur caractère pittoresque en empêchant leur mutation vers des espaces d'urbanisation diffuse.

3. La valorisation du paysage des entrées de ville et la requalification des boulevards de ceinture

Cet objectif qui était déjà inscrit dans le PADD du PLU approuvé de 2007 est poursuivi.

Les perceptions visuelles sur le site urbain remarquable de Murviel-lès-Béziers (village implanté sur une butte – site inscrit du Château et de l'Église) à partir des RD19 (venant de Béziers), RD36 et RD16 seront préservées (cônes de visibilité protégés). L'aménagement des entrées de ville (aménagement et traitement paysager des abords des routes départementales) est prévu de même que la valorisation de la traversée du centre-bourg (atténuation du caractère routier des voies) par les avenues de la République, Fernand Schmidt et Émile Cabrol (RD19), l'avenue Louis Arcelin (RD36), l'avenue de St-Martin (RD16E) et l'avenue Édouard Bonnafé (RD16).

4. La protection et la valorisation des espaces naturels et agricoles du Nord et de l'Ouest du territoire

Les Roques, Garrigues de Coujan, Puech Aussel, les Fontanilles, l'Euze, Puech Estève, Villenouvette, Puech Belet ; ces espaces situés au Nord et à l'Ouest du territoire communal doivent être strictement protégés car ils représentent un patrimoine naturel et paysager remarquable marqué par de nombreuses collines boisées (les puechs) et de magnifiques terroirs viticoles implantés sur les coteaux.

Ces espaces constituent un ensemble rural très pittoresque qui se prolonge au-delà des frontières communales vers Autignac, Cabrerolles, Saint-Nazaire de Ladarez et Causses et Veyran ; c'est également le territoire du "renouveau viticole" largement classé en AOP St-Chinian et Coteaux du Languedoc et qui doit être préservé de tout mitage.

5. La maîtrise de l'évolution du tissu urbain

Les élus ont pour objectif de maîtriser l'évolution du tissu urbain et de ne pas permettre une trop forte densification dans les quartiers où le paysage urbain doit être préservé. Cet objectif concerne :

- le centre ancien de la circulade,
- les faubourgs,
- les quartiers résidentiels "anciens".

(1) Le centre ancien de la circulade

Cet espace urbain est déjà très (trop ?) dense. Les possibilités de stationnement y sont limitées et la voiture est particulièrement envahissante ; sur des emprises de voirie restreintes, les conditions de circulation sont difficiles.

Le tissu urbain de la circulade doit donc évoluer dans une logique d'"optimisation patrimoniale" :

- rénovation et réhabilitation du bâti vétuste,
- démolition du bâti très dégradé (pour l'aménagement d'espaces publics par exemple),
- réinvestissement du bâti pour le commerce de proximité, les services, le petit artisanat ou les équipements.

Dans cet objectif, la création de nouveaux logements doit être évitée.

I. projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

(2) Les faubourgs

Dans les faubourgs, la densité bâtie est forte, côté espace public notamment ; la particularité de ce tissu urbain est liée au parcellaire avec la présence d'importantes surfaces non bâties ou sous-occupées ("fonds de parcelles") qui sont à préserver car elles sont souvent végétalisées et constituent des éléments significatifs dans le paysage.

Là encore, le tissu urbain doit évoluer avec parcimonie en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bâti existant ; des règles et prescriptions particulières seront définies dans le PLU pour répondre à cet objectif.

(3) Les quartiers résidentiels "anciens"

Les quartiers résidentiels "anciens" (hors lotissements et cités) sont situés en périphérie du centre ancien, au Sud (Cissan, Encouyro, Consistoire) et au Nord (les Hortes) ; ils se présentent souvent sous la forme d'un habitat dispersé voire diffus. Pour des contraintes d'accessibilité, de topographie ou pour des raisons privées, ce tissu urbain s'est peu densifié et il y subsiste d'importantes masses boisées qui constitue aujourd'hui une trame végétale de qualité.

Dans ces quartiers résidentiels préservés, il est prévu de limiter la densification et de maintenir le maximum d'espaces libres et de végétation.

6. La protection des éléments remarquables de la trame verte et bleue

Pour cet objectif, le PADD s'est appuyé sur l'analyse de l'*état initial de l'environnement communal*⁸ pour identifier ce qui constitue la **trame verte et bleue du territoire** qui correspond à des espaces présentant des enjeux liés à la biodiversité, au paysage et aux risques naturels principalement.

Il s'agit donc de protéger strictement :

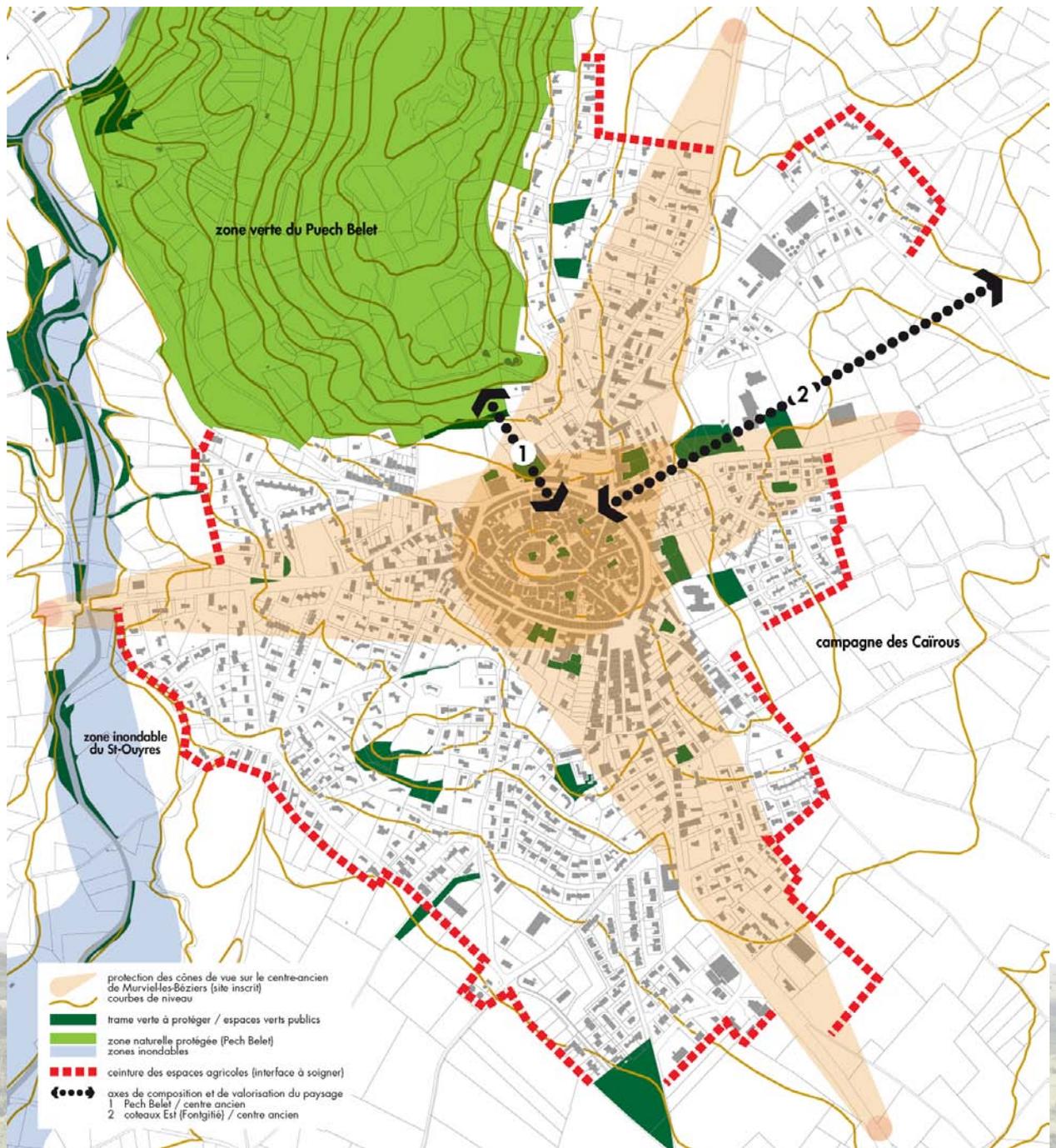
- **les espaces naturels humides à enjeux écologiques forts** ; associés aux principaux cours d'eau (Orb, Taurou, Rieutord) et à leurs affluents (Garenne, Saint-Pierre) et constitués de ripisylves et de prairies humides (plaine de Savignac), ces espaces sont à protéger en priorité car ils constituent des réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques et participent au bon fonctionnement hydraulique du territoire ; ils sont liés à de grands ensembles naturels protégés et inventoriés (ZNIEFF, Inventaire des zones humides, Espaces Naturels Sensibles du département, réservoirs de biodiversité du SRCE, pôles majeurs de biodiversité du SCoT) ;
- **les autres espaces naturels à enjeux** (réseau hydrographique secondaire, chênaies, pinèdes, haies, alignements d'arbres, pelouses, garrigues, friches) ; même si ces espaces sont écologiquement moins sensibles, ils sont à préserver car ils constituent des corridors écologiques permettant d'assurer le déplacement de la faune et de la flore entre les grands espaces naturels, et ils présentent un intérêt paysager (Pech Belet, Combes et ravins le long du ruisseau de Saint-Ouyres, Pech Ores, Pech Counil, Pech Aussel, Garrigues de Coujan, Montimbert).

⁸ cf. pièce II. rapport de présentation, volet A

En compatibilité avec le SCoT et avec le SRCE approuvé, la trame verte et bleue du territoire sera donc protégée. Outre les ensembles territoriaux mentionnés précédemment, la trame verte et bleue communale concerne également :

- les secteurs naturels ou agricoles présentant des risques d'inondations (secteur de mobilité de l'Orb),
- les secteurs de valorisation paysagère et de préservation de la nature en milieux urbains et périurbains (boisements, alignements d'arbres, etc) ; ces secteurs seront identifiés dans le PLU en Espaces Boisés Classés (art. L.113-1 du code de l'urbanisme) ou en Éléments du Paysage à Protéger (art. L.151-23 du code de l'urbanisme).

planche 6 Le parti paysager et environnemental du bourg



Accusé de réception en préfecture
034-200071058-20181217-225-2018-AR
Date de télétransmission : 21/12/2018
Date de réception préfecture : 21/12/2018

III. LA VALORISATION ET LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Cette orientation se décline en quatre principaux objectifs :

1. La préservation stricte des ressources agricoles
2. Le développement et la diversification des cultures grâce au nouveau réseau d'irrigation
3. Le développement des activités alternatives (complémentaires) pour les exploitations agricoles
4. Le développement de la filière économique liée au tourisme vert



1. La préservation stricte des ressources agricoles

L'économie agricole occupe une place importante de la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres qu'elle occupe. Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune.

"L'activité agricole a modelé les paysages et participe largement à la définition de l'identité culturelle et patrimoniale du Biterrois. Par ailleurs, elle contribue au développement touristique mais aussi à la qualité de vie des habitants. En cela, elle constitue une source de richesse pour le territoire et son maintien est l'un des objectifs majeurs du SCoT." (extrait du PADD du SCoT du Biterrois)

La préservation des espaces agricoles reste donc un objectif majeur du nouveau PLU ; il s'agit donc à la fois :

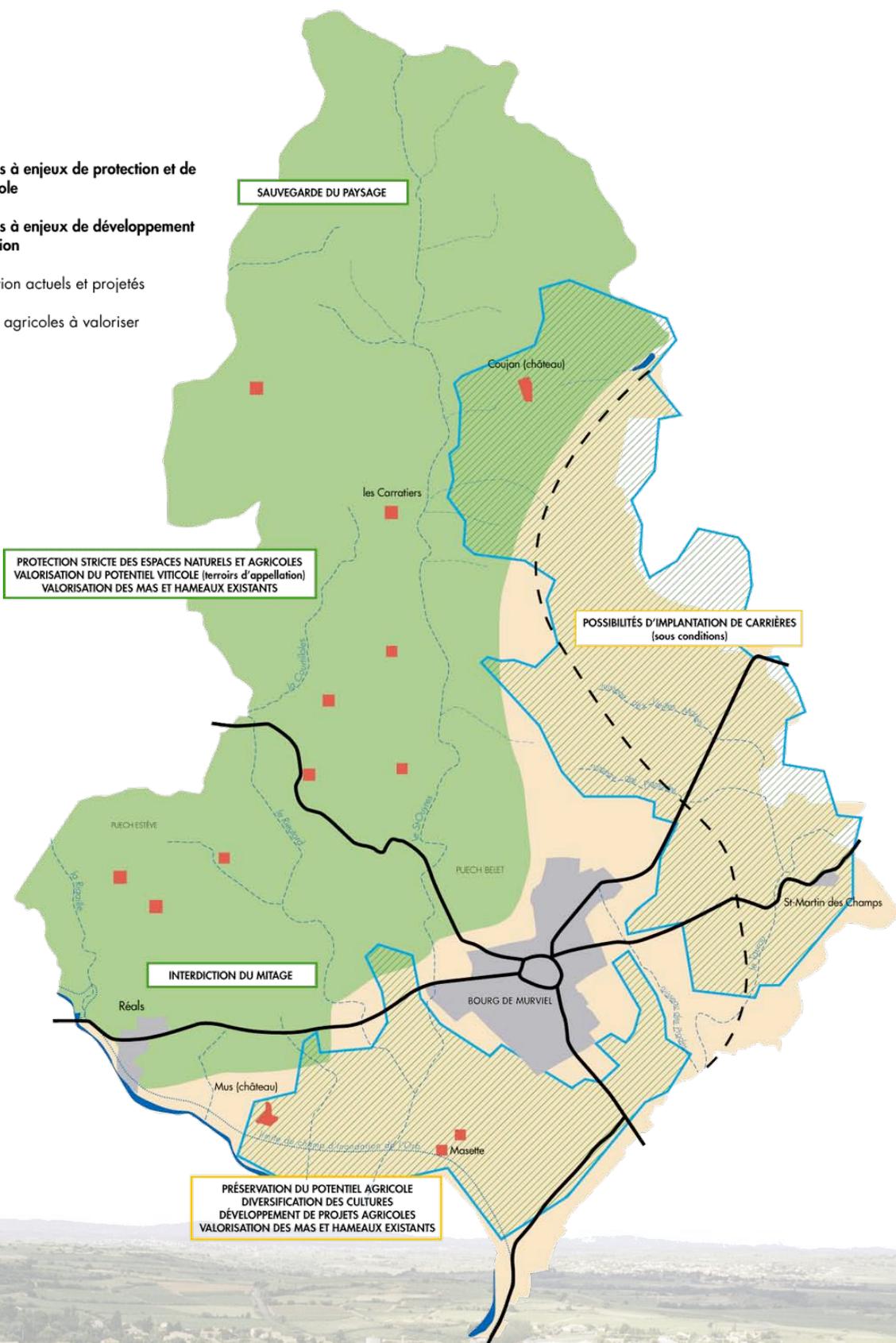
- de **protéger les terroirs offrant un fort potentiel agricole** (pour le vignoble mais aussi pour le développement des grandes cultures) ; les terres agricoles situées en périmètre d'appellation viticole seront préservées en priorité ;
- de faciliter le développement des exploitations ; les pratiques agricoles devront toutefois s'inscrire dans une **démarche d'agriculture raisonnée** par rapport aux contextes environnementaux du développement durable, de la consommation et de la santé publique notamment.

Comme pour le PLU de 2007, le territoire communal sera donc très largement classé en zone agricole avec des secteurs différenciés selon les enjeux :

- au Nord-Ouest (les Roques, Garrigues de Coujan, Puech Aussel, les Fontanilles, l'Euze, Puech Estève, Villenouvette, Puech Belet), les espaces agricoles seront strictement protégés (interdiction des constructions isolées) afin de préserver le paysage et la reconquête viticole sera favorisée en harmonie avec la végétation et la topographie des sites ; **les infrastructures agro-écologiques (murets, alignements, d'arbres, haies, bosquets, arbres isolés) seront préservés autant que possible afin de maintenir la qualité de ces paysages agricoles ;**
- au Sud et à l'Est du bourg (la Limbardié, les Condamines, les Caires, les Tribis, Plan de l'Euze), les espaces agricoles seront valorisés et permettront, grâce à l'irrigation notamment, la requalification du vignoble et le développement d'une agriculture diversifiée ;
- au Nord-Est et à l'extrémité Est (Ramejan, Las Vistes, Lou Bosc, Puech Rouzaud, La Mouline, Plan de l'Euze), les carrières pourront être autorisées sous conditions.

planche 7 Les orientations du projet agricole

- espaces agricoles à enjeux de protection et de valorisation viticole
- espaces agricoles à enjeux de développement et de diversification
- secteurs d'irrigation actuels et projetés
- mas et hameaux agricoles à valoriser



2. Le développement et la diversification des cultures grâce au nouveau réseau d'irrigation

Le nouveau PLU engage la commune sur un projet ambitieux qui vise à favoriser la reconquête des espaces agricoles aujourd'hui délaissés en permettant, par exemple, l'installation de jeunes agriculteurs ou la consolidation des petites exploitations avec la mise à disposition de "foncier relais".

Cet objectif de redéploiement agricole vise également à **préparer l'agriculture de demain** en facilitant l'implantation sur la commune de nouvelles structures coopératives, en maraîchage et en arboriculture notamment.

(1) Permettre une reconquête de la viticulture au Nord et à l'Ouest du territoire communal

Il s'agit de favoriser la reconquête des friches par la vigne en particulier dans les espaces sensibles et pittoresques situés au Nord et à l'Ouest de la commune ; la vigne doit y être préservée et confortée notamment dans les terroirs classés en appellation.

Les espaces boisés existants, sur les puechs particulièrement, seront préservés (Espaces Boisés Classés). Toutefois, les élus souhaitent que le développement des forêts de pins colonisatrices soit maîtrisé car ces boisements entraînent une banalisation des paysages et sont de plus très sensibles aux incendies. De même, les pratiques et usages de loisirs sur ces sites naturels (chasse, randonnée, VTT, etc) doivent pouvoir s'exercer librement et sans conflits avec les activités agricoles existantes.

Les objectifs sont doubles :

- la protection des terres classées en AOP en tant que "terres agricoles d'excellence",
- le maintien des unités foncières agricoles homogènes et accessibles.

(2) Encourager la diversification des cultures

Le PADD vise à encourager la diversification de la production agricole en explorant des solutions compatibles avec le climat, les caractéristiques pédologiques des terroirs et les disponibilités en eau, comme la culture de l'olivier, le maraîchage, les céréales, la polyculture etc.

Les conditions de commercialisation des nouvelles productions, comme l'existence de débouchés commerciaux et la possibilité de s'appuyer sur des circuits-courts de vente, seront analysées afin de vérifier la rentabilité des filières.

Il sera encouragé le développement de l'agriculture biologique, la création de "filières courtes" pour l'approvisionnement en produits locaux des cantines et des établissements pour l'hébergement de personnes âgées par exemple.

Le PADD s'inscrit dans l'objectif de la **Charte stratégique du projet agricole Hérault 2020** qui vise à "(...) inciter les entreprises à croître et à innover pour faire de l'Hérault une terre d'accueil des productions innovantes".

(3) Tirer profit du développement du réseau d'irrigation

Murviel-les-Béziers, avec 5 autres communes, est concernée par le projet d'irrigation "AQUA FONTEDIT" qui permettra de développer un réseau d'eau brute couvrant une surface de près de 280 hectares. Les parcelles seront irriguées par îlots, à l'Est et au Nord du territoire communal ; ce nouveau réseau complètera le réseau BRL existant en partie Sud.

Le développement du réseau d'irrigation est une vraie opportunité pour redynamiser l'activité agricole sur la commune et l'inscrire dans la perspective d'une économie porteuse et durable.

3. Le développement des activités alternatives (complémentaires) pour les exploitations agricoles

Le projet communal répond aux enjeux intercommunaux traduits dans le SCoT.

"La dynamique de développement souhaitée pour le tourisme intérieur du Biterrois doit permettre aux exploitants agricoles de développer, en complément de leur activité principale, une activité d'hébergement et/ou de restauration à travers le développement de produits touristiques spécifiques : gîtes à la ferme, tables d'hôtes avec produits fermiers, etc." (extrait du PADD du SCoT du Biterrois)

Le maintien de l'activité agricole passe par la possibilité de développement de nouvelles activités complémentaires à l'activité viticole traditionnelle qui favoriseront l'évolution des exploitations et permettront leur viabilité financière (transformation directe de produits, vente directe, restauration et hébergement touristique, etc).

4. Le développement de la filière économique liée au tourisme vert

En réponse aux attentes et aux enjeux intercommunaux, il s'agit "(...) :

- *d'augmenter les capacités d'accueils, attirer une clientèle aisée, miser sur la qualité, exploiter les ressources locales, diversifier les exploitations agricoles peu ou pas rentables ;*
- *de provoquer l'essor du tourisme intérieur en développant les capacités d'hébergement et de restauration sans reproduire le modèle du tourisme de masse :*
 - *augmenter l'offre d'hébergement par des formes variées telles que gîtes, chambres d'hôtes, etc ;*
 - *s'inscrire dans des démarches de labellisation pour accroître la qualité de l'offre d'hébergement ;*
 - *miser sur la diversification des exploitations agricoles pour proposer un type d'hébergement original et prisé ;*
 - *valoriser les beaux domaines et châteaux pinardiens du XIX^{ème} siècle, en équipements résidentiels et touristiques "haut de gamme" pour attirer une clientèle d'affaire."* (extrait du PADD du SCoT du Biterrois)

La qualité paysagère de l'arrière-pays Biterrois fait de Murviel-lès-Béziers un lieu privilégié pour le développement d'un tourisme vert, récréatif et de court séjour.

Le PLU vise à permettre le développement d'activités touristiques dans le respect des paysages et de l'environnement agricole. Il s'agit de développer un tourisme vert tourné sur la découverte de la culture et des traditions locales, de l'art de vivre, de l'histoire et du patrimoine architectural et urbain local (circulade).

Le tourisme local pourra également s'appuyer sur les sites naturels propices à la randonnée, au VTT et au canoë-kayac ainsi que sur le potentiel œno-touristique

I. projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

dont le développement est inscrit dans la **Charte de Pays 2014/2020 du Pays "Haut Languedoc et Vignobles"**.

La commune envisage de développer son potentiel dans l'œnotourisme avec :

- la valorisation du sentier œnotouristique existant au départ de la cave coopérative, en lien avec le sentier du Pech Belet qui est inscrit au PDIPR ;
- le renforcement du pôle viticole de la cave coopérative et de son caveau de dégustation autour desquels peuvent se développer des manifestations liées au vin et au patrimoine viticole.