

COMMUNE DE MURVIEL-LÈS-BÉZIERS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



I. Rappel des dispositions réglementaires

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce essentielle du PLU. Il constitue l'expression du projet urbain communal pour les dix années à venir.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

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.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables doivent être débattues par le Conseil Municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

2. Les orientations générales du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations à suivre dans le cadre du plan local d'urbanisme. Ces orientations visent à définir la politique d'aménagement du territoire de la commune à l'horizon 2030. Elles s'intéressent à différentes thématiques et s'appuient sur les enjeux urbanistiques, environnementaux et paysagers mis en exergue dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

Trois orientations majeures ont été définies pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Murviel-lès-Béziers dans le cadre d'une concertation organisée par la commune.

- **Orientation 1 : L'affirmation de Murviel-lès-Béziers en tant que pôle structurant**
- **Orientation 2 : La sauvegarde de l'identité du territoire communal à travers son paysage et son patrimoine**
- **Orientation 3 : La valorisation et la diversification de l'activité agricole**

Les orientations regroupent un ensemble de principes et de mesures, les objectifs, dont l'articulation et la mise en œuvre permettront la concrétisation des orientations qu'il est proposé de retenir pour le projet de Plan Local d'Urbanisme dans sa partie réglementaire.

- **Objectif 1.1 : Murviel-lès-Béziers, un pôle structurant**
- **Objectif 1.2 : Une réponse adaptée aux besoins présents et futurs en matière de logement et d'équipements**
- **Objectif 1.3 : Une extension d'urbanisation privilégiée à l'est du bourg**
- **Objectif 1.4 : Une fonction commerciale et de services renforcée**
- **Objectif 1.5 : L'amélioration du fonctionnement urbain et le développement des modes de déplacements « doux »**
- **Objectif 1.6 : Un développement urbain intégrant les enjeux environnementaux**

- **Objectif 2.1 : Un développement urbain contenu et peu consommateur d'espace**
- **Objectif 2.2 : La préservation et la valorisation du patrimoine bâti communal**
- **Objectif 2.3 : La valorisation du paysage des entrées de ville et la requalification des boulevards de ceinture**
- **Objectif 2.4 : La protection des espaces naturels et agricoles du nord et de l'ouest du territoire**
- **Objectif 2.5 : La maîtrise de l'évolution du tissu urbain**
- **Objectif 2.6 : La protection des éléments remarquables de la trame verte et bleue**
- **Objectif 3.1 : La protection des ressources agricoles**
- **Objectif 3.2 : Le développement et la diversification des cultures grâce au nouveau réseau d'irrigation**
- **Objectif 3.3 : Le développement d'activités complémentaires pour les exploitants agricoles**
- **Objectif 3.4 : Le développement de la filière économique liée au tourisme vert**

ORIENTATION 1 : L’AFFIRMATION DE MURVIEL-LÈS-BÉZIERS EN TANT
QUE PÔLE STRUCTURANT

Objectif I.1 Murviel-lès-Béziers, un pôle structurant du territoire

Murviel-lès-Béziers a développé 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.**

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

➤ 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 au contexte intercommunal (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.

Le projet communal porte également sur l'extension de l'EPHAD présent sur la commune et sur l'implantation d'une maison médicale et paramédicale dans le même secteur. Ce pôle verra également l'accueil de services à la personne.

➤ 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.

Objectif 1.2 Une réponse adaptée aux besoins présents et futurs en matière de logement et d'équipements

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 1,8%, la population communale sera d'environ 3 958 habitants à l'horizon fin 2030.** Cette arrivée de population nouvelle conjuguée à l'évolution prévisible de la structure des ménages et du parc de logements permet d'évaluer les besoins futurs à **environ 360 nouveaux logements (méthode du point mort sur la période 2020-fin 2030)**

Concernant le parc de 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. La requalification de la gendarmerie (qui a pour projet de s'agrandir et déménager) et la production de logements sociaux au sein de toute nouvelle opération permettront de répondre à cet objectif. La commune se fixe d'atteindre environ 12% de ses résidences principales en logements sociaux à horizon du PLU.

Dans l'optique de favoriser le parcours résidentiel des habitants et futurs habitants, il est également prévu de favoriser la construction de petits logements 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 qui le nécessiterait.

À ce titre et dans la volonté d'une politique d'habitat pro-active, le permis de louer a été mis en place en 2020.

La politique du logement mise en œuvre à Murviel-lès-Béziers à travers le nouveau PLU vise à renforcer la mixité sociale et générationnelle et à améliorer le parc de logements dans son ensemble.

Objectif I.3 Une extension d'urbanisation privilégiée à l'est du bourg

Le nouveau PLU va permettre d'engager le développement urbain futur de Murviel-lès-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.).

Il s'agit d'un secteur très favorable à un développement urbain car situé à proximité immédiate des principaux équipements mais également bien desservi par les réseaux d'infrastructures existants et dont le foncier est aujourd'hui partiellement maîtrisé¹. **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 de logements locatifs sociaux.

Dans la continuité de la réflexion sur ce secteur, la commune s'intéressera à l'emprise foncière inscrite entre la D16E5 et la D16. Ce secteur, entouré d'urbanisation, desservi pour des voiries structurantes et les réseaux est identifié à fort potentiel par la commune. Une partie de ce site doit permettre d'accueillir la nouvelle gendarmerie.

¹ 2,8 hectares ont été acquis par le département de l'Hérault

Objectif I.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-lès-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-lès-Béziers, au sein des ZAE existantes de la Coste et des Ouribels.

Les derniers secteurs à destination de l'accueil d'activités seront réservés pour l'implantation de bâtiments relatifs à l'activité agricole.

Il est important de préciser que l'actuelle surface commerciale s'étend et prend place sur une parcelle voisine. Le bâtiment existant est 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 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).

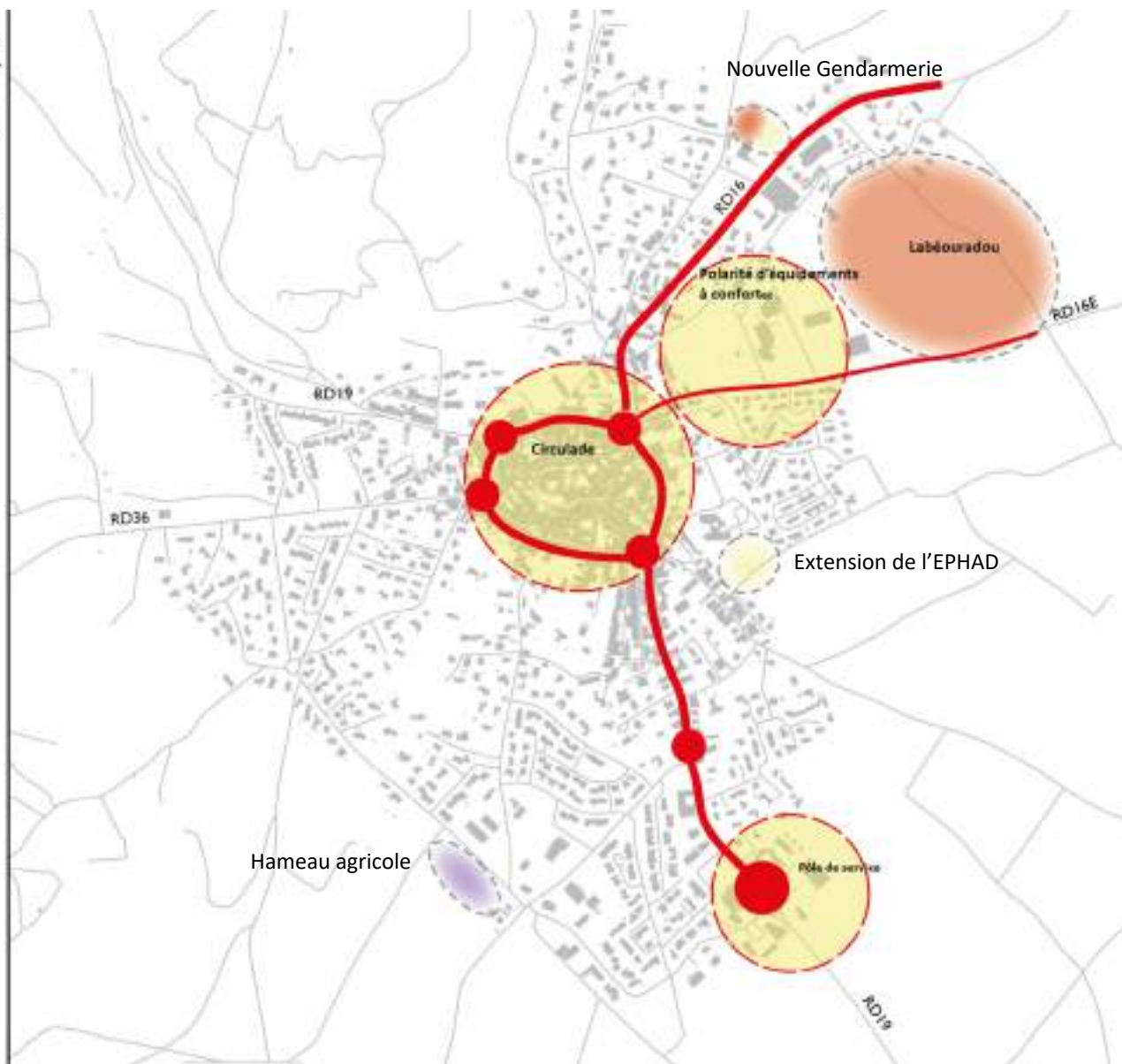
Les activités commerciales implantées en périphérie du bourg devront être complémentaires, et non concurrentes, à celles proposées dans le centre-bourg. Il est donc prévu la mise en place de mesures réglementaires visant à favoriser le maintien des commerces dans le centre ancien (en rez-de-chaussée des immeubles) et l'implantation de nouvelles activités économiques, de services ou d'équipements.

L'objectif 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.

En matière de services, le secteur EPHAD / maison médicale-paramédicale-services à la personne sera stratégique pour le fonctionnement communal.

Les polarités du bourg-centre

-  Centralités avec équipements, services et activités à créer ou à conforter
-  Axes structurants reliant les centralités (avec intégration de modes de déplacements « doux »)
-  Sites d'extension urbaine privilégiés à vocation principale d'habitation
-  Site d'extension à vocation d'équipements
-  Site d'extension à vocation d'activités agricoles



Objectif 1.5 L'amélioration du fonctionnement urbain et le développement des modes de déplacements « doux »

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

L'extension de la moyenne surface commerciale a été travaillée afin de disposer de places de stationnements dédiées au covoiturages, et permettra également d'offrir des bornes de recharges électriques. Avec la présence de l'arrêt de transport en commun et l'accessibilité modes doux existante, ce secteur constituera un pôle d'échange multimodal « local ».

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 des aires de stationnement nouvellement créées (« Espace du 19 mars »).

Un autre projet de stationnement pour créer une zone bleue est en cours à proximité des commerces du centre village.

Objectif 1.6 Un développement urbain intégrant les enjeux environnementaux

➤ 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.).
- 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.

➤ 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.

➤ 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. Des reculs seront imposés par rapport aux cours d'eau existants sur la commune.

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.

ORIENTATION 2 : LA SAUVEGARDE DU TERRITOIRE COMMUNAL À
TRAVERS SON PAYSAGE ET SON PATRIMOINE

Objectif 2.1 Un développement urbain en cohérence avec son rôle de centralité de bassin

L'objectif 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.

➤ Poursuivre le développement du bourg tel que prévu dans le PLU de 2007

Le parti d'aménagement qui a été défini pour Murviel-lès-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 Cairous (zone agricole) ainsi que de la « limite » ouest du ruisseau de Saint-Ouyres (zone inondable) ; ces limites naturelles restent préservées dans le nouveau PLU.

➤ Contenir et structurer l'urbanisation de Réals et de Roucans

Les secteurs de Réals et de Roucans situés à l'ouest du territoire communal, vers l'Orb, traduit un phénomène de mitage et d'urbanisation diffuse préjudiciable à l'environnement et aux paysages. 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 à l'existant.

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.

Par ses orientations, le PADD contribue à promouvoir la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain. Cela passe par une croissance modérée de la population et de la production de logements, par la densification du tissu existant et ensuite par la définition d'une enveloppe urbaine en extension qui soit calibrée au plus proche des besoins du territoire. En complément, la densité imposée aux opérations en extension vient renforcer la limitation de la consommation d'espace.

Aussi, le taux de croissance adoptée pour la période 2020-2030 est de 1,8% . Ce sont, au total, environ 360 logements neufs qui devront être réalisés dont environ 20% seront réalisés en densification² du tissu urbain existant. En définitive environ 290 logements seront réalisés en extension.

² Comblement de dents creuses, de parcelles sous-occupées et des capacités de renouvellement urbain de la commune

Afin de limiter l'impact en consommation foncière, une densité importante sera portée sur les opérations d'ensemble, à savoir un minimum de 30 logements brut à l'hectare (à l'échelle de toutes les extensions urbaines).

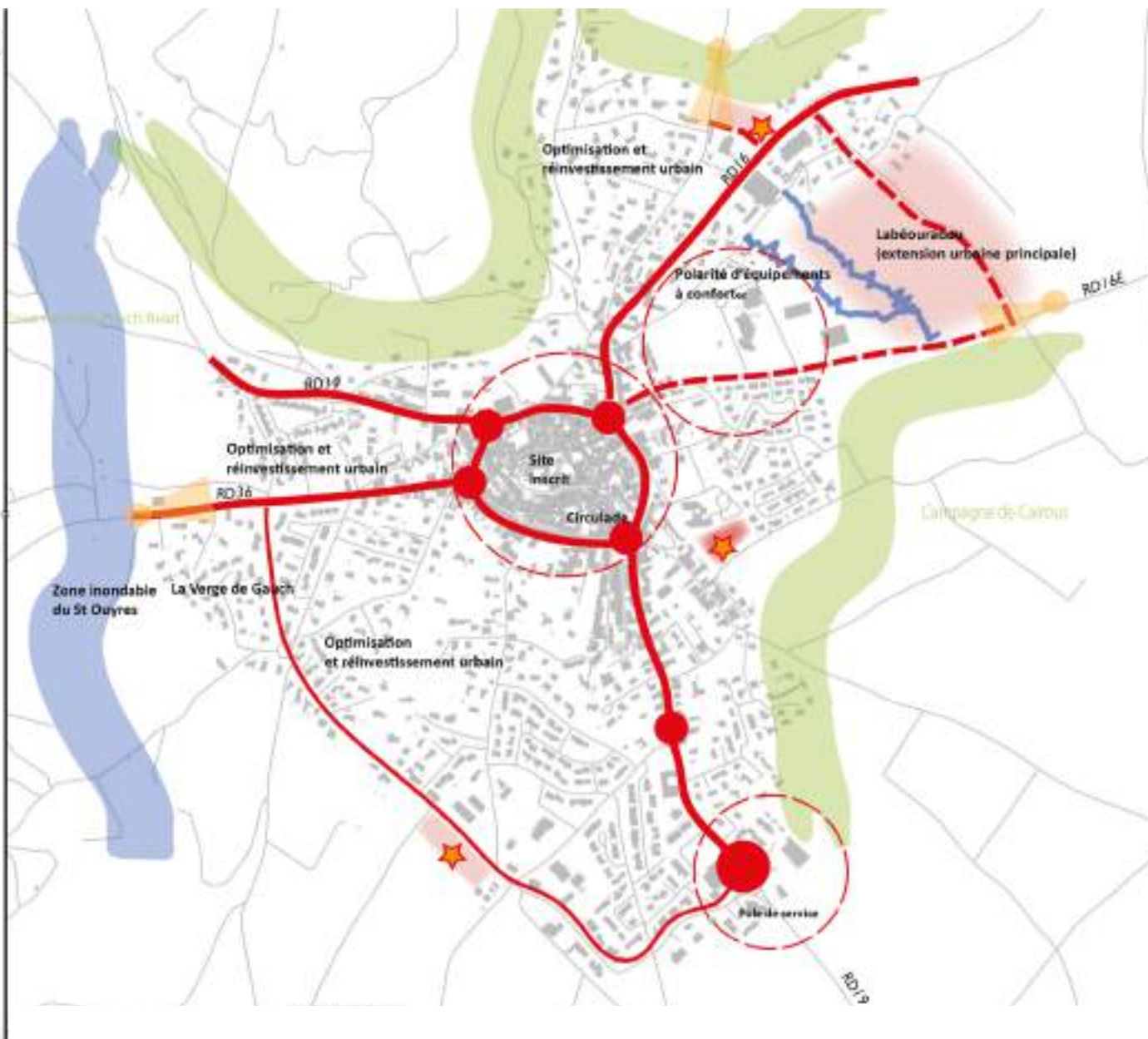
L'objectif de limitation de la consommation foncière est porté à 9 hectares environ.

Concernant le développement économique, aucune extension n'est prévue. Seules quelques parcelles existantes non encore urbanisées, mais desservies par les voiries et réseaux, sont maintenues dans l'enveloppe de la zone constructible afin de permettre la structuration d'un hameau agricole (secteur réservé aux constructions dont la destination est agricole). Cela représente moins d'un hectare.

L'urbanisation du hameau de *Roucans* est contenue dans l'enveloppe existante. Les parcelles déjà construites seront déclassées afin d'éviter une densification incontrôlée et une consommation d'espace trop conséquente.

L'armature urbaine du bourg

- Extension urbaine
- Equipements, services et activités à créer ou à conforter
- Armature viaire structurante
- Liaisons structurantes interquartiers à créer ou à aménager (avec intégration de déplacements «doux»)
- Coupures d'urbanisation à préserver
- Zone inondable à protéger
- Entrées de ville à valoriser
- Maintien de la trame bleue à l'intérieur des opérations d'aménagement à venir



Objectif 2.2 La préservation et la valorisation du patrimoine bâti communal

La municipalité souhaite assurer une meilleure protection du patrimoine architectural, urbain et paysager du bourg ; pour cela, le PADD prévoit :

- de garantir la protection de la silhouette du centre-ancien de Murviel-lès-Béziers à partir des RD19, RD16E4 et RD16E5 ;
- de traiter qualitativement l'interface entre l'urbanisation du bourg et ses espaces naturels proches :
 - 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 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 définit 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) ;

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) ;
- l'aménagement des ruelles commerçantes ou celles qui peuvent constituer, pour les touristes, un appel à visiter le centre ancien ;

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

Objectif 2.3 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, l'urbanisation sera stoppée), RD36 et RD16 seront préservées. 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. La commune porte comme objectif de finaliser la valorisation des avenues et traversée du centre bourg : avenues Louis Arcelin et Saint-Martin.

Une structuration de l'urbanisation en entrée de ville de long de l'avenue Louis Arcelin permettrait de mettre en valeur et valoriser l'entrée de ville ouest aujourd'hui peu qualifiée.

Objectif 2.4 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, Pech 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 Saint-Chinian et Coteaux du Languedoc et qui doit être préservé de tout mitage, qu'il soit dû aux constructions de type bâti agricole ou urbain.

Objectif 2.5 La maîtrise de l'évolution du tissu urbain

Les élus ont pour objectif de maîtriser l'évolution du tissu urbain dans un équilibre cohérent entre urbanisation, densification et préservation des espaces paysagers et écologiques de plus fort intérêt.

➤ Le centre ancien de la circulade

Cet espace urbain est déjà très 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 densification du centre historique doit être strictement encadrée et pensée.

➤ Les faubourgs

Dans les faubourgs, la densité bâtie est forte ; 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 pour certaines à préserver.

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.

➤ 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, ce tissu urbain s'est peu densifié et il y subsiste d'importantes masses boisées qui constitue aujourd'hui une trame végétale de qualité.

Objectif 2.6 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 pour identifier ce qui constitue la trame verte et bleue du territoire qui correspond à des espaces présentant des enjeux liés à la biodiversité, aux paysages 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) ;
- **D'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 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*).

En compatibilité avec le SCoT et avec le SRCE, 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 à Protéger (art. L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme).



ORIENTATION 3 : LA VALORISATION ET LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Objectif 3.1 La protection 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 version °1)

La préservation des espaces agricoles reste donc un objectif majeur du nouveau PLU ; il s'agit 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.

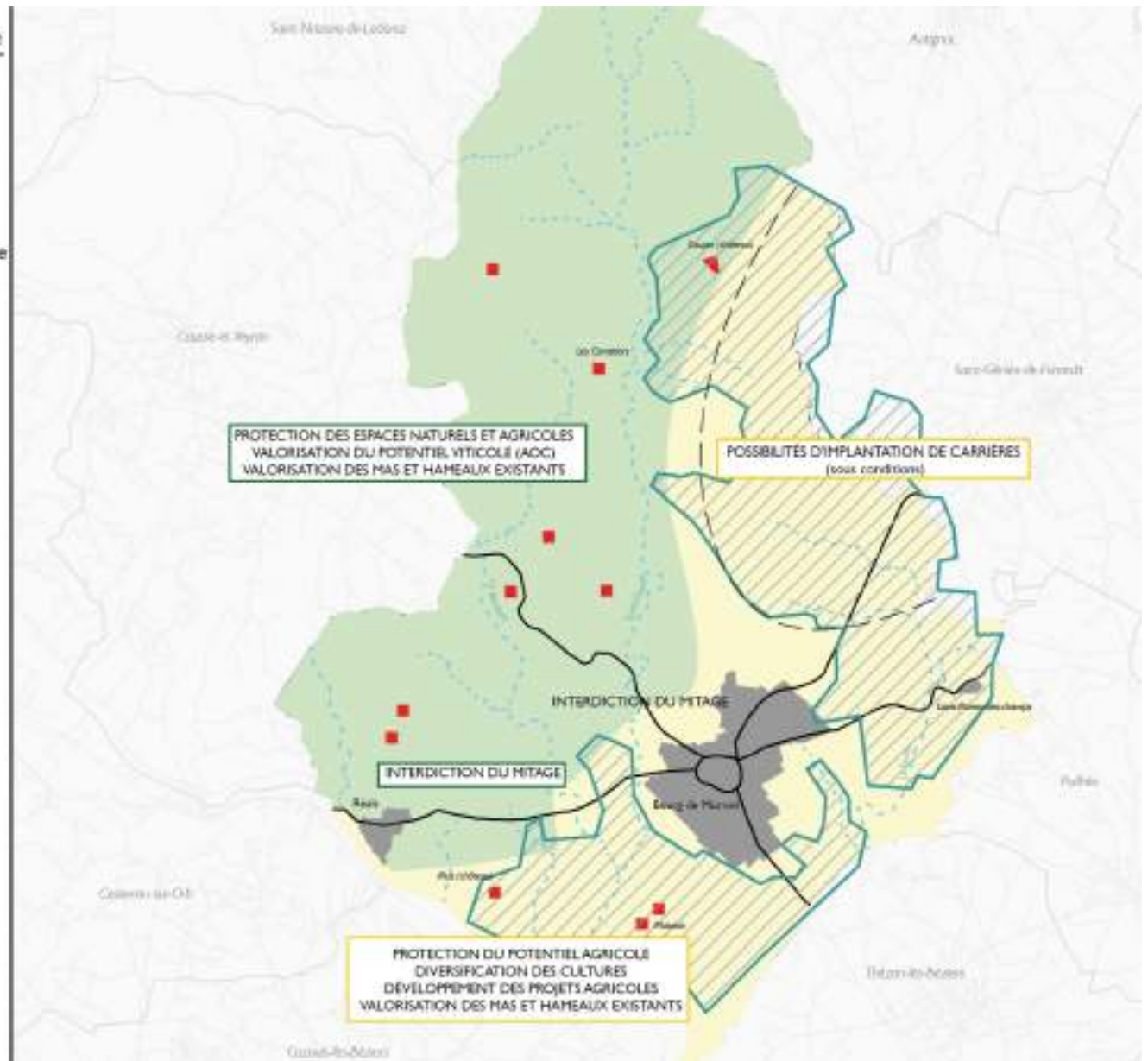
Comme pour le PLU de 2007, le territoire communal sera donc très largement classé en zone agricole avec des secteurs différenciés selon les enjeux :

- au nord-ouest (les Roques, Garrigues de Coujan, Puech Aussel, les Fontanilles, l'Euze, Puech Estève, Villenouvette, Puech Belet), les espaces agricoles seront protégés 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 ;

Les orientations du projet agricole

-  Secteurs d'irrigation actuels et projetés
-  Espaces agricoles à enjeux de protection et de valorisation viticole
-  Espaces agricoles à enjeux de protection et de valorisation
-  Mas et hameaux agricoles



Objectif 3.2 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 « fonciers 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.

➤ 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 les plus significatifs, seront préservés. 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 agricoles de meilleurs qualités.
- le maintien des unités foncières agricoles homogènes et accessibles.

➤ Encourager la diversification des cultures

La volonté communale 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.

➤ Tirer profit du développement du réseau d'irrigation

Murviel-lès-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.

Objectif 3.3 Le développement d'activités 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.).

Objectif 3.4 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'accueil, 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 XIXème 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 œnotouristique 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.

La commune souhaite également développer son offre d'accueil en hébergement touristique « vert ». L'objectif est de renforcer l'attractivité touristique du territoire dans son ensemble et en diversifiant les produits offerts.



COMMUNE DE MURVIEL-LÈS-BÉZIERS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

