

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



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Version pour arrêt

SOMMAIRE

Préambule	3
Rappels réglementaires	5
Présentation du principe de compatibilité.....	6
Présentation générales et localisations des OAP	7
OAP Labéouradou	9
Constats en enjeux issus du diagnostic et du PADD	11
Principes d’aménagement du secteur.....	16
OAP Saint-Massal	23
Constats et contexte issus du diagnostic et du PADD	25
Principes d’aménagement du secteur.....	28

PREAMBULE

RAPPELS REGLEMENTAIRES

L'article L151-1 du code de l'urbanisme dispose que Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3.

L'article L151-2 dispose que Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Au terme de l'article L151-6, Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Au terme de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

PRESENTATION DU PRINCIPE DE COMPATIBILITE

1. *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. La compatibilité signifie que les projets ne doivent pas entrer en contradiction avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le présent document, tant sur les parties écrites que graphiques. Ainsi, des adaptations peuvent être apportées dès lors que l'esprit général est respecté. Ce principe s'oppose donc à celui de la conformité que les autorisations d'urbanisme doivent respecter à l'égard du règlement du PLU ou le règlement du PPRi.*

Définitions

Dans la suite des Orientations d'Aménagement et de Programmation, certains termes sont utilisés afin de quantifier au plus près de la réalité le potentiel de logements à produire sur chaque secteur. Toutes les surfaces sont exprimées en hectare. Leurs définitions sont les suivantes :

Emprise de l'OAP : elle correspond à celle inscrite au plan de zonage. La surface exprimée comprend les voiries et espaces publics existants et les espaces naturels et protégés éventuels (L.151-19, L.151-23, EBC...).

Emprise aménageable : elle correspond à l'emprise de l'OAP non affectée par l'urbanisation du secteur (sont déduites les surfaces des voiries et des espaces publics existants), par les éventuels emplacements réservés pour élargissement de voirie, ou par les espaces naturels et protégés.

Emprise dédiée au logement et infrastructures liées : elle correspond à la surface aménageable déduite des emprises vouées à d'autres destinations telles que des équipements ou des activités sans faire obstacle à une éventuelle mixité fonctionnelle à l'échelle de certaines constructions (exemple : commerces en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation). L'emprise dédiée au logement et aux infrastructures liées équivaut à la surface brute de l'opération pour le logement.

PRESENTATION GENERALES ET LOCALISATIONS DES OAP

1. Contexte des OAP

Les OAP du PLU de Murviel-lès-Béziers traduisent la volonté de définir des principes d'aménagements à mettre en œuvre sur des ensembles fonciers cohérents.

Les OAP ont pour objectifs d'apporter des réponses aux enjeux spécifiques à chaque site et, de façon plus globale, de renouvellement urbain et de densification de l'espace agglomérée. Ces réponses se doivent d'assurer une cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment en ce qui concerne :

- la densité bâtie ;
- le maintien d'une silhouette du village compacte ;
- la structuration d'une trame verte urbaine ;
- la valorisation des espaces urbains et des franges urbaines.

Les OAP définissent des orientations minimales à respecter en ce qui concerne les mobilités, les paysages, les formes urbaines et la gestion hydraulique. Elles proposent également des objectifs de programmation sur la destination et la typologie des constructions à réaliser.

2. Localisation des secteurs d'OAP

Le règlement du PLU a défini deux secteurs soumis à OAP :

- Le secteur « Labéouradou »
- Le secteur « Saint-Massal » (STECAL)

3. Programmation dans le temps des secteurs soumis à OAP

L'urbanisation des deux secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation est possible dès l'approbation du PLU.

Seul le secteur Labéouradou est pour partie phasé. En effet, la tranche 2 de l'aménagement est classé en zone OAU au PLU et est conditionnée à une adaptation du document d'urbanisme avant son urbanisation.

OAP LABEOURADOU

CONSTATS EN ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

1. Situation et présentation du site Labéouradou

Le site Labéouradou s'étend sur une superficie d'environ 11 ha. Le secteur forme une large agrafe à l'est et le long du Chemin neuf de la coopérative. Le site est desservi au Sud par l'Avenue Saint Martin et au nord par le Chemin neuf de la coopérative et le Chemin de l'Horte. Ce secteur n'est pratiquement pas aménagé, encadré par des vignes au Sud, des élargissements et des créations de voirie sont nécessaires pour sécuriser les déplacements motorisés et doux et notamment l'élargissement du Chemin Neuf de la Coopérative.

Le site est à l'interface entre deux parties d'un quartier résidentiel pavillonnaire. Le contexte urbain proche de la D16 fait qu'il semble être l'entrée de ville de Murviel-lès-Béziers. A l'Ouest du site, on retrouve un complexe de plusieurs équipements (groupe scolaire, terrains de sports etc...), ce qui amplifie l'importance de l'urbanisation de ce secteur, qui se greffera aisément dans le tissu existant. De plus, un dossier Bourg-Centre-Occitanie déposé fin 2020, annonce la création d'autres équipements supplémentaires aux abords du secteur de Labéouradou. En effet, une aire de jeux pour enfant, un skate park, un city stade ainsi que la création d'une nouvelle gendarmerie sont prévus dans les prochaines années, ce qui donne une légitimité encore plus forte à l'urbanisation du secteur Labéouradou.

La présence d'un fossé et du ruisseau des Prades est à souligner. Ce dernier traverse le site du nord-ouest au sud-est en trois branches.

Le site a une vocation agricole bien caractérisée, notamment avec la présence des vignes au sud, en bordure de celui-ci. Plusieurs zones de boisement sont présentes à l'intérieur du site autour du ruisseau des Prades.

La topographie présente une dénivellation sur un axe nord-est/sud-ouest. Le point haut du secteur de Labéouradou se situe au nord-est en continuité de l'urbanisation existante au nord duquel se dégage une vue de qualité sur le centre ancien de Murviel-lès-Béziers et le clocher de l'église Saint-Jean-Baptiste comme sur le quartier environnant. Cette vue se développe sur une pente nord/sud. Une composition urbaine « en escalier », garantira aux constructions nouvelles le bénéfice de cette vue dégagée.

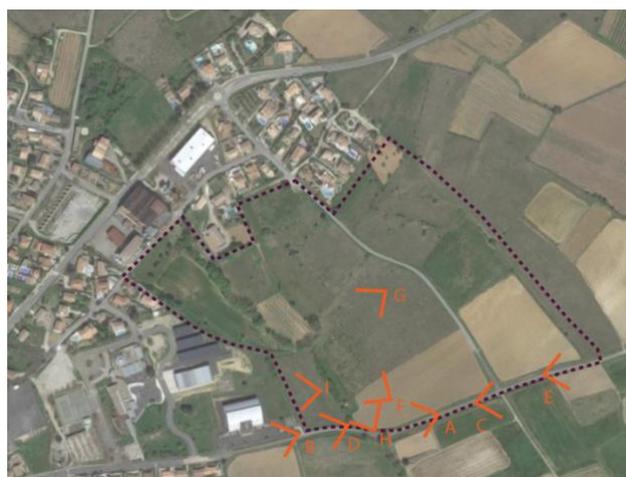


Figure 1. Plan de localisation des photos du site Labéouradou



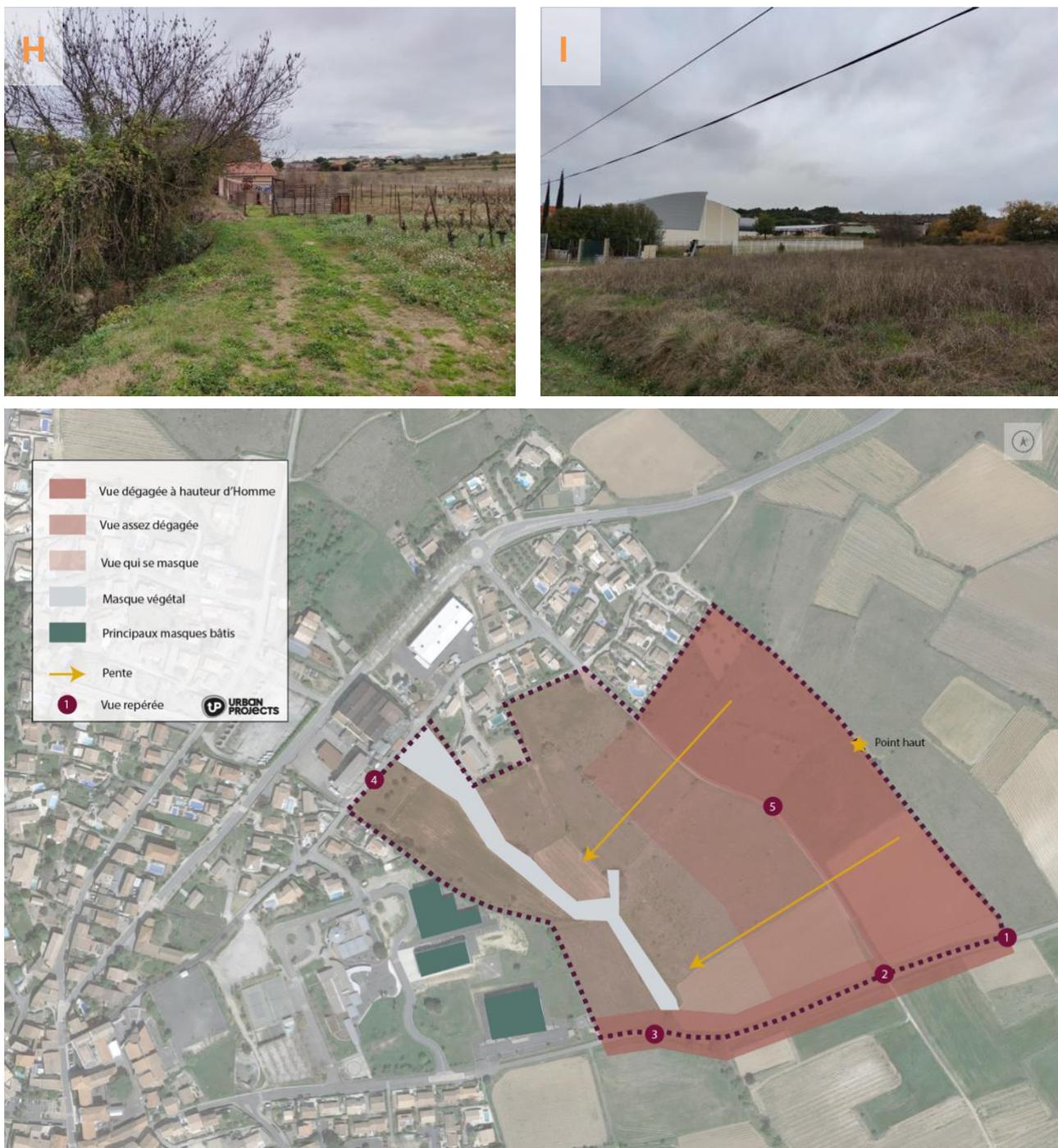


Figure 2. Plan d'état des lieux : vues sur le centre-ville, topographie et masque végétal





2. Un secteur de développement urbain en continuité de projets d'aménagements

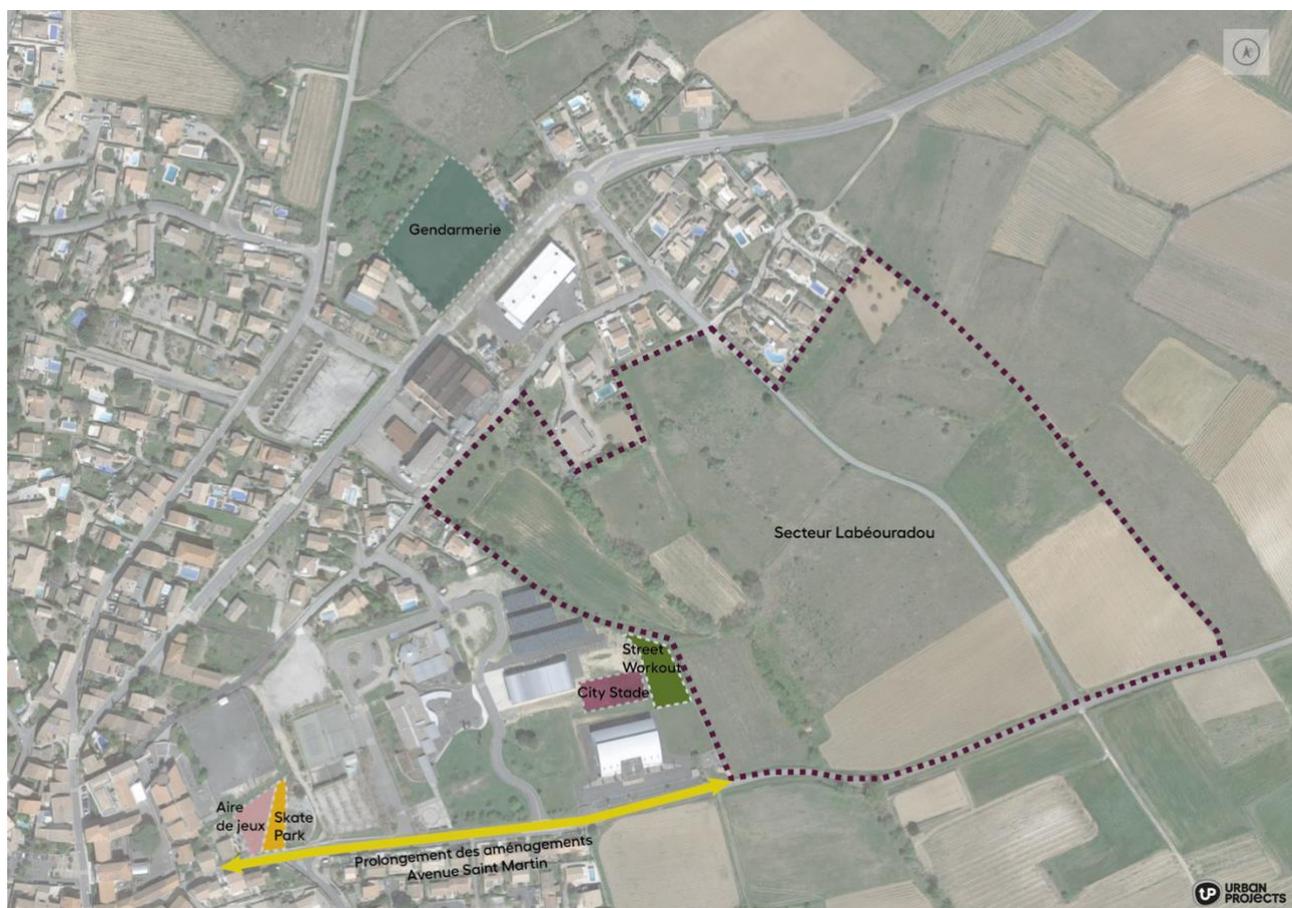


Figure 3. Futurs aménagements prévus par le dossier Bourg Centre Occitanie autour du secteur Labéouradou

3. Enjeux spécifiques identifiés sur ce secteur

Le secteur Labéouradou présente un fort intérêt pour l'urbanisation en vertu de sa localisation en agrafe entre le bâti pavillonnaire récent et les équipements. Il doit répondre aux besoins en logements du territoire. Des variations de densités sont à rechercher pour assurer les transitions. En ce sens, un principe de gradient de densité urbaine sera observé selon la logique suivante : une densification élevée au centre de l'opération qui décroît suivant la topographie du site. De cette manière les logements plus denses et plus élevés en cœur de secteur et au sud bénéficieront de la vue sur la ville sans entraver la vue des logements moins denses situées sur les hauteurs. Ce principe garantit également le maintien des vues dégagées en entrée de ville depuis la RD16E4, en évitant l'implantation de constructions trop denses proches de la voirie départementale.

L'urbanisation du secteur est aussi l'opportunité de favoriser les échanges au sein du quartier pavillonnaire et améliorer la qualité de desserte aux abords du site. Elle privilégiera les cheminements doux pour traverser le site dans sa largeur et pour rejoindre les équipements. La voirie existante (Chemin Neuf de la Coopérative) sera requalifiée et deviendra la voirie principale du site.

L'aménagement du secteur Labéouradou ne doit pas compromettre l'intérêt écologique du site environnant protégé par le règlement du PLU.

Les ruissellements et écoulements pluviaux venant du centre du secteur doivent être pris en compte par les futurs aménagements afin de ne pas affecter les futures constructions. En outre, il sera nécessaire de maintenir les fossés et écoulements existants naturellement sur le site de projet.

Objectifs à poursuivre

- **Utiliser ce secteur pour la production de logements nécessaires à la croissance démographique et au desserrement des ménages ;**
- **Assurer une desserte de qualité dans cette nouvelle zone résidentielle ;**
- **Inscrire les nouveaux bâtiments en cohérence visuelle avec les alentours ;**
- **Créer un espace public profitable à tous ;**
- **Assurer les transparences hydrauliques et la gestion pluviale des nouveaux aménagements.**

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

1. Présentation des orientations de programmation

1.1. Destination du secteur

La localisation du site en agrafe du quartier résidentiel et de la polarité d'équipements publics de Murviel-lès-Béziers représente une opportunité de poursuivre la mixité des fonctions urbaines opérée sur les tissus urbains constitués. Aussi, le site à vocation à accueillir :

- de l'habitation, préférentiellement sous forme de logements sur l'ensemble du secteur ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment des espaces végétalisées de loisirs (parc, jardins partagés, équipements sportifs de plein air, balade...)

1.2. Programme et phasage

Ce secteur est propice à une densité urbaine aussi importante voire plus importante que celle observée dans les quartiers pavillonnaires récents.

L'aménagement du secteur Labéouradou doit permettre d'atteindre une densité brute moyenne minimale d'environ 32 logements par hectare. Aussi, le secteur de Labéouradou devra accueillir environ 240 nouveaux logements.

Le secteur comprendra une part minimale de 20% de logements aidés.

La phase 1 de mise en œuvre de l'OAP (sur les zones UD et 1-AU) représente environ 110 logements. La phase 2 représente quant à elle environ 130 logements.

1.3. Synthèse programmatique du secteur (estimations)

Emprise de l'OAP (en hectare)	11
Emprise aménageable (en hectare, hors voirie existante, éléments protégés et espaces naturels)	Environ 7,6 ha
Emprise dédiée au logement et infrastructures liées (en hectare, dont voirie, rétention... surface brute de l'opération)	Environ 7,5 ha
Densité brute minimale de logements par hectare	Environ 32 logements/ha
Nombre de logements à produire	Environ 240
Dont logements aidés	Environ 48 minimum

1.4. Programmation technique

1.4.1. Raccordements et réseaux

Les raccordements se feront au regard de la topographie et la capacité des réseaux sur deux rues : l'avenue Saint-Martin et le chemin de l'Horte.

En matière d'eau usée, il sera nécessaire de renforcer le refoulement présent sur l'avenue Saint-Martin. De même, de nouveaux postes de transformation devront être installés. Des renforcements de réseaux extérieurs seront également à réaliser (AEP, télécom).

L'ensemble des coûts inhérents à ces renforcements extérieurs de réseaux seront mis à la charge des pétitionnaires des opérations inscrites au sein de l'OAP.

1.4.2. Gestion hydraulique

Aux abords du ruisseau des Prades sera plantée une trame verte permettant la bonne gestion hydraulique des eaux pluviales et des potentiels débordements du ruisseau.

Les zones de débordement devront être définies par une étude hydraulique. Au regard de celles-ci les ouvrages de rétention pourront se positionner en dehors des secteurs inondables.

De même, les constructions prendront place en dehors des secteurs d'inondabilité connues.

Les chevelus hydrographiques existants sur site seront maintenus ou renforcés dans leur usage.

Enfin, tout aménagement le permettant devra être pensé de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement pluvial.

2. Présentation des orientations d'aménagement

2.1. Formes, typologies et qualités urbaines

Tel qu'évoqué précédemment, la programmation de l'urbanisation du secteur de Labéouradou s'opèrera selon un principe de gradient de densité.

Sur les secteurs de densité élevée placés sur les points bas de l'emprise aménageable de l'OAP, devront être implantés des collectifs d'une volumétrie maximale équivalent à un R+3.

Les secteurs de densité moyenne devront eux privilégier une forme urbaine allant de l'individuel groupé à la maison individuelle selon une conception urbaine qui devra, s'intégrer de manière harmonieuse à la trame paysagère interne à l'OAP et garantir le maintien des vues sur la silhouette villageoise de Murviel-lès-Béziers.

Les formes urbaines développées devront garantir la réservation d'espaces de vie commun aux habitants du quartier, en privilégiant notamment des emprises publiques multifonctionnels.

2.2. Mobilité/déplacement

2.2.1. Maillage viaire

Une seule voie destinée aux déplacements en voiture traversera entièrement le site (Chemin Neuf de la Coopérative). Cette voie existante sera requalifiée pour devenir la voie principale de circulation au sein du nouveau quartier en permettant une circulation à double sens. Elle se greffera au sein du quartier résidentiel et un carrefour sera à créer avec le Chemin de l'Arjalarie et l'Avenue Saint Martin à l'opposée.

Des voies secondaires à sens unique seront réalisées au sud du site, et viendront se greffer à l'Avenue Saint Martin et au Chemin de l'Horte.

Enfin, des voies tertiaires de dessertes des logements seront conçues pour les besoins propres du futur quartier.

2.2.2. Maillage de voies douces

Deux grands cheminements doux traverseront le site dans sa largeur en suivant le tracé des deux branches du ruisseau de Prades autour des jardins partagés et jusqu'aux franges du site. Le maillage de cheminements doux est composé de deux autres principe de linéaire traversant le quartier d'ouest en est. Ces cheminements doux constituent les artères vitales de l'aménagement du secteur : elles permettent tout à la fois d'ancrer l'extension de Labéouradou au tissu urbain existant, en permettant à ses futurs habitants de relier les équipements à proximité, et d'étoffer la trame avec le principe de trames végétales qui les accompagnent.

2.3. Paysage et espace public

Entre le ruisseau des Prades, **des jardins partagés** seront aménagés, ils sont à la croisée de tous les cheminements doux. Tous les habitants pourront s'y rendre aisément grâce au réseau de cheminement piéton qui innerve l'opération.

Les abords des cours d'eau (bande de 20 mètres dans le règlement) sont à valoriser dans le sens d'une dimension paysagère marquée. Aussi, l'épaisseur des ripisylves sera reconstituée par la plantation d'espèces adaptées au milieu. En fonction des conclusions de l'étude hydraulique, l'aménagement de sentiers paysagers intégrés à l'environnement sera envisagé.

Un principe de trame végétale anime la frange urbaine ouest du secteur d'OAP et accompagne les cheminements doux. Dans l'optique d'une intégration paysagère optimale du futur quartier, la trame végétale de la frange ouest disposera d'une composition paysagère variée, alliant espèces arborées et arbustives de nature à constituer un écran paysager efficace. L'objectif est d'offrir une transition harmonieuse entre le tissu destiné à être urbanisé et la plaine agricole.

Un principe de traitement paysager est disposé en accompagnement de l'Avenue Saint-Martin au sud de l'opération. Ce principe doit permettre d'aboutir à une composition paysagère filtrant les constructions situées sur la frange sud du secteur depuis la voirie départementale. Il est motivé par l'enjeu de composer une entrée de ville marquée par l'élément naturel. Cet aménagement devra entre autre disposer d'arbres de haute tige structurants.

La programmation naturelle et paysagère représente le négatif du parti d'aménagement urbain du secteur de Labéouradou. La somme des aménagements paysagers doit fonctionner de concert pour maintenir des corridors écologiques viables tout en garantissant une mixité fonctionnelle profitable aux habitants.

2.4. Paysage et environnement

Les abords des cours d'eau sont à valoriser dans le sens d'une dimension paysagère marquée. Aussi, l'épaisseur des ripisylves sera reconstituée par la plantation d'espèces adaptées au milieu. En fonction des conclusions de l'étude hydraulique, l'aménagement de sentiers paysagers intégrés à l'environnement sera envisagé.

Un espace de bon fonctionnement de 10 mètres minimum sera à maintenir pour le ruisseau des Prades (en tant que cours d'eau biologique).

Gestion végétale de la frange est afin de préserver la présence de pie-grièche sur ce secteur. Le traitement de la frange devra être de 2 mètres minimum et composé des essences suivantes : ronces, chênes, genévriers, poiriers à feuilles d'amandier (pyrus amygdaliformis)).

Renforcement des haies et trames végétales présentes au nord-est du secteur, inscrites dans le périmètre du PNA de la pie-grièche. Ce renforcement se fera sur le même principe que la gestion de la frange (épaisseur et essences utilisées).

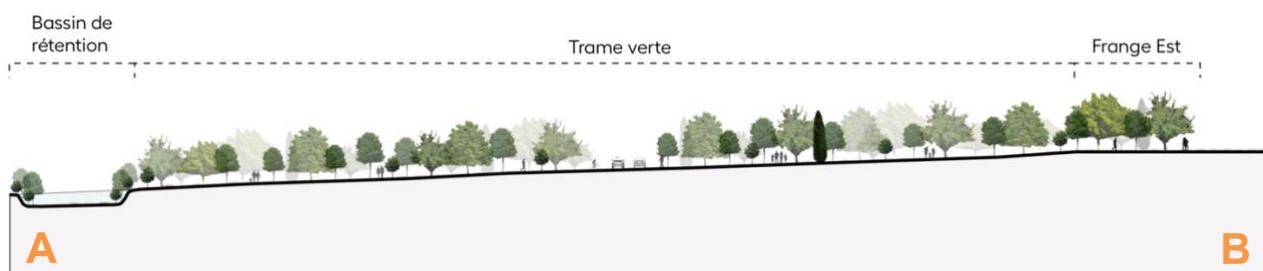


Figure 4. Coupe de principe paysagère / Frange est et trame verte



Figure 5. Localisation de la coupe de principe

3. Synthèse des enjeux du site et des réponses de l'OAP

3.1. Contraintes

La présence du ruisseau est à la fois une contrainte hydraulique mais aussi un atout paysager qu'il faudra mettre en avant.

3.2. Atouts

La vue sur la ville et la dénivellation ainsi que l'emplacement proche de la nature sont un premier atout pour ce site du Labéouradou. Des voiries bordent la partie est et la partie ouest du site, ce qui lui permet d'être bien desservi et proche du centre-ville. Malgré cela, l'environnement reste calme. La proximité directe avec des équipements tel qu'un groupe scolaire est aussi très favorable au développement de ce site.

3.3. Réponses

Création d'une large bande végétale autour du ruisseau (Voie verte, aire de jeux, balade...). De part et d'autre de la bande végétale, construction des îlots d'habitation et des jardins partagés.

Mise en valeur de la topographie et de la vue en construisant les bâtiments en escalier ainsi que deux cheminements piétons se dirigeant vers le centre-ville. De ce fait, les habitants de la parcelle ainsi que les promeneurs peuvent bénéficier de cette vue dégagée.

Élargissement de la voirie existante et création de quelques voiries à l'intérieur de la parcelle qui viennent se greffer sur le réseau existant en ajoutant des carrefours plus ou moins importants selon le flux. Développement de voies partagées tout le long du site pour privilégier les déplacements doux. Développement le plus raisonnable possible des voiries.

Conservation de certaines espèces présentes sur le site et notamment autour du ruisseau. Renfort et ajout de végétaux aux abords de la parcelle pour favoriser l'intégration du quartier.



 Trame verte existante	 Cheminements piétons	 Trame verte ajoutée
 Trame verte renforcée	 Voirie existante à requalifier	 Terrasses
 Zone inondable à aménager	 Voiries à créer	 Alignement d'arbres ajoutés
 Logements de densité supérieure	 Ruisseau des Prades	 Vues à valoriser en direction du centre historique
 Logements de densité inférieure à intermédiaire	 Carrefours à créer	 Zonage
 Jardins partagés	 Arbres existants	 Espace de rétention



OAP SAINT-MASSAL

CONSTATS ET CONTEXTE ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

1. Situation et présentation du site de Saint-Massal

Le secteur de Saint-Massal se situe au nord-est du village, à proximité de la RD16 en direction de Saint-Geniès-de-Fontedit. Le périmètre de l'OAP couvre une emprise d'environ 5,5 ha et comprend le secteur N2b (STECAL) d'une emprise de 2,2 ha environ.

L'accès à Saint-Massal est assuré d'une part par la RD16 (par l'est) et d'autre part par l'ancien chemin de Murviel à Autignac (par l'ouest). Ce dernier accès doit être privilégié pour préserver les bonnes conditions de circulation et de sécurité sur la RD16.

Le secteur présente une topographie peu marquée dont les pentes sont orientées vers le nord et l'ouest. Le point le plus haut est au sud, au niveau d'un logement existant dans une ancienne construction agricole.

Aucun réseau hydraulique n'est présent sur le secteur. Toutefois, le ruisseau des Vieilles Mortes longe la frange nord. Ce ruisseau, affluent du Taurou, est l'exutoire naturel des eaux de ruissellement du secteur d'OAP.

Le secteur est au cœur des espaces agricoles et du vignoble de Murviel-lès-Béziers, localisation qui impose une réflexion sur l'intégration paysagère qualitative du site et de ses aménagements existants et futurs. Réflexion d'autant plus nécessaire que sa position le long de la RD16 et en léger promontoire par rapport à cette dernière donne une visibilité au site. Les espaces visibles actuellement en l'absence de traitement paysager des franges sont peu valorisants dans l'espace agricole. Aussi, l'aménagement de ce secteur ne doit pas contribuer à détériorer la qualité des paysages, en particulier dans les perceptions depuis Saint-Geniès-de-Fontedit. En effet, le puech Bellet, élément naturel fort du paysage de Murviel-lès-Béziers, se dessine en fond dans l'axe de la RD16. Le maintien et la construction des vues qualitatives doit être un objectif fort de cette OAP.

Plusieurs activités et constructions sont déjà présentes sur le secteur de Saint-Massal, notamment :

- un pôle équestre comprenant plusieurs paddocks et un petit manège ;
- un logement de fonction dans une ancienne ferme agricole réhabilitée ;
- un pôle tourisme et événementiel comprenant un restaurant, un chapiteau pour les réceptions et quelques tipis pour l'hébergement ;
- différents espaces de stationnement et de stockage peu valorisés.

Le règlement du PLU permet une évolution de ce secteur d'intérêt économique et touristique. L'OAP a vocation à encadrer l'organisation de l'espace et à favoriser l'insertion paysagère des constructions et aménagements dans l'espace agricole.

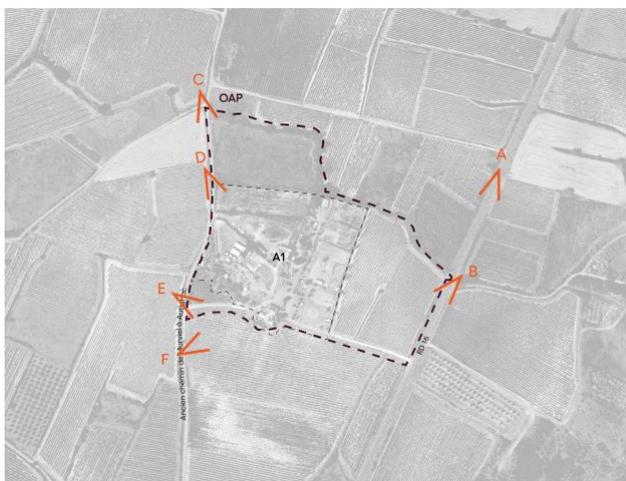


Figure 6. Plan de localisation des photos du site Saint-Massal



4. Enjeux spécifiques identifiés sur ce secteur

Le secteur nord-est présente un fort intérêt pour développer un projet dans la continuité de l'existant au vu de sa localisation à proximité des limites communales de Murviel-lès-Béziers. Des caractéristiques de sa situation, se dégagent de forts enjeux paysagers et en particulier en termes d'intégration paysagère :

- La vue dégagée qu'offre la Route de Saint-Génies sur le Puech Belet doit être maintenue et mise en valeur.
- Une transition douce doit être garantie sur les limites nord du secteur en lien avec la présence d'un fossé et de sa ripisylve. L'aménagement du secteur ne doit pas compromettre l'intérêt écologique de la ripisylve protégée au règlement du PLU.
- Favoriser un aménagement paysager qualitatif le long des routes qui bordent le projet et notamment le long de la D16 et un fonctionnement urbain adéquat. Une voirie de desserte devra être implantée.

- Favoriser l'utilisation des voies de desserte existantes pour conserver le bon fonctionnement de l'ilot.

Les ruissellements et écoulements pluviaux que générera l'imperméabilisation partielle du secteur devra être évaluée et faire l'objet d'aménagements de rétention adéquats. La ripisylve du fossé au nord du secteur sera maintenue pour une meilleure gestion hydraulique. Toutes les eaux pluviales de toiture seront canalisées vers des noues paysagères et toutes les voiries et cheminements piétons seront traités avec des matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux de pluies.

Objectifs à poursuivre

- **Intégrer le nouveau projet à la végétation existante et créée ;**
- **Assurer une desserte cohérente, sécurisée et un élément de qualité au bord de la RD16 ;**
- **Assurer un équilibre entre les objectifs du projet et les objectifs paysagers (frange urbaine du secteur, noues, vignes...) ;**
- **Assurer les transparences hydrauliques et la gestion pluviale des nouveaux aménagements.**

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

1. Présentation des orientations de programmation

1.1. Destination du secteur

Le secteur à vocation à accueillir des activités dont la destination et la sous destinations sont définies par le règlement du PLU :

- Exploitations agricoles : cette sous-destination doit notamment répondre au projet équestre et d'exploitation des espaces agricoles limitrophes ;
- Logements : cette sous-destination doit répondre au besoin d'habitat lié à l'exploitation du secteur uniquement ;
- Restauration : cette sous-destination doit répondre au besoin d'activités de restauration et d'événementiel (réceptions, cocktails...) ;
- Autres hébergements touristiques : cette sous-destination doit répondre à l'accueil d'hébergement touristique sous différentes formes.



1.2. Programme

Le programme des constructions et aménagements prévoit :

- L'aménagement et la restructuration d'un espace équestre comprenant des paddocks, un manège et l'ensemble des constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité (locaux matériels, abris, etc.). Cette activité peut être liée à la médiation animale pour les personnes atteintes d'autisme et de troubles envahissants du développement ;
- Le maintien et la régularisation d'un logement existant à destination de l'exploitant du site (logement de fonction, 1 seul logement admis sur l'ensemble du secteur) ;

- La mise en conformité et restructuration du restaurant existant comprenant une salle de restauration, les cuisines et sanitaires, mais aussi un espace de réception, une terrasse et une piscine ;
- La mise en conformité des hébergements de type tipis (5 unités d'hébergement maximum pour une capacité d'accueil totale de 15 personnes maximum) ;
- La création de gîtes et d'une piscine partagée (5 à 10 unités d'hébergement maximum pour une capacité d'accueil totale de 20 à 30 personnes maximum) ;
- L'aménagement d'espaces extérieurs collectifs et partagés, dont des préaux ou pergolas et une aire de jeux ;
- L'aménagement des accès visiteurs depuis l'ancien chemin de Murviel à Autignac ;
- L'aménagement et la sécurisation des accès pour les véhicules d'intervention depuis la RD16 ;
- L'aménagement et le paysagement des aires de stationnement mutualisées à l'ensemble du secteur ;
- La création de franges d'urbanisation paysagères et végétalisées ;
- La valorisation des espaces agricoles limitrophes, et notamment la plantation de vignes ou d'oliviers.

1.3. Programmation technique

1.3.1. Raccordements

Les éventuels groupes électrogènes nécessaires au fonctionnement du secteur seront intégrés paysagèrement et ne devront pas être directement visibles.

Le développement d'énergies renouvelables pour l'alimentation électrique des constructions sera favorisé. Leur implantation devra permettre leur insertion paysagère voire l'absence de leur visibilité depuis la RD16.

Une micro station d'épuration sera créée pour assurer le traitement des effluents générés par les diverses activités de Saint-Massal.

Le raccordement au réseau public d'eau potable peut s'envisager sous réserve d'un accord écrit du service gestionnaire. Dans la négative, toutes les dispositions devront être prises pour assurer une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante conforme à la réglementation en vigueur.

1.3.2. Gestion hydraulique

Aux abords du ruisseau des Vieilles Mortes sera conservée la trame verte, ripisylve du ruisseau. Celle-ci permettra la bonne gestion hydraulique des eaux pluviales et des potentiels débordements du ruisseau.

La priorité est donnée aux transparences hydrauliques. Pour les eaux pluviales, toutes les eaux de toiture seront canalisées vers des noues paysagères. Pour le traitement de surfaces, toutes les voitures et cheminements piétons seront traités avec des matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux de pluies.

La récupération des eaux de toiture devra être favorisée. Elles pourront être réemployées dans l'arrosage des espaces verts comme pour les sanitaires ou l'abreuvement des équidés notamment. Le recours à ces dispositifs permettra entre autres de participer à l'objectif de la commune de limiter les besoins en eau potable et assurer l'équilibre entre les besoins et les ressources.

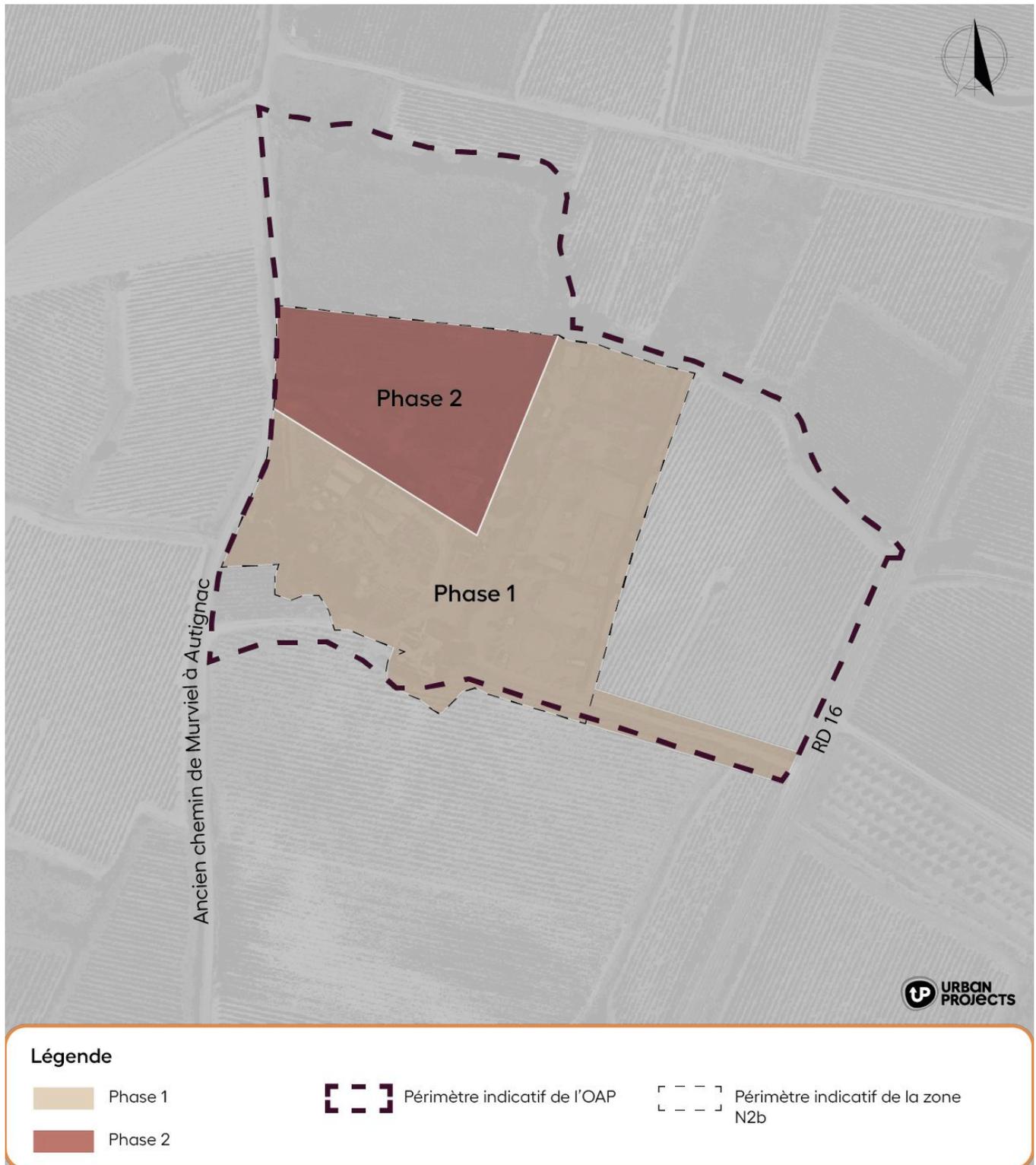
1.4. Programmation temporelle

Le secteur Saint-Massal est urbanisable dès l'approbation du PLU. Deux phases sont prévues :

- Phase 1 : mise en conformité et restructuration de l'existant
 - Aménagement des accès aux véhicules de secours et d'intervention, mise en sécurité du secteur (incendie) ;
 - Aménagement des aires de stationnement collectives et des accès depuis l'ancien chemin de Murviel à Autignac ;
 - Mise en conformité du restaurant, des unités d'hébergement existantes et de leurs abords (administrative, PMR...), valorisation et développement des activités avec création de nouveaux espaces extérieurs et constructions annexes (terrasse, préau, chambre froide...) ;
 - Restructuration et mise en valeur de l'espace équestre (en lien éventuellement avec un projet de médiation animale) ;

- Aménagements paysagers et pluviaux des espaces collectifs mutualisés (aires de stationnement, cheminements piétons...) et des franges de la zone N2b en lien avec les étapes ci-dessus ;
- Phase 2 : développement des activités touristiques
 - Aménagement d'espaces collectifs végétalisés (esplanades, piscine, préau, air de jeux...) et plantation des franges de la zone N2b ;
 - Création de gîtes et locaux communs et de gestion ;
 - Création d'une micro station d'épuration et développement d'énergies renouvelables ;
 - Aménagement d'une aire de stationnement mixte véhicules légers et de tourisme.

Les deux phases d'aménagement du secteur de Saint-Massal sont représentées spatialement ci-après.



2. Présentation des orientations d’aménagement

2.1. Formes, typologies et qualités urbaines

Les constructions et installations devront s’inspirer autant que possible de l’architecture existante et de l’architecture agricole. En outre, il sera recherché une simplicité des formes et volumes, les parallépipèdes seront privilégiés aux formes courbes et arrondies. De même, les formes de toitures seront simples et préférentiellement à deux pans. Des formes architecturales originales pourront être admises dans le cadre d’hébergements touristiques atypiques tels que tipis ou yourte par exemple.

Afin de faciliter l’intégration paysagères des constructions, les façades seront en bois d’aspect brut, en pierre naturelle locale ou en enduit de teinte inspirée des ocres jaunes, rouges et orangés. Les blancs et gris ne

seront pas admis. Les murs pignons et les acrotères pourront avoir des formes courbes rappelant des frontons traditionnels d'une architecture de type « ranch ».

Les différentes installations tels que le préaux, pergolas et terrasses seront réalisées majoritairement en bois.

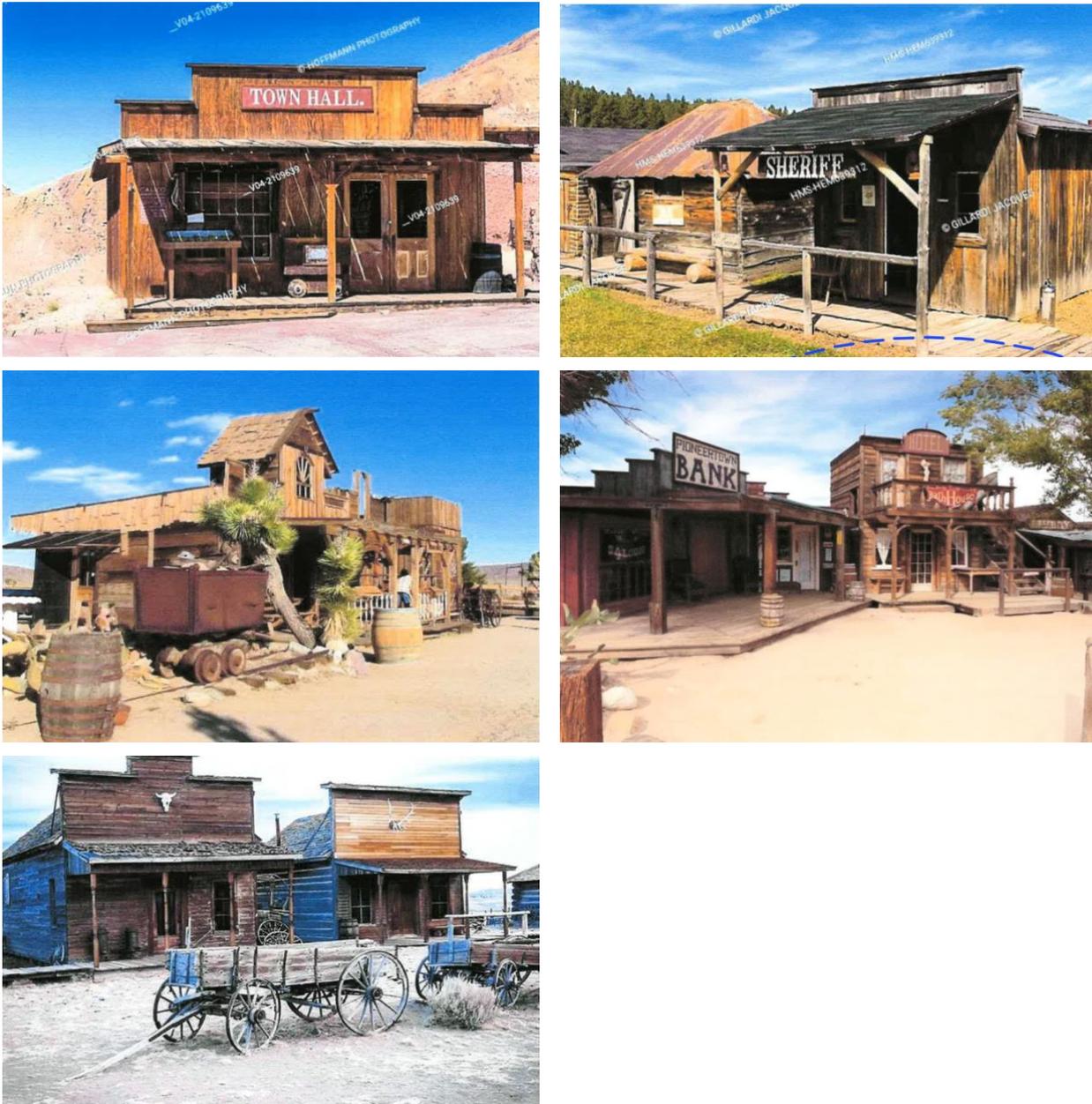


Figure 7. Exemples d'ambiance architecturale attendue

2.2. Mobilité/déplacement

2.2.1. Accès

Les accès au secteur pour le public se feront exclusivement depuis l'ancien chemin de Murviel à Autignac. Ils seront aménagés de façons à permettre l'entrée et la sortie des visiteurs mais également des véhicules d'intervention et de secours (pompiers, police...). Deux accès maximum seront réalisés dont un au sud pour la desserte du pôle restauration et du pôle équestre et un au nord pour la desserte du pôle hébergement touristique.

Depuis la RD16, l'accès existant sera maintenu et aménagé uniquement pour les véhicules d'intervention et de secours (pompiers, police...), de service public (collecte des déchets...) et les véhicules agricoles.

2.2.2. Maillage viaire

L'organisation interne du réseau viaire devra favoriser la limitation de l'imperméabilisation des sols : le nombre et le tracé des voies devra être le plus limité possible et favoriser leur usage pour divers usages. Toutes les voies devront assurer l'accès aux véhicules légers comme aux véhicules de livraisons, de tourisme et de service public (pompiers, collecte des déchets...).

2.2.3. Maillage de cheminements doux

Les aménagements internes du secteur devront favoriser les déplacements doux. L'ensemble des voies d'accès devront intégrer des cheminements piétons, voire cyclistes afin de valoriser les pratiques modales alternatives à la voiture, tant pour les touristes que les locaux en provenance de Murviel-lès-Béziers et Saint-Geniès-de-Fontedit en particulier. Ils devront également assurer les liaisons indispensables entre les différentes constructions et les aires de stationnement.

L'ensemble des cheminements doux devra être accessible aux personnes à mobilité réduite.

2.2.4. Stationnement

Les aires de stationnement seront au maximum mutualisées sur l'ensemble du secteur, elles ne devront pas être réservées à une activité en particulier. Elles comprendront, outre le stationnement des véhicules légers, des emplacements pour les véhicules de service et de tourisme (bus/cars notamment) et deux-roues et devront inclure les aires de retournement nécessaires à leur bon fonctionnement. Les stationnements pour les personnes à mobilité réduite seront positionnés de façon à limiter au plus les longues distances.

Les aires de stationnement devront être le moins imperméabilisées possible. Les surfaces perméables devront être réservées aux contraintes d'accessibilité et de logistique notamment.

Les stationnements pour les vélos seront localisés au plus près de chaque accès des constructions et activités. Ils devront être abrités.

Les stationnements pour les véhicules légers, hors deux-roues, seront réalisés en matériaux perméables ou semi-perméables pour limiter les effets de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

2.3. Paysage et environnement

2.3.1. Mise en valeur paysagère des espaces internes

La végétation arbustive et arborée existante en bon état sanitaire doit être conservée sur l'ensemble du secteur, à l'exception des espèces exotiques envahissantes telles que la canne de Provence qui peuvent être éliminées. Cela concerne en particulier le talus au sud du restaurant et la ripisylve du ruisseau des Vieilles Mortes.

Les déblais et remblais excessifs de plus de 2,00 mètres de hauteur ne seront pas admis. Les talus existants doivent être maintenus et renforcés. Les murs de soutènements existants doivent être conservés. Les nouveaux murs de soutènements privilégieront des techniques douces conservant une certaine perméabilité pour la petite faune et les insectes tels que les murs de pierre sèche, les gabions de pierre sèche ou encore les retenues de terre en bois.

De façon générale, sur l'ensemble du secteur, les alignements d'arbres, en dehors des aires de stationnement, doivent être évités. Un plan de plantation non ordonné sera préféré pour privilégier une strate arborée s'inspirant des milieux naturels et permettant une meilleure insertion paysagère. Toutefois, ce principe ne s'applique pas pour la plantation de vignes et ou vergers (dont les oliveraies). Aussi, lorsque l'espace plantation sera limité, il sera mis en œuvre un ordonnancement en quinconce.

La diversité des essences doit être recherchée, tant pour les arbres que les arbustes et vivaces. De même, l'utilisation d'essences locales adaptées au climat et aux sécheresses actuelles et futures doit être priorisée à l'utilisation de toute autre essence. Les palmiers sont à éviter : s'ils ont un rôle esthétique certain, ils ne sont pas endémiques des espaces naturels et agricoles de Murviel-lès-Béziers.

Les espaces fonctionnels et techniques de gestion des eaux pluviales tels que les bassins et noues de rétention doivent également être conçus paysagèrement et s'intégrer harmonieusement au site. Ils seront donc plantés.

L'ensemble des cheminements piétons sera accompagné par la végétation.

Les voies d'accès au cœur du secteur s'accompagneront d'arbres et arbustes à la manière des domaines agricoles anciens. Les essences caractéristiques du milieu agricole seront privilégiées telles que les oliviers, les amandiers et les grenadiers. La végétation arbustive s'inspirera des garrigues (genêt, pistachiers, romarin, cistes, euphorbes, etc.).

2.3.2. Traitement paysager des aires de stationnement

Les aires de stationnement, sauf dans le cas où elles seraient couvertes en ombrières photovoltaïques, seront végétalisées et plantées :

Par la plantation d'arbres, arbustes et vivaces permettant notamment d'apporter un ombrage naturel aux véhicules stationnés ; au moins 3 essences d'arbres devront être plantées pour favoriser la diversité paysagère et biologique ;

Par la création de pergolas plantées de grimpantes assurant un rôle d'ombrage pour les véhicules ; au moins 3 essences de grimpantes devront être plantées pour favoriser la diversité paysagère et biologique.

2.3.3. Traitement paysager des franges

Les franges du secteur doivent garantir l'insertion paysagère des constructions et aménagements. Leur plantation est donc indispensable. Chaque frange se composera d'une bande plantée d'une largeur minimale de 3,00 mètres comprenant :

- Au moins 2 vivaces ou petits arbustes par m² dont au moins 5 essences (au moins 2 à floraison printanière ou estivale) ;
- Au moins 1 arbuste par tranche de 3 m² dont au moins 5 essences (au moins 2 à floraison printanière ou estivale) ;
- Au moins 1 arbre par tranche de 20 m² dont au moins 3 essences.

Les plantations devront être réalisés sans alignement régulier afin de restituer un caractère spontané de la végétation et permettre des effets visuels de perspective. L'alternance de vivaces, arbustes et arbres assurera une insertion paysagère douce et rythmée du secteur, en cohérence avec la végétation naturelle des zones agricoles et naturelles de Murviel-lès-Béziers. De même, une attention sera portée sur l'espacement des sujets afin de privilégier le maintien d'un port naturel à l'âge adulte (pas ou peu de coupes/tailles).

3. Synthèse des enjeux du site et des réponses de l'OAP

3.1. Contraintes

La dénivellation du terrain est à la fois une contrainte hydraulique (pente descendante du nord au sud) mais aussi un atout paysager qui permet de créer des masques, qu'il faudra mettre en avant.

3.2. Atouts

La vue sur le Puech Belet ainsi que l'emplacement au cœur d'un environnement et proche de la nature sont un premier atout pour ce site du nord-est. Des voiries déjà existantes bordent l'ouest et le nord du site et d'autres sont déjà présentes à l'intérieur du site et nécessiteront seulement d'être réaménagées. Le site est également à proximité de la RD16 ce qui lui permet d'être relativement proche du centre-ville de Murviel-lès-Béziers en voiture. Malgré cela, l'environnement reste très calme, ce qui est recherché par la clientèle des gîtes du Ranch.

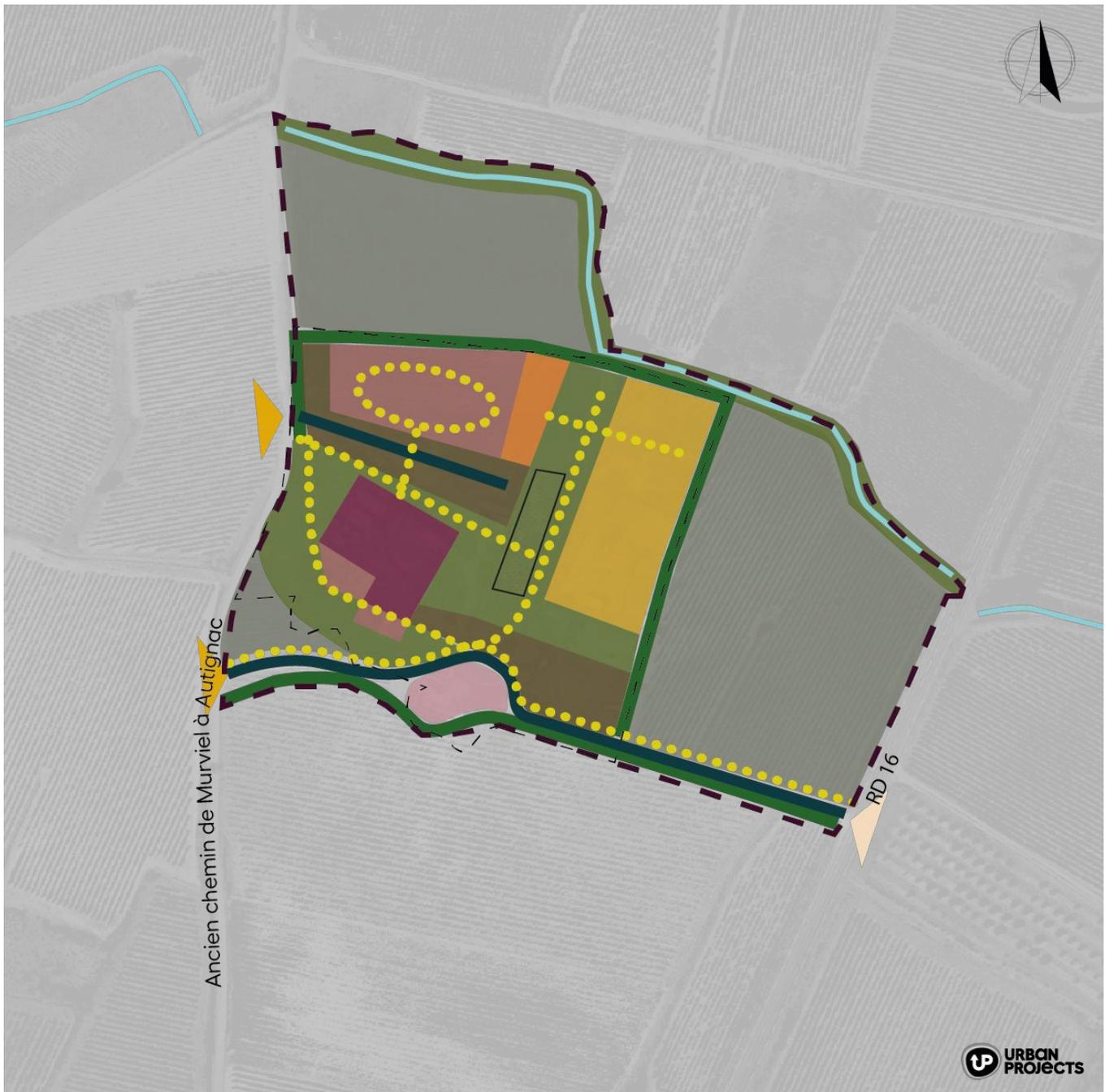
3.3. Réponses

Conservation de la ripisylve autour du ruisseau des Vieilles Mortes. Plantation de noues paysagères, installation de matériaux perméables pour les voiries et les cheminements. Conservation des espaces paysagers déjà présents sur le site.

Se servir des masques et de la topographie pour dissimuler les gîtes comme on peut le voir avec le restaurant existant. Conserver la vue sur le Puech en construisant les gîtes au nord de la parcelle.

Élargissement des voiries existantes et création de cheminements piétons marqués à l'intérieur de la parcelle qui viennent se greffer sur le réseau existant. Création de parkings supplémentaires et adaptés (PMR, bus...).

Renfort et ajout de végétaux aux abords de la parcelle pour favoriser l'intégration du projet.



Légende

	Périmètre indicatif de l'OAP		Logement de fonction existant à conserver		Principe de voirie à créer ou à requalifier
	Périmètre indicatif de la zone N2b		Aire technique potentielle		Principe de cheminements doux à créer
	Parking à créer ou à réaménager		Localisation préférentielle des panneaux photovoltaïques		Cours d'eau à maintenir et entretenir
	Restaurant		Espaces verts à conserver, à renforcer ou à créer		Plantations à réaliser en frange (largeur 3 mètres)
	Hébergement		Espace agricole à maintenir et à valoriser		Accès public à aménager
	Équipements équestre				Accès véhicules de secours et d'intervention à aménager



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

PLAN LOCAL D'URBANISME