

I - Rapport de présentation

Document approuvé - mars 2013

Synergies
territoriales

ecovia
Ingénieurs Conseil Environnement

AURY

Maitrise d’Ouvrage :

Commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Place Porte Saint Laurent
34750 Villeneuve-lès-Maguelone
Tel : 04 67 69 75 75

Chargés d’études :

Synergies Territoriales

> urbanisme & architecture

Benoit ROBIN > urbaniste architecte dplg, mandataire
3, rue Du Guesclin – 34 000 Montpellier
Mail : b.robin@synergies-territoriales.fr
Tel : 04 67 02 89 91 – 06 81 57 64 43

Raphaël CARBONNEAU > urbaniste architecte dplg
2, rue Louise Guiraud – 34 000 Montpellier
Mail : r.carbonneau@synergies-territoriales.fr

Fabien CLAUZON > juriste urbaniste
115, Rue du Casino – 34 130 Lansargues
Mail : f.clauzon@synergies-territoriales.fr

Ecovia

> environnement

14 Lot Les Cigales – 34 560 Villeveyrac
Tel : 04 67 18 99 69

Roland THALER > ingénieur – co-gérant
Mail : r.thaler@ecovia.fr

Yann BELEY > ingénieur géomaticien
Mail : y.beley@ecovia.fr

Elodie MOREL > chargée d’études
Mail : e.morel@ecovia.fr

Damien Aury

> paysage

Damine AURY > Paysagiste dplg
13, Quai des Tanneurs – 34 090 Montpellier
Mail : damien.aury@yahoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	7
LE PLAN LOCAL D'URBANISME	8
LE PASSAGE DU POS AU PLU	8
LE CONTENU DU PLU	8
LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	10
LA LOI LITTORAL	10
LE SDAGE RHONE-MEDITERRANEE ET LE SAGE LEZ-MOSSON-ETANGS-PALAVASIENS	11
LE SCOT DE L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER	11
LE PLH DE L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER	15
LE PDU 2010-2020 DE L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER	16
1. DIAGNOSTIC COMMUNAL / ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	19
1.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL	20
1.1.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL ET FONCTIONNEL	20
1.1.2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF	25
1.1.3. L'INTERCOMMUNALITE	26
1.2. LE CONTEXTE PHYSIQUE	28
1.2.1. LES DONNEES CLIMATIQUES	28
1.2.2. LA GEOLOGIE ET LE RELIEF	30
1.2.3. LE RESEAU HYDROLOGIQUE	33
1.2.4. L'OCCUPATION DU SOL	35
1.3. LE PAYSAGE	36
1.3.1. LES VUES ET LE GRAND PAYSAGE	36
1.3.2. LES ENTITES PAYSAGERES	46
1.3.3. L'ATLAS DES PAYSAGES DE LA DIREN	54
1.3.4. LES ACTIONS DE PRESERVATION ET DE PROMOTION	56
1.4. LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES	58
1.4.1. LES INVENTAIRES ET LES MESURES DE PROTECTION	58
1.4.2. LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE	66
1.4.3. LES RESSOURCES NATURELLES	74
1.4.4. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	82
1.4.5. LES NUISANCES ET POLLUTIONS	88
1.5. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	100
1.5.1. TABLEAU DES SUP PORTEES A LA CONNAISSANCE DE LA COMMUNE	100
1.5.2. DETAILS DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	102
1.5.3. AUTRES SERVITUDES ET ZONAGES COMPLEMENTAIRES	105
1.6. LE CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE	108
1.6.1. LA POPULATION	108
1.6.2. LE LOGEMENT	112
1.6.3. L'EMPLOI ET L'ACTIVITE ECONOMIQUE	119
1.7. LES ESPACES HABITES	125
1.7.1. L'HISTOIRE COMMUNALE	125
1.7.2. LA STRUCTURE URBAINE, SES EVOLUTIONS ET TRANSFORMATIONS	127
1.7.3. LES ESPACES PUBLICS	141
1.7.4. LE PATRIMOINE	148
1.8. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES URBAINS STRUCTURANTS	156
1.8.1. LES SERVICES URBAINS ET LEURS CAPACITES RESIDUELLES	156
1.8.2. LES SERVICES PUBLICS	159
1.8.3. LES COMMERCES ET SERVICES	162
1.9. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	164
1.9.1. LE RESEAU VIAIRE ET LE STATIONNEMENT	164
1.9.2. LES TRANSPORTS PUBLICS	172

1.9.3. LES DEPLACEMENTS DOUX	174
1.10. LES OUTILS DE PLANIFICATION	177
1.10.1. LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL ET SES CAPACITES RESIDUELLES	177
1.10.2. LE FONCIER COMMUNAL	182
1.10.3. LA FISCALITE ET LES FINANCES LOCALES	191
<u>2. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD, LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</u>	<u>193</u>
2.1. LES FONDEMENTS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	195
2.1.1. LE CADRE LEGISLATIF	195
2.1.2. LES REFERENCES DU CODE DE L'URBANISME	196
2.2. LA SYNTHESE DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	198
2.2.1. LES ENJEUX AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES	198
2.2.2. LES ENJEUX EN MATIERE DE LOGEMENT ET D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	198
2.2.3. LES ENJEUX EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	200
2.2.4. LES ENJEUX ECONOMIQUES, TOURISTIQUES, SPORTIFS ET CULTURELS, ET LES ENJEUX D'EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL	202
2.2.5. LES ENJEUX EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PROTECTION DES ESPACES AFFECTES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES ET DE PROTECTION DES SITES, DES MILIEUX ET PAYSAGES NATURELS	203
2.3. LES ORIENTATIONS RETENUES POUR LE PROJET COMMUNAL	205
2.3.1. UN DEVELOPPEMENT MODERE ET SOLIDAIRE	206
2.3.2. DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES AU CŒUR D'UN DEVELOPPEMENT LOCAL DURABLE	208
2.3.3. UNE QUALITE DE VIE ALLIANT NATURE ET URBANITE	210
2.3.4. UN RESEAU DE DEPLACEMENTS EN FAVEUR DE L'ECO MOBILITE	214
2.3.5. UNE APPROCHE CONTEXTUELLE ET MORPHOLOGIQUE DE L'URBANISME	217
2.4. LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES	220
2.4.1. LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	220
2.4.2. LES ZONES URBAINES (U)	221
2.4.3. LES ZONES A URBANISER (AU)	226
2.4.4. LES ZONES AGRICOLES (A)	229
2.4.5. LES ZONES NATURELLES (N)	231
2.5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	234
2.6. LES ZONAGES COMPLEMENTAIRES	243
2.6.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES	243
2.6.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)	245
<u>3. L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES ENVISAGEES</u>	<u>285</u>
3.1. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT (EVALUATION ENVIRONNEMENTALE)	286
3.1.1. LE CADRE LEGISLATIF	286
3.1.2. ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PLU ET PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE VOIR COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE SA MISE EN ŒUVRE	287
3.1.3. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT	329
3.1.4. DISPOSITIF DE SUIVI ET INDICATEURS	333
3.1.5. RESUME NON TECHNIQUE	335
3.2. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU ET LES INCIDENCES SUR LA DYNAMIQUE COMMUNALE	349
3.2.1. INCIDENCES SUR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX	349
3.2.2. INCIDENCES SUR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE COMMUNALE	354
3.3. LES INCIDENCES DES ZONES A URBANISER SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN	355
3.3.1. INCIDENCES SUR LES ZONES CONSTRUCTIBLES	355
3.3.2. INCIDENCES SUR LE RESEAU VIAIRE ET LES ESPACES PUBLICS	355
3.3.3. INCIDENCES SUR LE LOGEMENT ET LA MIXITE SOCIALE	356
3.3.4. INCIDENCES SUR L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE BATI	356
<u>4. ANNEXES</u>	<u>357</u>

PREAMBULE

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 21 décembre 1983. Depuis, le document d'urbanisme communal a fait l'objet des adaptations suivantes :

- > **1^{ère} révision générale**
approuvée par DCM le 23 septembre 1991,
- > **1^{ère} modification**
approuvée par DCM le 25 mars 1993,
- > **2^{ème} révision générale**
approuvée par DCM le 20 novembre 2001,
- > **1^{ère} révision simplifiée**
approuvée par DCM le 06 décembre 2005,
- > **1^{ère} modification**
approuvée par DCM le 06 décembre 2005,
- > **2^{ème} révision simplifiée**
approuvée par DCM le 29 décembre 2009,
- > **3^{ème} révision simplifiée**
approuvée par DCM le 29 décembre 2009.

Par délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2009, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a décidé de lancer l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la **solidarité et au renouvellement urbain** (loi SRU), son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars 2001, la loi **urbanisme et habitat** (loi UH) du 03 juillet 2003 et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004, ont profondément modifié les procédures d'élaboration, de révision et de modification des documents d'urbanisme ainsi que leur contenu. L'élaboration du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone s'inscrit dans ce nouveau cadre réglementaire de l'urbanisme et dans le respect des autres textes de loi dont notamment :

- > la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991,
- > la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- > la loi sur les carrières du 19 juillet 1976 modifiée et complétée par la loi du 4 janvier 1993 et son décret d'application du 9 juin 1994,
- > la loi « Littoral » du 3 janvier 1986,
- > la loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992,
- > la loi sur le bruit du 31 décembre 1992,
- > la loi « Paysage » du 8 janvier 1993,
- > la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement dite loi Barnier du 2 février 1995,
- > la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- > la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999,
- > la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999,
- > la loi instituant le droit au logement opposable dite loi DALO du 05 mars 2007,
- > la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010.

L'élaboration du PLU s'inscrit ainsi dans le cadre d'une réflexion globale sur les enjeux territoriaux et urbains de la commune en termes notamment :

- > d'urbanisation future, de maîtrise foncière et de rationalisation des équipements ;
- > de développement économique et social ;
- > de protection de l'environnement, des sites et des paysages naturels et urbains ;
- > d'intercommunalité.

Le Plan Local d'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (EPCI), **établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement** et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le passage du POS au PLU¹

La loi du 13 décembre 2000 relative à la **Solidarité et au Renouveau Urbain** (loi SRU), la loi **Urbanisme et Habitat** (loi UH) du 03 juillet 2003 et, dans une moindre mesure, l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive 2001/42 du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et la loi Engagement National pour le Logement (loi ENL), ont profondément modifié les procédures d'élaboration, de gestion et le contenu des documents d'urbanisme.

Les POS, conçus à une époque où l'on privilégiait les extensions urbaines, avaient une approche essentiellement foncière de l'urbanisme (zonage), cantonnée à la réglementation de l'usage des sols, et montraient leurs limites dès lors qu'il s'agissait d'orienter l'aménagement vers le renouvellement urbain. Avec la loi SRU du 13 décembre 2000, les PLU sont institués pour essayer, entre autres, de répondre à cette nouvelle préoccupation. Tout d'abord, les PLU doivent dépasser la stricte logique de zonage pour répondre à une logique de projet : ils doivent définir pour l'ensemble du territoire qu'ils couvrent un « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD) qui va expliciter le projet urbain.

Si les PLU fixent ensuite, comme les POS, le droit des sols, ils s'en différencient par leur aspect plus stratégique en ce sens que le zonage et le règlement traduisent la mise en œuvre du PADD.

Les PLU acquièrent aussi une dimension plus opérationnelle : ils peuvent préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer. Surtout, les opérations telles que les Zones d'Aménagement Concerté ne peuvent plus se substituer au PLU sur le plan réglementaire avec la disparition des Plans d'Aménagement de Zone. Elles doivent dès lors se conformer au règlement d'urbanisme local.

¹ Source : d'après Henri Jacquot & François Priet, Précis - Droit de l'Urbanisme, 6^{ème} éd., Paris, Dalloz 2008.

Le contenu du PLU

Le PLU se présente sous la forme d'un dossier comprenant cinq éléments dont l'un est facultatif :

> un rapport de présentation

Il présente globalement le PLU : il analyse l'état initial de l'environnement, présente le diagnostic communal, expose les prévisions de développement, explique les choix retenus par la collectivité et évalue leurs incidences.

> un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Il constitue la « clé de voûte » du PLU : il présente le projet communal pour les années à venir (10 ans à 15 ans²), il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

> des orientations d'aménagement (facultatives)

Elles précisent les conditions d'aménagement, de quartiers ou secteurs à réhabiliter, à restructurer ou à aménager, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

> un règlement et des documents graphiques

Ils s'inscrivent dans le prolongement des orientations définies dans le PADD dont ils constituent la traduction directement opposable aux tiers. Les documents graphiques (plans de zonage) délimitent le champ d'application territorial du règlement. Ce dernier fixe les règles applicables sur le territoire communal réparti en quatre types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

> des annexes informatives

Elles rassemblent les règles concernant l'occupation des sols dans les territoires couverts par le PLU qui sont établies dans le cadre d'autres procédures : elles ont un caractère informatif, elles permettent de prendre connaissance de l'ensemble

² NB : Le code de l'urbanisme ne définit pas de durée de validité pour le PLU qui reste en vigueur jusqu'à ce qu'il soit révisé.

des contraintes administratives applicable sur le territoire couvert par le PLU (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, ZAC, etc.).

Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

> Evaluation environnementale

Compte tenu notamment de la présence de sites d'intérêt communautaire Natura 2000 sur le territoire communal, le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone doit être soumis à évaluation environnementale en application des articles L121-10b à L121-15, et R121-14 à R121-17 et R123-2-1 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche intégrée de prise en compte des sites Natura (habitats et espèces) dans l'élaboration du document.

A ce titre, le diagnostic comprend une synthèse des objectifs du PLU et de son articulation avec les autres plans et programmes concernant la commune. Il est complété par un rappel des enjeux environnementaux sur la commune définis lors de la phase diagnostic de l'élaboration du PLU. Ces enjeux sont particulièrement étudiés dans le cadre de la protection et de la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

L'évaluation définit ensuite les incidences prévisibles du PLU (dans son ensemble) et de ses objectifs et les éventuels problèmes de mise en œuvre liés à des secteurs soumis à des protections particulières (locales, nationales ou internationales). Les effets de chacun des projets communaux sont anticipés, ainsi que leurs effets cumulés qui peuvent parfois être plus impactants que leurs effets individuels.

Enfin, dans le cadre du suivi de l'évaluation, des indicateurs sont mis en place afin de permettre une analyse systémique et une interprétation simple pour le suivi environnemental du PLU sous dix ans.

Sur le plan formel, le contenu de l'évaluation environnementale est réparti dans les chapitres du rapport de présentation de la manière suivante :

Contenu	Chapitre
Etaï Initial de l'Environnement / Perspectives d'évolution	1.
Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan	3.1.2.
Choix retenus pour le projet de PLU	3.1.3.
Mesures compensatoires envisagées	3.1.4.
Résumé non technique	3.1.5

Dernièrement, la loi « Grenelle 2 » adoptée le 12 juillet 2010 a défini un certain nombre de principes ayant des incidences sur les PLU et leur contenu, sur le fond, notamment :

- > **Renforcement de l'intercommunalité en faveur d'un urbanisme global** : en renversant l'ordre d'affichage par rapport aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme, l'accent est mis sur le PLU intercommunal.
- > **Affirmation du caractère programmatique du PLU intercommunal** : le PLU intercommunal tiendra lieu du PLH et du PDU (sauf dans ce dernier cas lorsque l'EPCI n'est pas l'autorité organisatrice des transports urbains). Il est à noter que la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » récemment votée prévoit que les PLU intercommunaux intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH.
- > **Priorité à la gestion économe de l'espace et à la densification** : le rapport de présentation devra présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation.
- > **Priorité à la densification** : les orientations d'aménagement et de programmation (qui se substitueront aux actuelles orientations d'aménagement) pourront prévoir une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement dans la limite de 30% des règles relatives au gabarit et à la densité pourra être autorisé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable.
- > **Les PLU devront prendre en compte les futurs « schémas de cohérence écologique » (trames vertes et bleues) et « plans territoriaux pour le climat »**. En matière de lutte contre le réchauffement climatique, les PLU (ainsi que les SCoT et cartes communales) devront déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront imposer des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Bien que ne relevant pas de la loi Grenelle 2, le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone (élaboré selon les dispositions SRU) anticipe sur un certain nombre de ses principes.

Les documents de portée supérieure

La Loi Littoral

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral **se veut une loi d'équilibre entre ces trois notions.**

Elle concerne aussi bien le littoral terrestre que maritime. Le Code de l'Urbanisme intègre les dispositions de la loi au travers des articles L146-1 à L146-9. La loi Littoral ne doit pas être considérée comme une contrainte mais comme un outil puissant pour limiter le mitage de l'espace, favoriser l'économie d'espace et préserver les terres agricoles, le patrimoine ou encore les paysages.

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est soumise à la loi Littoral en raison de sa riveraineté avec l'étang de Vic et la mer Méditerranée.

En effet, l'article L321-2 1° du Code de l'Environnement dispose : « *Sont considérées comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropoles et des départements d'outre-mer riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares* ».

(L'étang de Vic s'étend sur plus de 1255 hectares.)

Les dispositions protectrices de la loi Littoral se traduisent par les principes suivants :

L'extension de l'urbanisation

Sur tout le territoire d'une commune littorale, **l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** (article L146-4 I du Code de l'Urbanisme).

Les espaces proches du rivage et les espaces remarquables

Dans les espaces proches du rivage, **l'extension de l'urbanisation doit être limitée.** Certains praticiens du droit ont accusé la loi Littoral d'être **trop imprécise** : on ne sait pas ce qu'est un espace proche du rivage ni ce qu'est un **espace remarquable**. Effectivement, la loi ne le dit pas. Dans ce contexte, le SCOT pourra incontestablement apporter des précisions utiles par le biais ou non d'un chapitre individualisé. **L'article R146-1 du Code de l'Urbanisme donne des éléments de définition des espaces remarquables.** La liste des espaces et milieux à préserver comporte notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent : les dunes et landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les zones inhabitées, les parties naturelles des estuaires, les marais et vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne

n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la nidification des oiseaux sauvages.

La notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage

Selon l'article L146-4 II du Code de l'Urbanisme, « *l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs (...) doit être justifiée et motivée* », dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant **la proximité immédiate de l'eau.** Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

La capacité d'accueil

Selon l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme, pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte : de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L146-6 ; de la protection des espaces nécessaire au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration,

l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

La bande des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, **les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage pour les plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier précitée. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Les coupures d'urbanisation

Une coupure d'urbanisation répond à des critères généraux : l'homogénéité physique, l'autonomie de fonctionnement, l'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

La coupure d'urbanisation est un espace naturel ou agricole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace. Elles doivent, si possible, avoir un rapport d'échelle avec les parties construites qu'elles séparent. **Selon l'article L146-2 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, « Les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »**

La notion de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Le « hameau nouveau intégré à l'environnement » constitue une forme d'urbanisation acceptable dans le cadre **du maintien et du confortement des activités locales primaires** : agriculture, conchyliculture. Ce concept nouveau renvoie à des formes qui existent déjà sur le territoire et concerne spécifiquement les constructions liées aux activités agricoles ou aquacoles qui traditionnellement occupent l'espace rural.

La notion d'espace urbanisé

Selon l'article L146-4.1 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

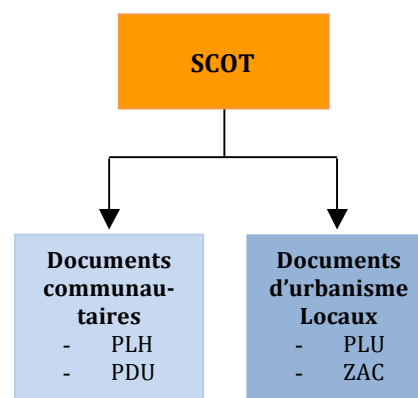
Le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE Lez-Mosson-Etangs-Palavasiens

La commune est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE RM) 2010-2015 ainsi que dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez-Mosson-Etangs-Palavasiens approuvé en juillet 2003, actuellement en cours de révision. Depuis la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la Directive-Cadre sur l'eau, les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, etc.) doivent être compatibles (ou rendus compatibles) avec le SDAGE et le SAGE (voir objectifs : 1.4.3).

Le SCOT de l'Agglomération de Montpellier

Le SCOT constitue un instrument d'encadrement et de mise en « cohérence » des documents d'urbanisme locaux (les plans locaux d'urbanisme en particulier) et des documents de définition des politiques sectorielles d'échelle communautaire (programme local de l'habitat, plans de déplacements urbains notamment). L'application du principe de compatibilité permet de garantir une cohérence « externe » qui s'apprécie à double titre :

- > La compatibilité « passive » s'agissant du respect des limites entre les extensions urbaines et les espaces naturels et agricoles protégés ;
- > La compatibilité « active » par laquelle est vérifiée, dans le temps, la mise en œuvre des objectifs d'aménagement du schéma de cohérence territoriale.



Le projet du Scot définit trois niveaux d'intensité de développement urbain. Ces niveaux ne correspondent pas à la notion de coefficient d'occupation du sol (COS) employée dans les plans locaux d'urbanisme (PLU), mais expriment un objectif global de densité sur un site donné, pour toutes les fonctions : habitat, activités, infrastructures, équipements.

**> Intensité de niveau A
(plus de 50 logements/ha ou plus de 8000 m² SHON/ha)**

Elle correspond à des formes urbaines compactes associant des immeubles et une armature dense d'espaces publics, adaptée à l'échelle des circulations piétonnes. Ce niveau correspond à des sites desservis directement par un transport public structurant.

**> Intensité de niveau B
(plus de 30 logements/ha ou plus de 4000 m² SHON/ha)**

Elle correspond à des formes urbaines de type « villageois » associant de petits immeubles ou des habitations groupées et une armature d'espaces publics favorisant les modes de déplacements doux.

**> Intensité de niveau C
(plus de 20 logements/ha ou plus de 2000 m² SHON/ha)**

Elle correspond à des formes urbaines moins compactes associant des habitations groupées ou isolées dans une armature d'espaces publics largement végétalisée.

Le SCOT vise à définir les équilibres spatiaux à l'aide des principes suivants :

- > La mise en œuvre du principe d'équilibre au sein de l'organisation générale de l'espace,
- > La préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles,
- > La priorité accordée au réinvestissement urbain,
- > La maîtrise des extensions urbaines,
- > La consécration de la mise en œuvre d'adaptation et d'évolutions au SCOT dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD,
- > La consécration d'une démarche de projet matérialisée par la mise en œuvre de plans de référence. Selon ce principe, l'ouverture à l'urbanisation peut être précédée par l'élaboration de plans de référence qui expriment, à l'échelle d'un site considéré dans sa globalité, un projet d'aménagement d'ensemble intégrant un possible phasage dans le temps.

Le SCOT vise également des politiques publiques d'aménagement ; il vise notamment à :

- > mettre en œuvre une réelle stratégie en faveur de :
 - la prévention des risques,
 - la gestion du cycle de l'eau,
 - l'économie des ressources,
 - la diminution des nuisances,
- > diminuer la dépendance automobile,
- > hiérarchiser et civiliser les espaces publics de voirie,
- > optimiser la localisation des activités commerciales, économiques et de services,
- > renouveler et diversifier l'offre résidentielle,
- > mettre en œuvre la loi littoral,
- > protéger et valoriser les paysages.

En effet, Villeneuve-lès-Maguelone, au même titre que Lattes et Pérols, est concernée par la Loi Littoral. Le territoire des trois communes comprend près de 8,5 kilomètres de littoral marin et 25 kilomètres de littoral lacustre délimitant près de 1900 hectares d'espaces en eau correspondant en tout ou partie aux étangs littoraux de Vic, des Moures, de l'Arnel, de Pierre Blanche, du Prévost, etc.

Le territoire du Scot a été découpé en cinq schémas de secteurs autour de la ville centre :

Villeneuve-lès-Maguelone fait partie du secteur littoral. Le plan de secteur « littoral » regroupe les communes de Lattes, Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone, toutes trois concernées par la loi littoral.



A ce titre, le plan de secteur identifie des orientations d'aménagement spécifiques, relatives à la mise en œuvre de cette loi.

Les développements urbains y sont particulièrement contenus en prenant notamment en considération l'importance du risque inondation, le caractère sensible des milieux littoraux et les fortes pressions exercées par les activités humaines.

Les enjeux et perspectives offertes par le Schéma de secteur « littoral » sont les suivants :

- > Faire de la contrainte hydraulique une valeur de projet,
- > Protéger durablement les patrimoines du littoral,
- > Valoriser l'axe « ville-mer »
- > Intégrer les grandes infrastructures de transport
- > Mettre en œuvre la loi littoral

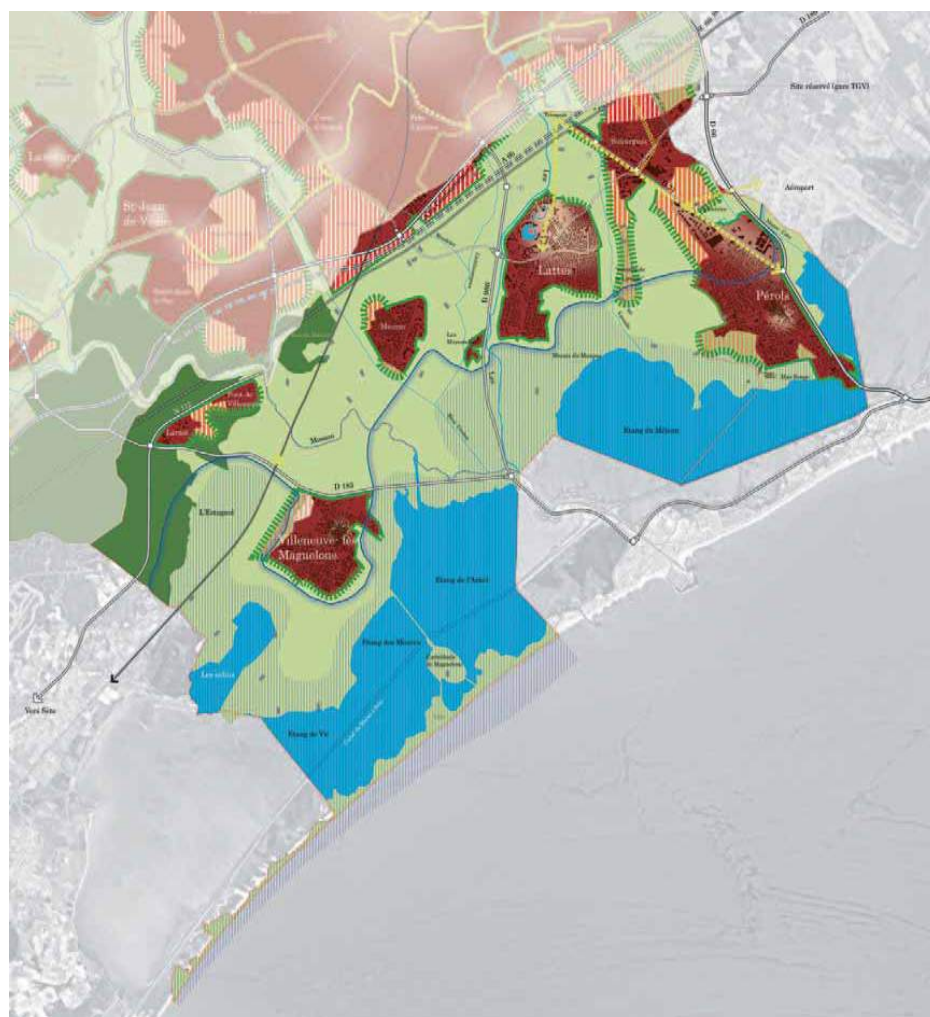
Le secteur littoral en chiffres³ :

- > Superficie totale : **7200 ha**
- > Superficie des espaces urbains existants : **environ 1150 ha**
- > Superficie des espaces d'extension urbaine potentielle : **environ 250 ha⁴**
- > Capacités de développement (hors réinvestissement urbain) : Environ 500 000 m² de SHON dont 2000 à 2500 logements.
- > Population en 1999 : **29 000 habitants.**
- > Perspectives démographiques en 2020 : **environ 35 000 habitants**

³ Source :

SCoT de l'Agglomération de Montpellier

⁴ NB : les plans de secteurs déterminent des capacités de développement dont la mobilisation pourra intervenir au-delà de 2020.



Légende

- limites communales
- urbanisation existante
- cours d'eau / étangs / mer
- principaux parcs et espaces de loisirs

- Armature des espaces naturels et agricoles
- patrimoine boisé et garrigues
- terroirs agricoles
- milieux littoraux et vallées

- Loi littoral
- espaces proches du rivage
- espaces naturels remarquables

- Armature des réseaux des déplacements
- voies ferrées existantes (train régional)
- voies ferrées à réaffecter
- future Ligne à Grande Vitesse

- Transports publics urbains sur voie réservée existants (tramway, lignes 1 et 2)
- projetés (tramway, ligne 3 tracé à l'étude)
- potentiels (prolongement tramway, bus...)
- gare St-Roch et future gare TGV
- principales stations et pôles d'échanges

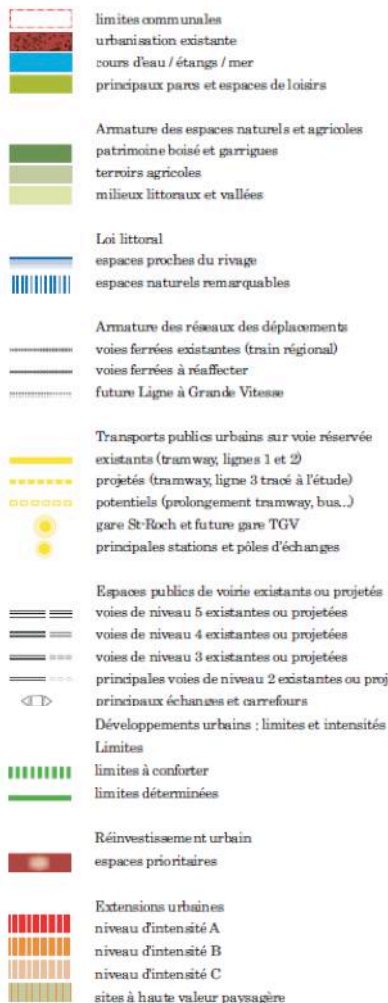
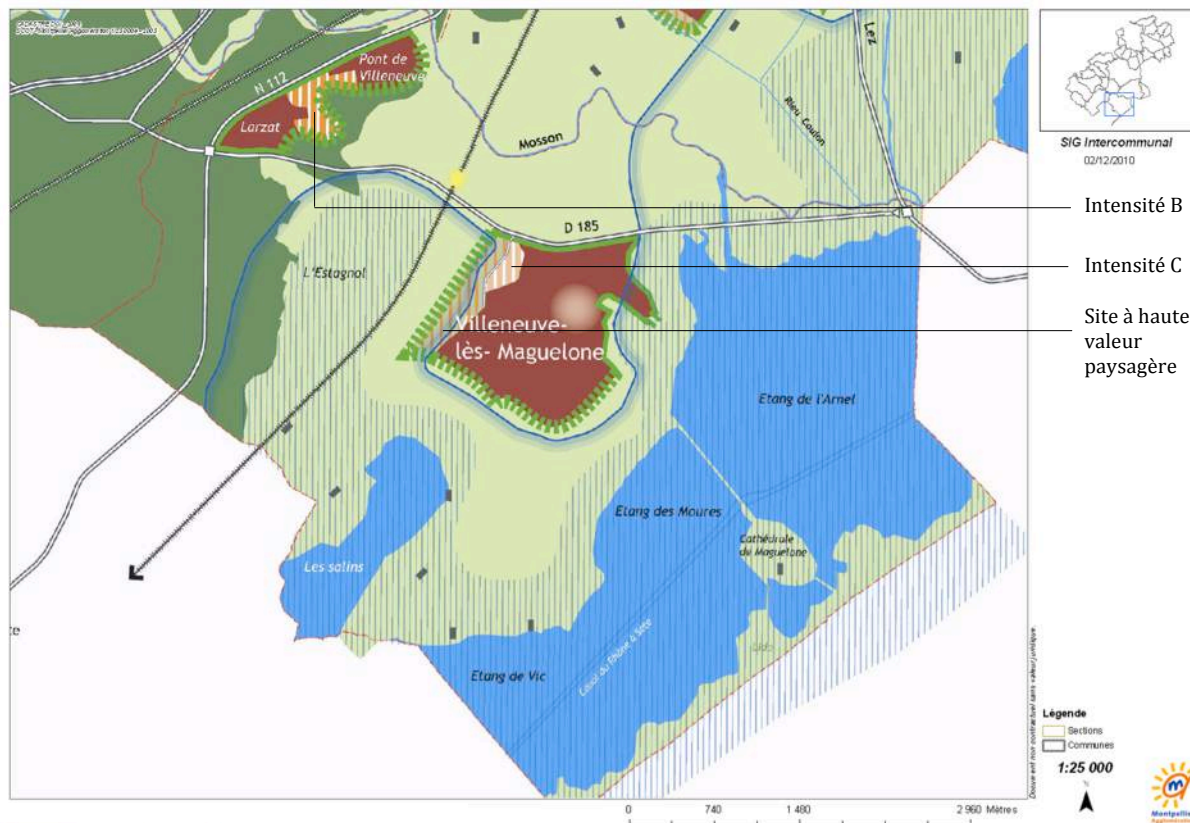
- Espaces publics de voirie existants ou projetés
- voies de niveau 5 existantes ou projetées
- voies de niveau 4 existantes ou projetées
- voies de niveau 3 existantes ou projetées
- principales voies de niveau 2 existantes ou projetées
- principaux échanges et carrefours

Le Schéma de Secteur « Littoral » Source : SCOT de l'Agglomération Montpellieraine

- Développements urbains : limites et intensités
- Limites
- limites à conforter
- limites déterminées

- Réinvestissement urbain
- espaces prioritaires

- Extensions urbaines
- niveau d'intensité A
- niveau d'intensité B
- niveau d'intensité C
- sites à haute valeur paysagère



A l'échelle communale, le SCoT définit les principes suivants :

Villeneuve-lès-Maguelone :

- > Confortement des franges urbaines à l'est, au sud (ZAC de l'Arnel, lotissements Les Salins et Domenoves) et à l'Ouest (Plaine de l'Estagnol) ;
- > Extensions urbaines suivant le niveau d'intensité C (soit plus de 20 logements/ha ou plus de 2000 m² SHON/ha) au niveau de Font Majour. (NB : Secteur déjà urbanisé : POS révisé en 2005 pour la réalisation des programmes Jardins du Château et Hauts de Villeneuve -cf. : p. 111) ;
- > Traduction des principes de la loi Littoral (espaces proches du rivage, capacités d'accueil, etc.) au niveau de la plaine de l'Estagnol, reconnue comme un site stratégique d'échelle communautaire à haute valeur paysagère d'environ 30 ha (« Les terres de Maguelone »)

dans lequel les constructions doivent privilégier des architectures compactes, respectant un niveau d'intensité maximale de 5 logements/ha (ou 500 m² de SHON/ha) à l'échelle du secteur. Afin de valoriser la plaine agricole de l'Estagnol et organiser, à l'échelle du site, la dynamique de développement résidentiel et agricole, la création d'un hameau agricole pouvant accueillir à la fois des constructions agricoles, des habitations et des locaux destinés à la vente directe est rendue possible par le SCOT.

Larzat / Pont de Villeneuve :

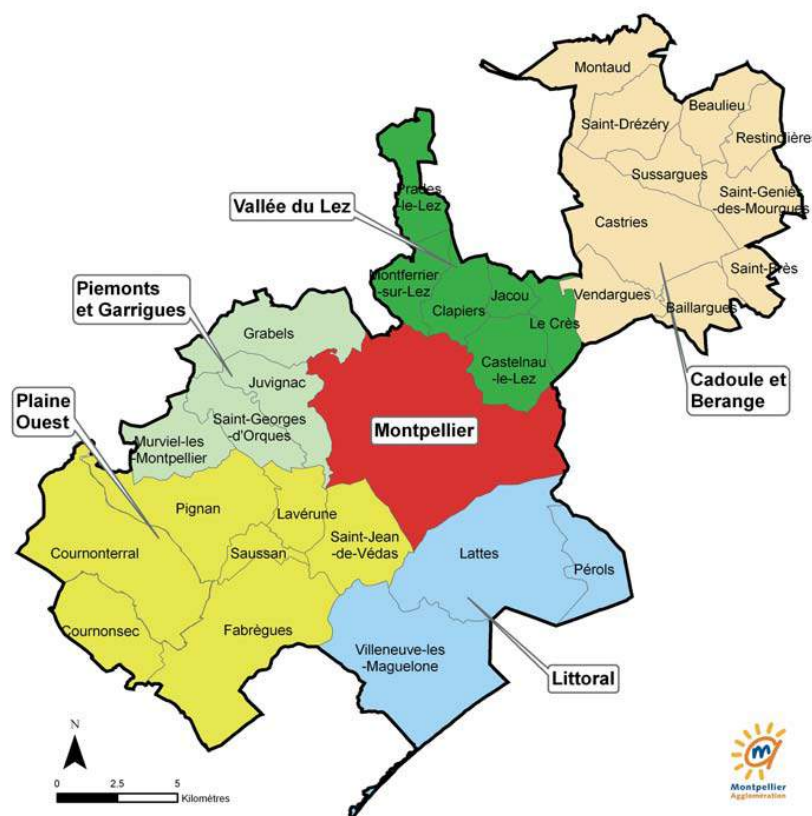
- > Confortement des franges urbaines au sud ;
- > Extensions urbaines suivant le niveau d'intensité B (soit plus de 30 logements/ha ou plus de 4000 m² SHON/ha). (NB : secteur en cours d'urbanisation : POS révisé en 2009 -cf. : p. 108)

Le PLH de l'Agglomération de Montpellier

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour toutes les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. De ce fait, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a adopté le 16 mai 2007 son Programme Local de l'Habitat pour la période 2007-2012.

L'agglomération de Montpellier est confrontée depuis plusieurs années, comme de nombreuses agglomérations françaises, à une **crise du logement** : les tensions constatées en 2002 et 2003 par la première étude du PLH restaient vives en 2006, même si les politiques volontaristes mises en œuvre depuis 2002 ont commencé à produire leurs effets.



Amplifiées par la croissance démographique, les difficultés qui affectent le marché de l'habitat posent la question de l'accueil et du maintien des familles et des jeunes actifs au sein de l'Agglomération de Montpellier, un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire et de son équilibre sociodémographique.

Face à ce constat, le PLH de l'Agglomération de Montpellier s'assigne comme objectif :

- > De conforter le rythme de production de logements,
- > De rééquilibrer la production entre Montpellier et les communes périphériques,
- > De répondre aux besoins des familles et des jeunes actifs,
- > De développer une offre adaptée aux besoins des plus modestes,
- > De mobiliser et de valoriser le parc de logements existant.

Commune	Objectifs annuels du PLH	Objectifs sur 6 ans (2007-2102)
Lattes	150	900
Pérols	80	480
Villeneuve-lès-Maguelone	60	360
Total du secteur	290	1740

Source : PLH de l'Agglomération de Montpellier

La territorialisation du PLH se cale sur le SCOT de l'Agglomération de Montpellier, le secteur du littoral auquel appartient Villeneuve-lès-Maguelone est considéré comme une zone dans laquelle la préservation du patrimoine et le risque d'inondation limitent naturellement les extensions urbaines.

Le SCOT privilégie des formes urbaines compactes, soit en continuité de l'urbanisation existante soit sous la forme de hameaux nouveaux (sur les Coteaux de la Lironde à Lattes et dans la plaine de l'Estagnol à Villeneuve-lès-Maguelone) ; cette urbanisation dégage une part dominante d'espaces libres de constructions ce qui valorise les vues et les perspectives vers et depuis le grand paysage.

Au-delà de 2012, le secteur « littoral » disposera d'une capacité de production d'environ 2600 logements.

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone se fixe un objectif de production de 60 logements par an, soit au total 360 logements sur la durée du PLH.

NB : Par délibération du 1^{er} avril 2010, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a lancé la procédure d'élaboration d'un deuxième PLH, en cours de réalisation. Le PLH s'impose au Plan Local d'Urbanisme. Lorsque le PLH est approuvé après le PLU, le délai de mise en compatibilité par la commune est de trois ans. Ce délai est réduit à un an pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévu au PLH qui nécessiterait l'évolution du PLU.

Source : PDU_Montpellier_docETAPE-version_internet

Le PDU 2010-2020 de l'Agglomération de Montpellier

En France, les Plans de déplacements urbains (PDU) ont été formalisés pour la première fois dans la loi d'orientation sur les transports intérieurs, en 1982.

Mais c'est en 1996, avec la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie qu'ils ont pris un caractère obligatoire. Et, en 2000, la loi SRU a encore renforcé le rôle des PDU.

Ces plans déterminent l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement. Tous les modes de transports sont concernés, ce qui se traduit par la mise en place d'actions en faveur des modes de transports alternatifs à la voiture.

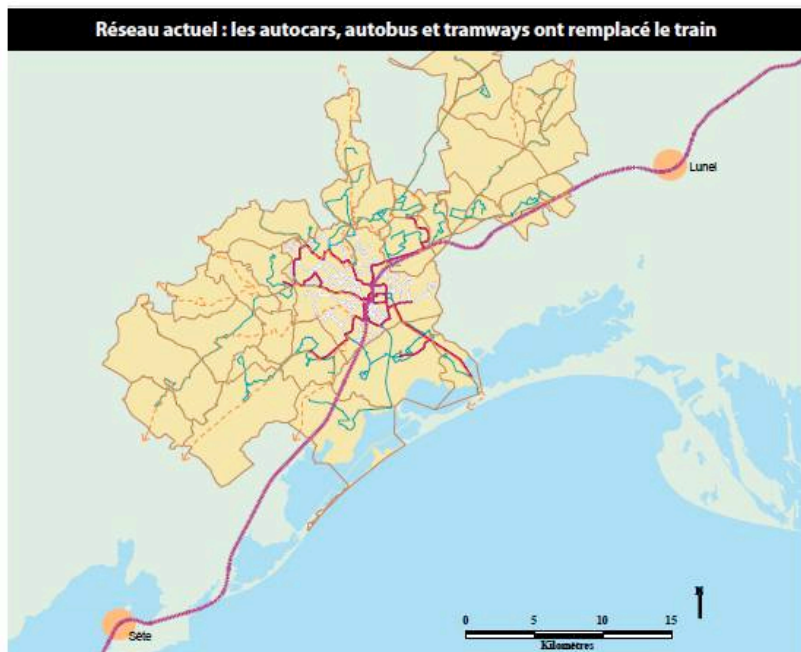
La réalisation d'un PDU est une obligation légale pour les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 100 000 habitants.

Ce plan est établi pour une durée de cinq à dix ans et doit être révisé en cas de modification du périmètre des transports urbains.

Élaborés par l'autorité organisatrice de transport urbain, les PDU s'intègrent dans une logique urbaine globale. La loi SRU insiste sur la cohérence territoriale, donc sur l'articulation entre la planification urbaine et les politiques de déplacements. Les documents d'urbanisme doivent désormais tenir compte des conséquences de l'urbanisation sur les trafics et donner la priorité au développement des zones desservies par les transports publics.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les PDU, qui eux-mêmes doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) lorsqu'ils existent.

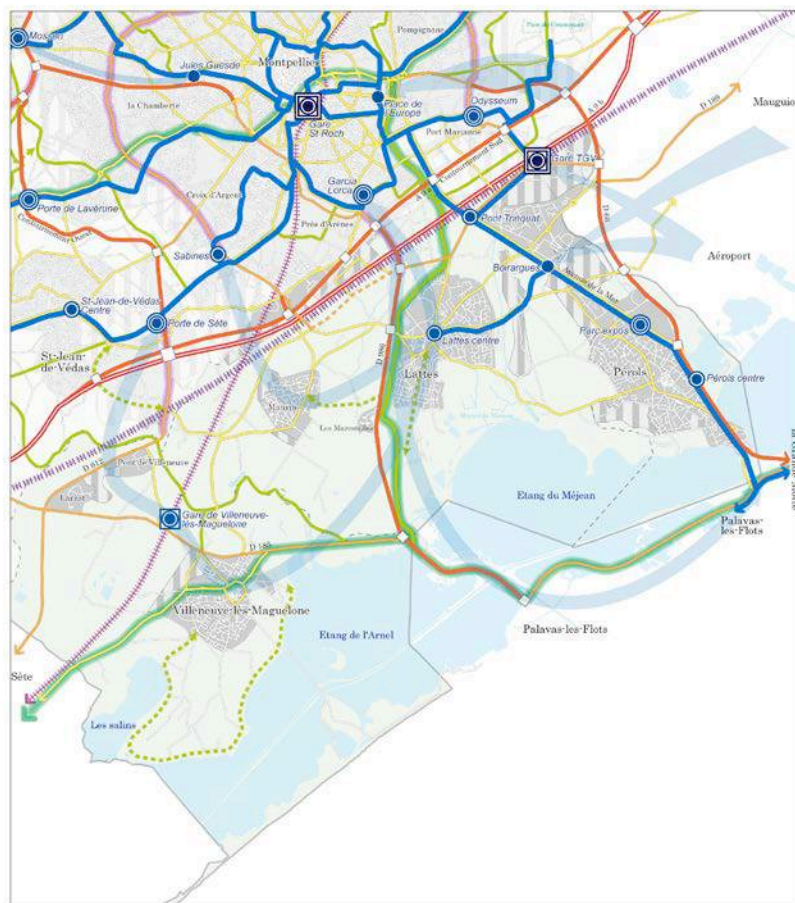
L'ambition du PDU est d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants et la protection de leur environnement et de leur santé.



Les mesures à mettre en place concernent :

- > L'amélioration de la sécurité de tous les déplacements ;
- > La diminution du trafic automobile ou routier, le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et les moins polluants pour l'environnement (notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied) ;
- > L'aménagement et l'exploitation des réseaux et des voiries d'agglomérations afin de les rendre plus efficaces, notamment en les partageant entre les différents modes de déplacement et en favorisant la mise en œuvre d'actions d'information sur la circulation ;
- > L'organisation du stationnement sur la voirie et dans les parcs de stationnement ;
- > Le transport et la livraison des marchandises, tout en rationalisant les conditions d'approvisionnement de l'agglomération afin de maintenir les activités commerciales et artisanales ;
- > La mise en place d'une tarification et d'une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements ;
- > L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun et du covoiturage, en réalisant un plan de déplacement d'entreprise.

Le PDU de l'Agglomération de Montpellier entrera en vigueur dans le courant de l'année 2011.



Extrait du PDU de Montpellier
Source : Montpellier Agglomération

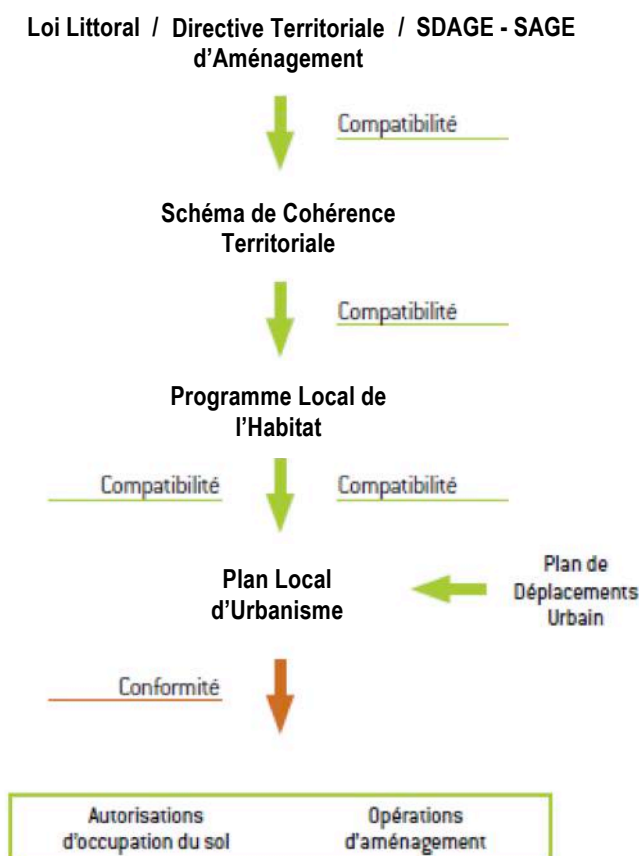


A l'échelle communale, les principes découlants du PDU seraient les suivants :

- > Augmentation du cadencement des TER entre Lunel et Béziers en faveur d'une meilleure desserte de la gare de Villeneuve-lès-Maguelone.
- > Création d'un double rabattement depuis la Gare de Villeneuve-lès-Maguelone vers les pôles intermodaux de « Porte de Sète » à Saint-Jean-de-Védas et de Garcia Lorca à Montpellier.
- > Mise en place d'une liaison directe depuis le pôle intermodal de Porte de Sète vers la gare de Montpellier (tram périurbain), particulièrement intéressante pour les habitants de Villeneuve-lès-Maguelone.

Schéma de synthèse

La hiérarchie des normes en matière d'urbanisme et d'habitat



1. DIAGNOSTIC COMMUNAL / ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. Le contexte territorial

1.1.1. Le contexte territorial et fonctionnel

Le contexte géographique et fonctionnel :

> La situation géographique

Villeneuve-lès-Maguelone est une commune de la Région Languedoc-Roussillon située sur le littoral héraultais, au sud de la capitale Régionale Montpellier.

Le territoire communal s'étend sur 22,7 km². Avec un peu plus de 8 600 habitants, la commune a une densité de population d'environ 380 hab/km².

Ce vaste territoire communal, de par sa situation sur un littoral lagunaire (étangs palavasiens) est en grande partie occupé par des surfaces d'eau : lagunes, salins et marais. L'eau occupe environ 11,5 km², ce qui représente environ 49% du territoire communal.

L'accroche sur le littoral et la présence des étangs confèrent à Villeneuve-lès-Maguelone un caractère bien particulier, une géographie complexe et une grande richesse des paysages. Soumise aux dispositions de la Loi Littoral, l'urbanisation est fortement contrainte au Sud de l'agglomération. Le SCoT de l'agglomération de Montpellier définit d'ailleurs des enjeux paysagers importants sur le secteur littoral, instaurant l'obligation d'un traitement paysager des zones à urbaniser, pour trouver une transition harmonieuse entre les espaces urbains et naturels. Villeneuve-lès-Maguelone est la seule commune littorale de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, ce qui en renforce d'autant la singularité, et renchérit les en-



Vue aérienne de la commune dans le territoire sud-est héraultais

Source : étude paysagère Terres Maguelone, Paule Green paysagiste dplg.

jeux intrinsèques à la protection du littoral au sein de l'aire urbaine. La problématique de l'articulation des zones urbanisées avec les espaces naturels sensibles trouve ici toute sa résonance dans le lien spatial et paysager de la ville à la plage.

Le littoral joue également un rôle microclimatique en tempérant les amplitudes du climat méditerranéen, connu pour ses longues périodes sèches suivies d'orages de types cévenols diluviens.

> Géographie fonctionnelle, la ville et son territoire

Villeneuve-lès-Maguelone, par sa position littorale au Sud de Montpellier Agglomération, occupe une situation stratégique.

Stratégique car elle occupe l'entrée de l'Agglomération en provenance de Sète - Frontignan, la communauté voisine pressentie pour former une grande communauté urbaine commune (métropole).

Stratégique également, car c'est la seule commune littorale (pour l'heure) de l'Agglomération, possédant une côte en grande partie sauvage constituée d'un cordon lagunaire fragile. Les intérêts pour le littoral sont grandissants, tant en matière touristique ou de loisirs saisonniers qu'en matière de paysage ou d'environnement. Le littoral ajoute une réelle plus-value à la qualité de vie, sa relation avec le milieu urbain est donc essentielle.

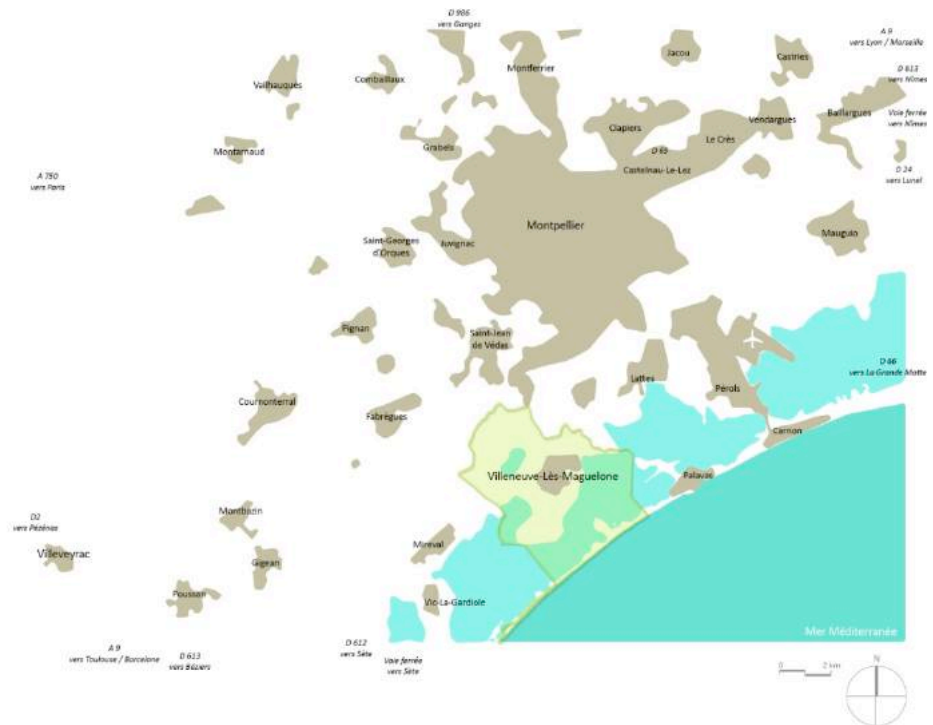
Stratégique enfin de par son lien extra ou inter territorial avec les communes voisines, au moyen d'un système viaire complexe, et par sa proximité avec les grands axes d'échelle nationale et européenne (A9 E15).

Villeneuve-lès-Maguelone occupe une position « ouverte », en greffe sur un système urbain dynamique bien que la frange littorale constitue une limite territoriale.

> La « matière urbaine »

La Communauté d'Agglomération de Montpellier ne s'est pas développée de la même façon que d'autres métropoles françaises. En effet, si la ville centre concentre presque 60% de la population et l'essentiel des emplois communautaires, son modèle de développement reste assez paradoxal. Le poids de la « ville historique », à l'inverse d'autres grandes villes du Sud est bien plus contrebalancé par l'émergence de la « ville contem-

« Ecrasant » ? Il va de soi que le rapport de force démographique est très largement à l'avantage de Montpellier, toutefois les villes et villages périphériques n'ont pas été pour autant intégrés dans un continuum urbain ininterrompu, et le territoire périurbain de la ville-centre a conservé de nombreux « vides ». L'agriculture, l'environnement, le paysage, les espaces naturels occupent donc une place importante. C'est aujourd'hui un enjeu paradoxal, consistant à concilier



La « matière urbaine » entre Villeneuve et Montpellier.
Source : IGN

poraine », prenant de plus en plus d'essor, au travers de grands projets structurants (nouveaux quartiers, nouvel Hôtel de Ville, tramways), et à l'allure d'une démographie galopante.

Par conséquent, le rapport de la ville-centre à son territoire est tout autre que celui des métropoles bâties au travers des siècles, avec leurs banlieues contiguës.

La carte ci-dessus montre que les espaces urbanisés dans l'agglomération se sont constitués en archipel autour de Montpellier, dont le rapport de surface semble écrasant.

un besoin accru d'urbanité avec une conservation des vides, qu'il faut considérer au travers du PLU.

En effet, les communes comme Villeneuve-lès-Maguelone se sont essentiellement développées sous formes pavillonnaires, avec les problèmes d'étalement et de déstructuration des tissus bâtis que l'on connaît. A l'époque, les outils de planification d'ancienne génération tel que le POS n'ont pas permis de définir de véritable stratégie globale d'insertion dans le sys-

tème communautaire, de telle sorte que les équipements, les déplacements, les mixités font aujourd'hui défaut à la cohérence urbaine et humaine du territoire.

En contrepartie, une des grandes qualités du territoire communal est fondée sur ses « vides », c'est-à-dire sur ses espaces non bâtis. Les étangs, les espaces boisés ou agricoles, forment d'une part un paysage lagunaire et méditerranéen d'une grande richesse, mais forment également des espaces de respiration évitant le continuum urbain.

L'expansion de Montpellier, comme l'a bien souligné Bernard Reichen lorsqu'il en élaborera le SCoT en proposant « d'inverser le regard », ne s'est pas diluée de manière contiguë et concentrée. De grands espaces subsistent aux portes de la ville, et constituent aujourd'hui comme une opportunité presque fortuite d'opérer une nouvelle relation de la ville au paysage.

L'expansion des espaces urbains, nécessaires face à la démographie en forte hausse, doit être aujourd'hui envisagée non seulement au regard des considérations de développement, mais également dans une logique de limitation. La question des franges urbaines, surtout en direction du littoral, impose de porter une réflexion sur le contenu urbain : si l'on doit étendre mais en même temps clore la ville, alors la question de son organisation interne est plus que jamais primordiale.

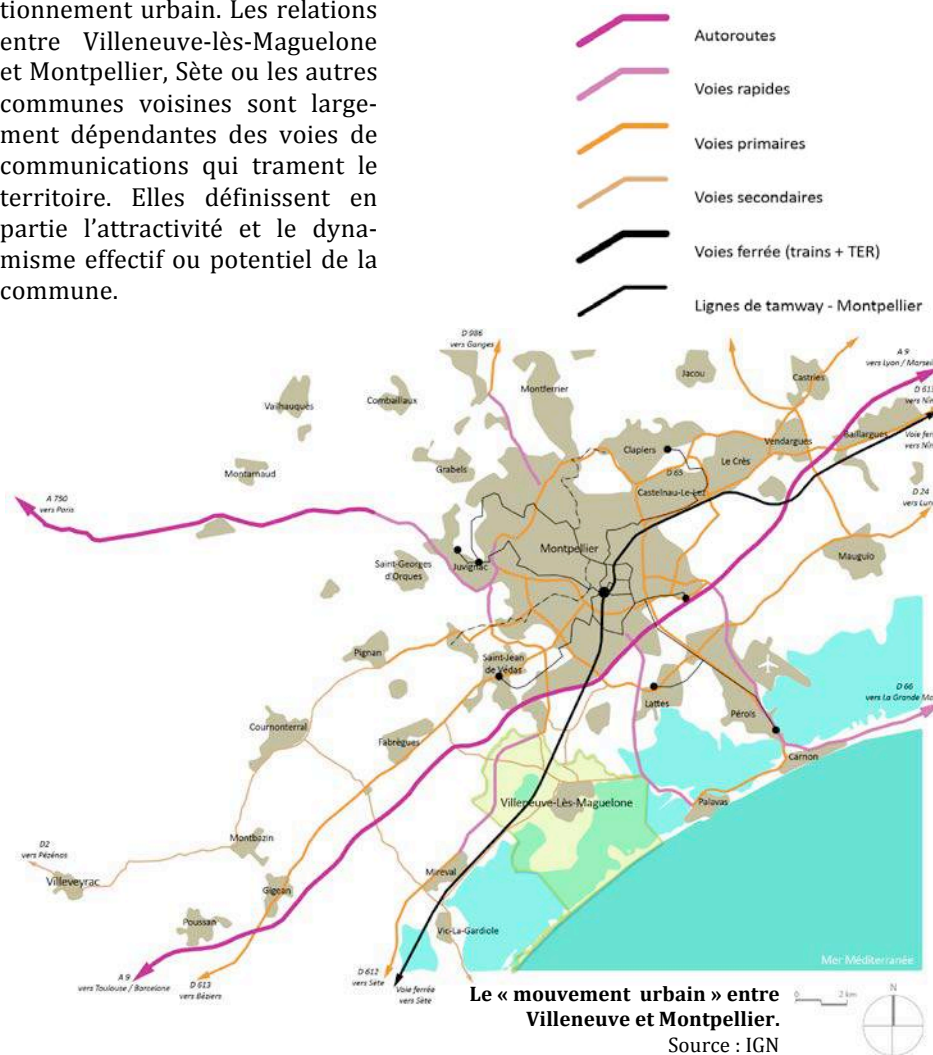
Or, la constitution de l'organisation interne de la ville ne peut être pensée séparément de son articulation avec l'extérieur, c'est-à-dire dans ses relations extracomunales, essentiellement en matière de déplacements et de mobilités...

> Le « mouvement urbain »

Le milieu urbain n'est pas seulement un espace construit, c'est aussi un espace vécu. En ce sens, tout espace urbain génère des activités, dont les interrelations génèrent des flux de communications. Ces communications induisent des déplacements, et le réseau viaire devient alors une composante essentielle du fonctionnement urbain. Les relations entre Villeneuve-lès-Maguelone et Montpellier, Sète ou les autres communes voisines sont largement dépendantes des voies de communications qui trament le territoire. Elles définissent en partie l'attractivité et le dynamisme effectif ou potentiel de la commune.

Villeneuve-lès-Maguelone s'ouvre sur son territoire par un réseau complet, hiérarchisé assurant des liaisons à toutes échelles :

Liaisons globales > Aéroport, autoroutes et chemins de fer Europe / France / Région,
Liaisons locales > voies express, routes départementales, etc.



Une voie ferrée, une future déviation LGV, deux autoroutes dont l'A9 (une des plus fréquentées de France, axe européen structurant : E15), des voies express et un réseau de tramway en pleine expansion composent l'armature viaire à proximité ou en lien direct avec la commune.

Le territoire n'est pas enclavé et bénéficie d'une grande pluralité de voies permettant une intermodalité efficace en fonction des différentes échelles et des rythmes variés.

> L'essence urbaine

Villeneuve-lès-Maguelone n'est pas une commune isolée. Ce n'est pas une « banlieue » effacée dans un continuum urbain dépolarisant, ce n'est pas une commune agricole rurale ni une station balnéaire ni un village de pêcheurs.

L'identité de la commune, si elle repose beaucoup sur les composantes géomorphologiques et paysagères de son territoire, est aussi fortement définie dans sa relation avec Montpellier et Sète.

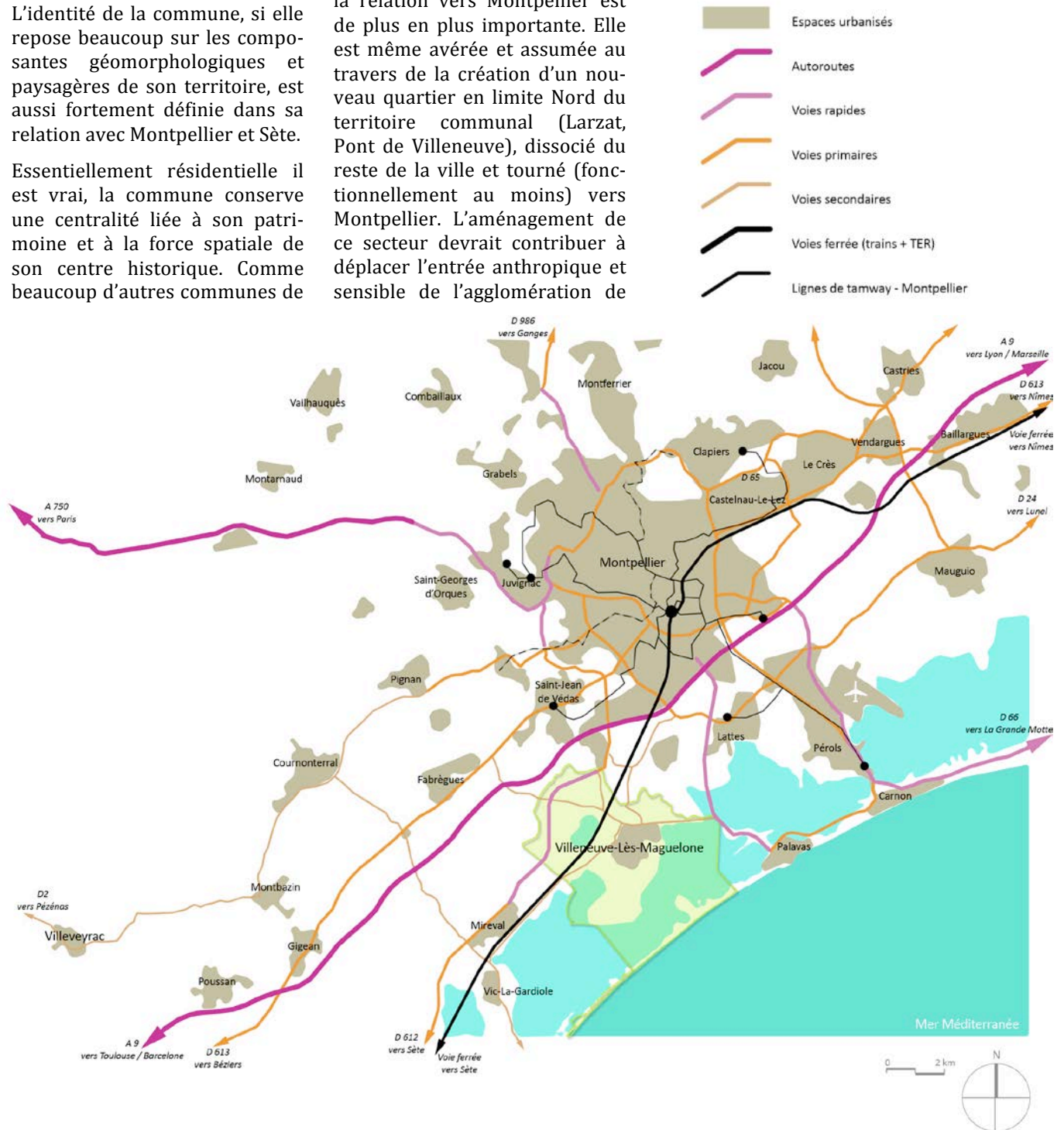
Essentiellement résidentielle il est vrai, la commune conserve une centralité liée à son patrimoine et à la force spatiale de son centre historique. Comme beaucoup d'autres communes de

l'archipel montpelliérain, Villeneuve-lès-Maguelone existe en tant que telle malgré la profusion de lotissements qui se sont ajoutés les uns aux autres et qui ont dilué quelque peu cette polarité.

En effet, la ville ne fonctionne pas uniquement vers son centre, la relation vers Montpellier est de plus en plus importante. Elle est même avérée et assumée au travers de la création d'un nouveau quartier en limite Nord du territoire communal (Larzat, Pont de Villeneuve), dissocié du reste de la ville et tourné (fonctionnellement au moins) vers Montpellier. L'aménagement de ce secteur devrait contribuer à déplacer l'entrée anthropique et sensible de l'agglomération de

Montpellier de la zone économique de la Lauze à Saint-Jean-de-Védas au niveau de la nouvelle urbanisation.

L'essence urbaine est en définitive aujourd'hui périurbaine.



C'est donc un fonctionnement à double échelle qui s'instaure et qu'il convient de considérer dans le diagnostic territorial puis dans la réflexion sur le projet de ville, basé sur les espaces intracommunaux comme sur les espaces communautaires.

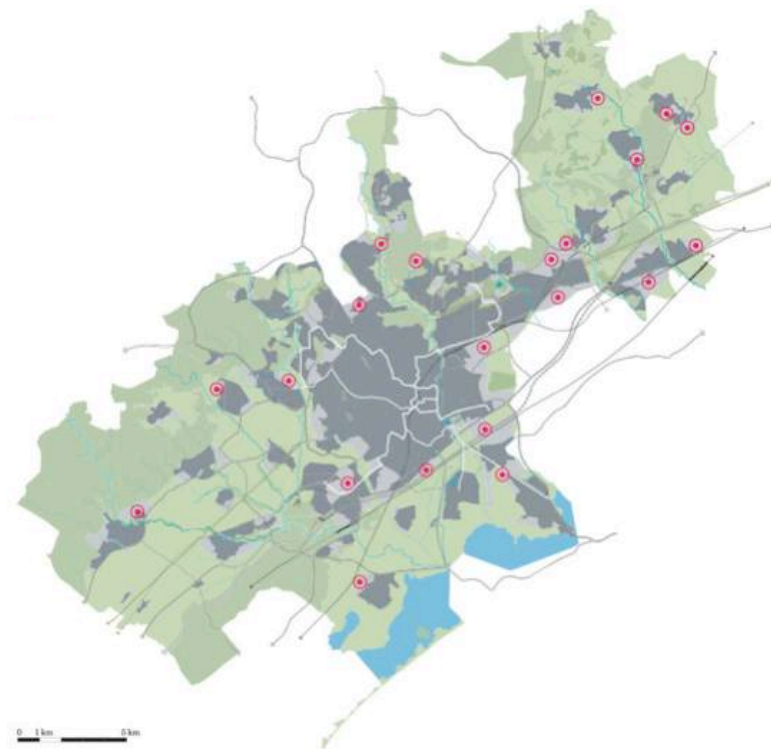
Si la ville se tourne vers l'Agglomération (Montpellier), pour profiter du bassin d'emplois, des services et des grands équipements qu'elle offre, l'Agglomération se tourne aussi vers Villeneuve-lès-Maguelone et les richesses de ses sites littoraux (plages, cathédrale notamment).

Si le fonctionnement urbain est à double échelle, il est également à double flux, ce qui en crée l'intérêt et qui renforce l'attractivité communale.

Le territoire de la commune ne peut donc se définir qu'au travers d'une dynamique globale considérant les équilibres urbains et paysagers au sein d'une position littorale sensible. En ce sens toute réflexion sur un espace local ne peut avoir de pertinence et de légitimité si elle n'est pas intégrée dans une approche globale. Telle est la logique qui doit guider les réflexions sur le renouveau du centre, les franges paysagères ou les nouveaux espaces à urbaniser, dans le cadre des orientations du SCoT, illustré ci-contre.

Maguelone est comme une « articulation » entre Montpellier et Sète, entre ville et campagne (plaine de la Gardiole), entre

terre et mer, entre urbanité et milieux naturels. Cette caractéristique laisse entrevoir la complexité d'une réflexion urbanistique sachant cadrer les mutations que la ville connaît (du village languedocien à la cité résidentielle vers la ville « équilibrée ») en les croisant avec la position de transition urbaine d'une communauté d'agglomération à une autre (Montpellier - Sète - pays de l'Or > carrefour urbain) et de l'urbain au naturel (campagne et plages).



Extrait des PAdd du SCoT de Montpellier : Les secteurs cibles de la stratégie foncière

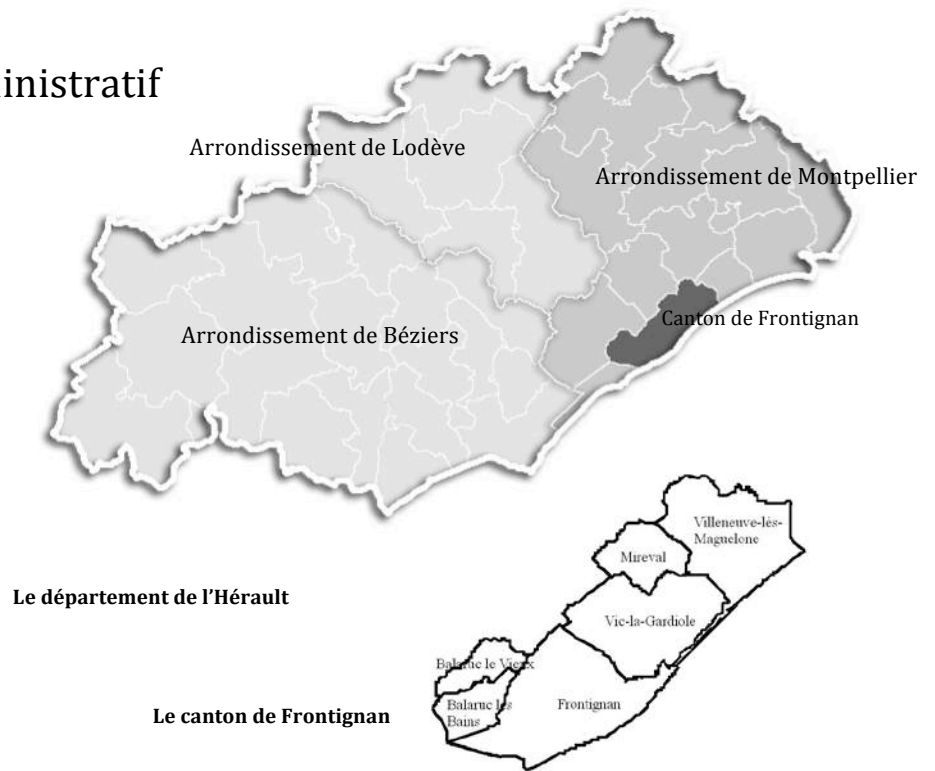
Source : Montpellier Agglomération.

1.1.2. Le contexte administratif

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est une commune française du département de l'Hérault et de la région Languedoc-Roussillon.

La région Languedoc-Roussillon, qui compte 1 545 communes, a une superficie de 27 376 km² pour une population totale de 2 560 858 habitants en 2007⁶ (soit une densité moyenne de 93,5 habitants par km²).

Le département de l'Hérault, d'une superficie de 6 224 km² pour 1 011 207 habitants en 2007⁷ (soit une densité moyenne de 165,7 habitants par km²), est limitrophe des départements de l'Aude au sud-ouest, du Tarn et de l'Aveyron au nord-ouest et du Gard au nord-est ; il est bordé au sud-est par la mer Méditerranée. La préfecture de l'Hérault est Montpellier ; ses sous-préfectures sont Béziers et Lodève. Le Département de l'Hérault a été créé à la Révolution française, le 4 mars 1790 en application de la loi du 2 décembre 1789, à partir d'une partie de l'ancienne province du Languedoc. Il comprend les pays du Biterrois, de l'Espinouse, du Lodévois, du Montpelliérais et une partie du Larzac.



Au cours de la deuxième moitié du XX^e siècle, le bassin de Montpellier a connu l'une des plus fortes croissances de population de France.

C'est dans ce contexte que se développe le littoral héraultais et dans une plus large mesure le littoral languedocien, et la capitale régionale : Montpellier, fortement favorisée par son campus universitaire dynamique et son pôle de recherche scientifique des plus importants de France.

La commune de Villeneuve-lès-

Maguelone relève de l'arrondissement de Montpellier, elle est rattachée au canton de Frontignan qui compte 45 818 habitants en 2007⁹ (soit une densité moyenne de 465 habitants par km²) et qui regroupe les six communes suivantes :

- Balaruc-les-Bains
- Balaruc-le-Vieux
- Frontignan
- Mireval
- Vic-la-Gardiole
- Villeneuve-lès-Maguelone

Communes	hab. ⁸	Code postal	Code Insee
Balaruc-les-Bains	6 130	34540	34023
Balaruc-le-Vieux	2 031	34540	34024
Frontignan	23 068	34110	34108
Mireval	3 151	34110	34159
Vic-la-Gardiole	2 812	34110	34333
Villeneuve-lès-Maguelone	8 627	34750	34337

⁶ Source : RP, Insee 2007

⁷ Source : id.

⁸ Source : RP, Insee 2007

⁹ Source : RP, Insee 2007

1.1.3. L'intercommunalité

L'intercommunalité joue **un rôle fondamental dans l'organisation du territoire**, notamment en termes de politique de développement et de promotion du territoire local, de gestion et de prise en charge de différents services, tels que les transports urbains, la collecte et le traitement des déchets, l'assainissement ou l'adduction d'eau potable par exemple. La commune de Villeneuve-lès-Maguelone adhère principalement aux structures intercommunales suivantes :

La Communauté d'Agglomération de Montpellier

La Communauté d'Agglomération de Montpellier rassemble 31 communes en 2010 :

- Baillargues,
- Beaulieu,
- Castelnau-le-Lez,
- Castries,
- Clapiers,
- Cournonsec,
- Courronterral,
- Fabrègues,
- Grabels,
- Jacou,
- Juvignac,
- Lattes,
- Lavérune,
- Le Crès,
- Montaud,
- Montferrier-sur-Lez,
- Montpellier,
- Murviel les Montpellier,
- Pérols,
- Pignan,
- Prades-le-Lez,
- Restinclières,
- Saint Geniès des Mourgues,
- Saint Georges D'Orques,
- Saint Jean de Védas,
- Saint Brès,
- Saint Drézéry,
- Saussan,
- Sussargues,
- Vendargues,
- Villeneuve-lès-Maguelone.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, un certain nombre de compétences qui relèvent de trois niveaux : les compétences obligatoires et les compétences optionnelles fixées par la loi Chevènement, et les compétences facultatives définies par les élus des communes de l'Agglomération.

> Compétences obligatoires

Elles répondent aux enjeux d'organisation, de développement du milieu urbain et d'intérêt communautaire et sont au nombre de quatre :

- développement économique d'intérêt communautaire,
- aménagement de l'espace communautaire et transports urbains,
- équilibre social de l'habitat d'intérêt communautaire,
- politique de la ville d'intérêt communautaire.

> Compétences optionnelles

- création, aménagement et entretien de la voirie communautaire,
- création, aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire,
- assainissement des eaux usées,
- collecte des ordures ménagères et élimination et valorisation des déchets ménagers et déchets assimilés, lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores,
- construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs, création d'institutions, de manifestations et d'actions d'animation dans les domaines culturels et sportifs, soutien et contribution à des institutions, manifestations et actions d'animation dans les domaines culturels et sportifs d'intérêt communautaire.



Les communes de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

> Compétences facultatives

- activités funéraires et gestion du crématorium,
- service de fourrière des animaux errants ; service d'accueil des animaux errants en attente de cession gratuite à des organismes habilités à proposer l'adoption,
- études et réalisation de toutes opérations des travaux susceptibles de favoriser le développement de la CAM,
- lutte contre les inondations,
- eau potable.

Le Syndicat du Bassin du Lez (SyBLE)¹⁰

Créé par arrêté préfectoral le 13 juillet 2007, le SyBLE est un syndicat mixte d'études qui rassemble les 43 communes du périmètre du SAGE Lez-Mosson-Etangs-Palavasiens, dont Villeneuve-lès-Maguelone.

La création du SyBLE répond à la nécessité de disposer d'une structure de gestion ayant les capacités de mettre en œuvre la phase opérationnelle du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) approuvé en 2003 et le suivi du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin du Lez approuvé en 2008.

Les missions du SyBLE sont les suivantes¹¹ :

« Animation et coordination des actions du SAGE et du PAPI pour la mise en œuvre de leurs plans d'actions à l'échelle du bassin versant Lez-Mosson-Etangs Palavasiens en relation avec la CLE¹² :

- Coordonner les actions menées par les différents maî-

tres d'ouvrage sur le périmètre du SAGE, veiller à la cohérence et contrôler l'homogénéité des actions mises en œuvre,

- Assister les porteurs de projets et les maîtres d'ouvrage pour le montage de projets,
- Informer et sensibiliser sur les actions du SAGE et du PAPI.

Maîtrise d'ouvrage des études globales inscrites aux programmes d'actions du SAGE et du PAPI à conduire sur tout ou partie du périmètre du SAGE. Le syndicat est maître d'ouvrage des études présentant un intérêt général à l'échelle du bassin et relatives à :

- la préservation, l'amélioration et la gestion équilibrée des ressources en eau,
- la prévention et la gestion du risque inondation,
- la préservation, la restauration et la gestion des milieux aquatiques et des zones humides,
- l'information et la formation dans le domaine de l'eau.

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), les communes, les syndicats existants sur le périmètre du bassin versant restent compétents pour réaliser les études (en particulier les études liées directement à des travaux) qui présentent un intérêt local à l'échelle de l'EPCI, de la commune ou du syndicat. »

Le syndicat mixte des étangs littoraux (SIEL)¹³

Créé en 1999, le SIEL est né de la volonté des communes riveraines des étangs palavasiens. Il a pour mission principale de mettre en place une véritable politi-

que de conservation des zones humides, en concertation avec les acteurs du territoire.

Le SIEL est constitué de 7 communes, associées pour assurer la gestion des lagunes :

- Frontignan,
- Lattes,
- Mireval,
- Palavas,
- Pérols,
- Vic-la-Gardiole,
- Villeneuve-lès-Maguelone.

(Les communes de Frontignan, Mireval et Vic-la-Gardiole sont représentées au SIEL par la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau.)

Le SIEL mène des actions :

- de travaux,
- de connaissance des milieux,
- de sensibilisation du public,
- de mise en valeur du patrimoine naturel,
- de surveillance.

Le SIEL est administré par un comité syndical, constitué d'élus désignés par les collectivités adhérentes (deux délégués par commune). C'est l'organe qui décide des actions à conduire et vote les budgets correspondants. Pour déterminer et conduire ses interventions, le SIEL s'appuie sur un comité consultatif, qui rassemble les représentants des milieux associatifs, professionnels, administratifs, et scientifiques, et des partenaires techniques et financiers du syndicat. Ce comité est régulièrement consulté sur les opérations projetées et informé des programmes en cours de réalisation.

¹⁰ Source : <http://www.syble.fr/>

¹¹ Source : Ibid.

¹² La Commission Locale de l'Eau (CLE) qui a élaboré le SAGE Lez-Mosson-Etangs Palavasiens est un organe de concertation qui ne dispose pas de moyen financier pour mettre en application les actions préconisées par le SAGE.

¹³ Source :

Bulletin d'information, Syndicat mixte des étangs littoraux, n°1, Janvier 2007. <http://www.siel-lagune.org/pdf/bulletin.pdf>

1.2. Le contexte physique

1.2.1. Les données climatiques

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone bénéficie d'un climat méditerranéen.

Les températures

Le climat méditerranéen est caractérisé par la douceur de ses saisons : hiver doux, été chaud, sec et bien ensoleillé.

Sur l'ensemble de l'année 2009, la température moyenne sur le département de l'Hérault était supérieure à 15°C, excédant la normale de plus de 1°C. La minimale moyenne est proche de 10°C avec des périodes froides et gélives en janvier, février, fin mars et également mi-décembre. La maximale moyenne est de 21°C avec deux périodes très chaudes (fin juin et août)¹⁴.

La température annuelle moyenne de Montpellier est de 14,2°C, supérieure à la moyenne nationale qui est de 12,2 °C.

A Villeneuve-lès-Maguelone, la

proximité de la mer tempère fortement les températures, les brises marines rafraîchissent l'air en été et l'adoucissent en hiver. La différence avec le centre de Montpellier peut être de 2 à 3°C.

La pluviométrie

Les précipitations sont relativement abondantes, souvent sous forme d'averses. Les précipitations annuelles sont proches de 800 mm, essentiellement réparties au printemps ou à l'automne.

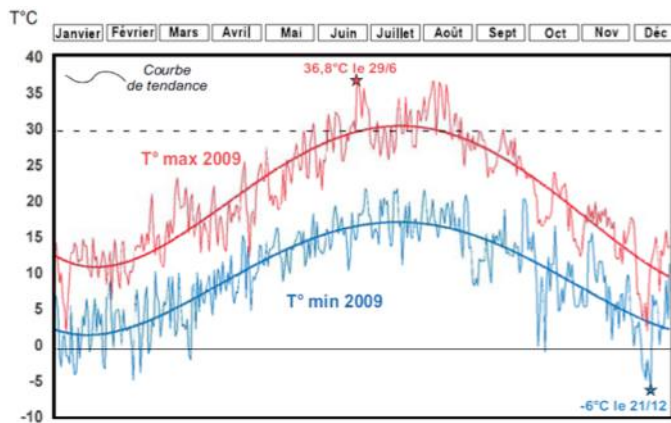
L'année 2009 se caractérise par une importante variabilité pluviométrique à l'échelle départementale (entre 400 et 1200 mm) et une pluviométrie proche des normales. Les précipitations sont déficitaires dans la zone du montpelliérais : à Villeneuve-lès-Maguelone, le déficit était jugé assez important en 2009¹⁵.

Les phénomènes d'inondation liés au climat méditerranéen (orages cévenols) sont récurrents.

Ils résultent d'averses violentes, rares en période estivale, qui peuvent engendrer et favoriser une crue des cours d'eau principaux ou d'importants phénomènes de ruissellement pluvial. Les précipitations sont en général accompagnées de vents de secteur Sud-Est générateurs d'une surélévation du niveau de la mer.

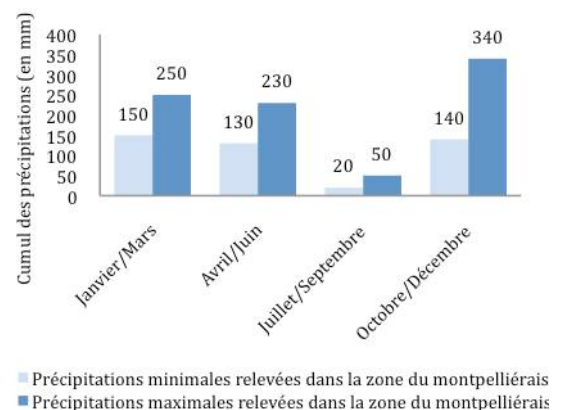
Les vents

Outre les températures douces et les pluies irrégulières, le climat méditerranéen est caractérisé par ses vents. Dans l'aire montpelliéraine, ils sont les plus calmes du bassin languedocien. Le Mistral et la Tramontane sont des vents secs et froids en hiver ; le Marin est un vent doux et humide apportant les pluies.



Évolution 2009 des températures journalières sur le département de l'Hérault

Source : Association Climatologique de l'Hérault, 2009



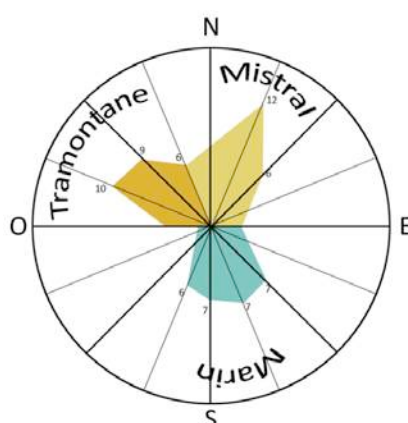
Cumul pluviométrique de la zone du montpelliérais en 2009

Source : Association Climatologique de l'Hérault, 2009

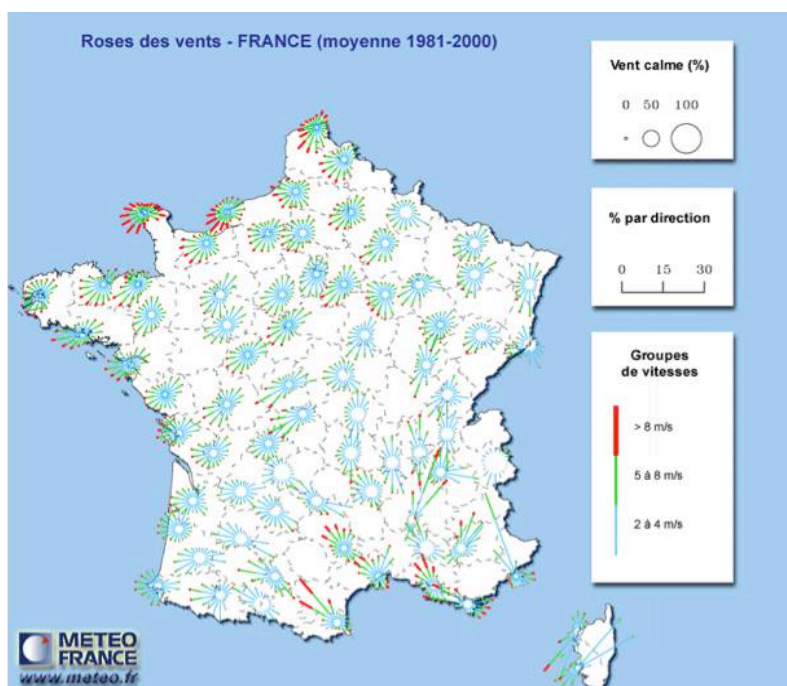
¹⁴ Source : Bilan climatique annuel 2009, Association Climatologique de l'Hérault

¹⁵ Source : association climatologique de l'Hérault et chambre d'agriculture de l'Hérault.

En moyenne, on enregistre 300 jours de vent par an sur le département de l'Hérault. Les vents de composante Nord sont nettement plus fréquents (45%) que ceux du Sud (20%), avec une dominance de ceux de secteur Nord/Nord-Ouest, la Tramontane, et de secteur Est/Nord-Est. Le vent est un facteur important qui conditionne en grande partie d'une part la dispersion des polluants atmosphériques, d'autre part le processus d'évacuation des eaux continentales, et donc des sédiments, vers la mer. Egalement relativement "protégée" du Mistral et de la Tramontane par l'avancée des reliefs cévenols, l'aire montpelliéraine est la moins ventée du golfe du Lion. Toutefois, même si le climat montpelliérain est plutôt clément, l'effet du vent peut accentuer l'impression de froid en hiver, ce qui a une conséquence certaine sur la qualité de vie. Les formes urbaines traditionnelles en tiennent compte dans la protection des espaces extérieurs contre les vents. Ces données climatiques seront à considérer dans une approche environnementale durable des urbanisations futures.



Roses des vents de l'aire montpelliéraine



Roses des vents moyens en France entre 1981 et 2000

Source : Météo France

L'ensoleillement

Dans l'aire montpelliéraine, le taux d'ensoleillement journalier moyen est de 7 h 22, largement supérieur à la moyenne française de 4 h 46.

Enjeux

Les facteurs climatiques, notamment les vents fréquents et le fort ensoleillement représentent des ressources non négligeables pour l'exploitation des énergies renouvelables.

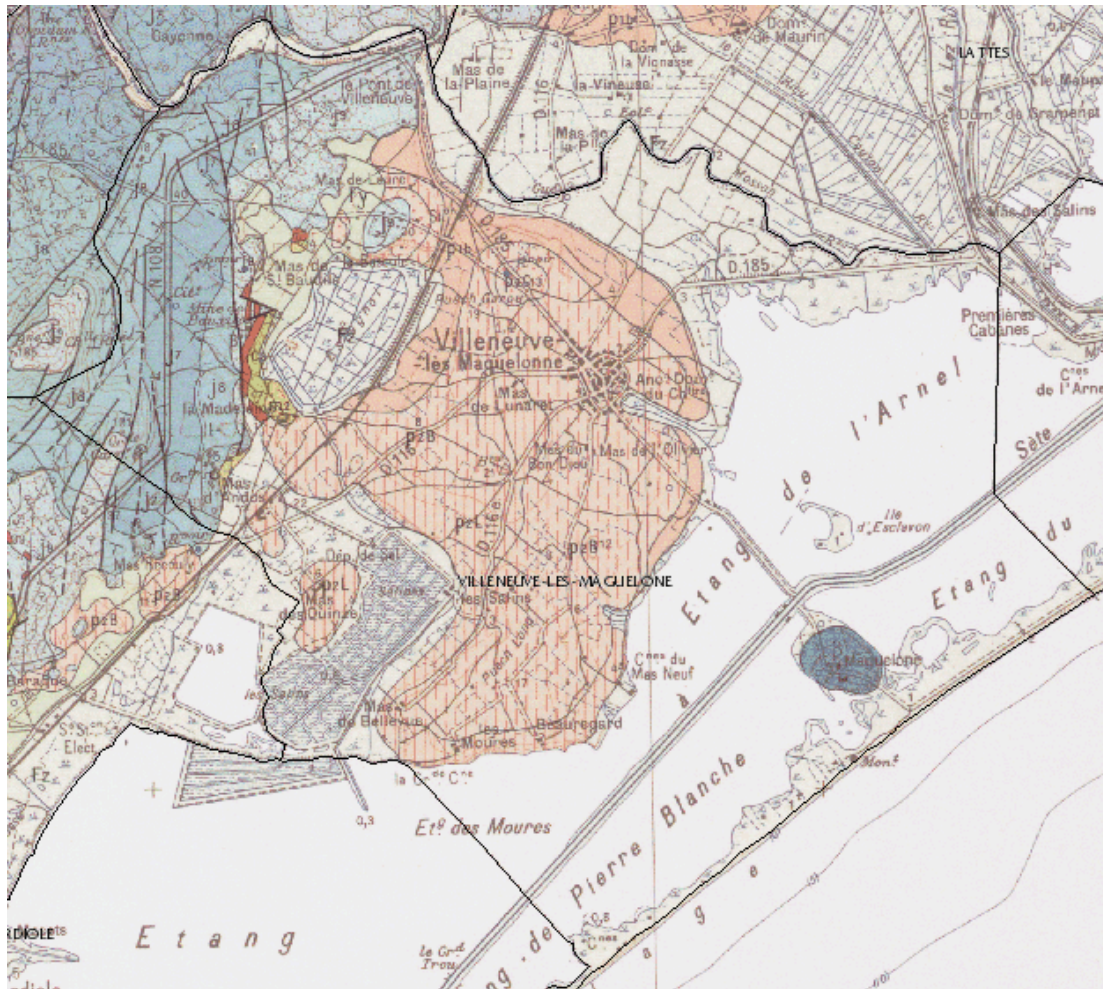
Données climatiques	Montpellier	Moyenne Nationale
Ensoleillement	2 618 h / an	1 973 h / an
Pluie	699 mm / an	770 mm / an
Neige	3 j / an	14 j / an
Orage	23 j / an	22 j / an
Brouillard	19 j / an	40 j / an

Records de températures	Minimale (Année)	Maximale (Année)
Janvier	-15,0 (1947)	21,2 (2002)
Février	-17,8 (1963)	22,0 (1985)
Mars	-9,6 (1971)	27,4 (1997)
Avril	-1,7 (1970)	29,8 (1949)
Mai	0,6 (1967)	33,7 (2001)
Juin	5,4 (1956)	37,2 (2003)
Juillet	8,4 (1962)	37,5 (1990)
Août	8,2 (1955)	36,8 (1987)
Septembre	3,8 (1972)	36,3 (1983)
Octobre	-0,7 (1974)	31,8 (1997)
Novembre	-5,0 (1956)	27,1 (1970)
Décembre	-12,4 (1962)	22,0 (1961)

Données climatiques de l'aire Montpelliéraine

1.2.2. La géologie et le relief

La géologie



Carte géologique de Villeneuve-lès-Maguelone

Source : BRGM, Info Terre



Les formations rencontrées sur le territoire communal sont les suivantes¹⁸ :

> **Au Nord le massif calcaire de la Gardiole formé de calcaire jurassique karstifié,**

> **Sur le reste de la commune, le bassin Mio-Pliocène et Quaternaire de la plaine littorale de Villeneuve-lès-Maguelone et ses environs où alternent marnes et calcaires, avec :**

- Un sol composé de limons argilo-sableux des étangs salés au Sud au niveau des étangs et du lido mais aussi au niveau des Salins et de l'Estagnol,
- Un tuf aérien du Plio-quaternaire entre les étangs de Pierre Blanche et du Pré-vost,
- Une doline calcaire à l'ouest (dépression circulaire provoquée par la dissolution des calcaires) au niveau de l'entité géomorphologique formée par l'Estagnol et la partie nord des Salins. Les sols des anciens salins de Villeneuve ont été fortement modifiés par l'activité salinière avec l'apport de remblais et d'argile sur les tables salantes pour les imperméabiliser.

La dureté et la structure des roches déterminent le relief et les paysages. La géologie complexe de Villeneuve-lès-Maguelone est à associer avec la diversité des paysages rencontrés sur le territoire. Elle est également à mettre en relation avec le risque naturel de retrait gonflement des argiles. Comme on peut le constater sur les cartes ci-dessous, la zone d'aléa moyen de retrait gonflement correspond à une zone de brèches et d'argiles rouges du Pliocène supérieur. Les zones d'aléa faible sont quant à elles à mettre en relation avec des zones composées essentiellement de sables astiens.

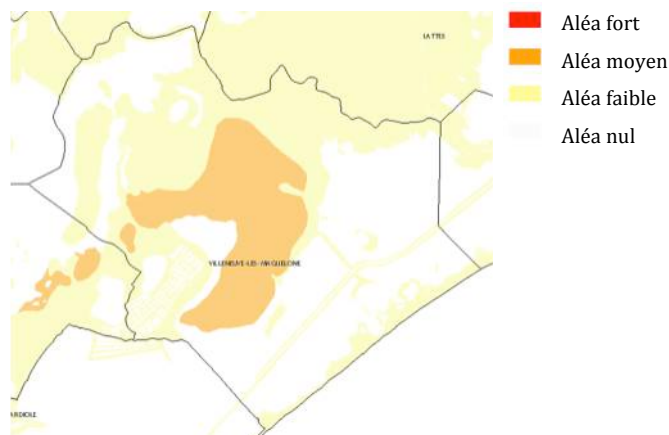


Carte géologique de Villeneuve-lès-Maguelone (en haut)

Source : BRGM, Info Terre

Carte de l'aléa retrait gonflement des argiles (en bas)

Source : BRGM, Info Terre



¹⁸ Source : BRGM

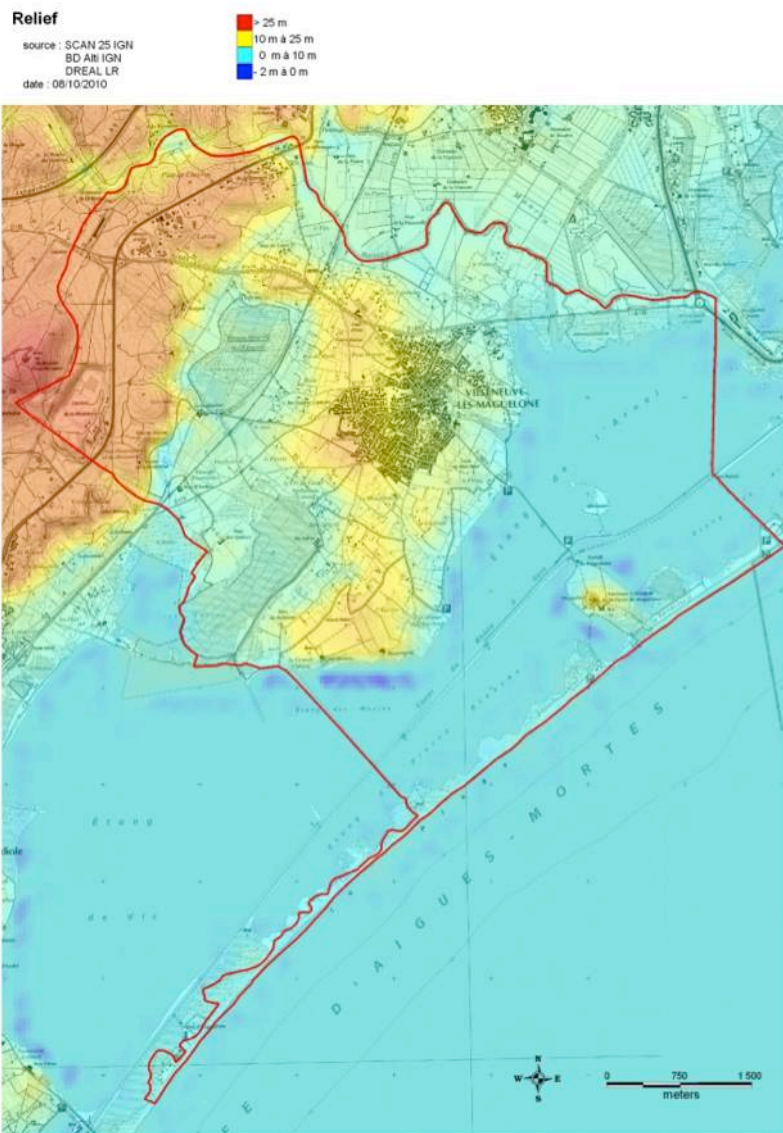
Le relief

La commune de Villeneuve lès Maguelone est une commune littorale caractérisée par un relief peu marqué. Les altitudes s'échelonnent de 0 mètre au niveau de la mer à 130 mètres au niveau du massif de la Gardiole et de la montagne Saint-Bauzille, partiellement sur le territoire communal et culminant à 185 mètres. Le plateau au nord du territoire a les altitudes les plus élevées, il se prolonge vers le Sud Est par une pente assez accentuée orientée globalement Nord-Ouest/Sud-Est qui se développe vers la plaine littorale.

Les reliefs au Nord offrent des vues sur le littoral et la plaine agricole vers le sud. Malgré sa faible altitude, le relief littoral marque visuellement le paysage, notamment par la presqu'île de la Cathédrale, symbole de la commune au niveau patrimoine et paysage.

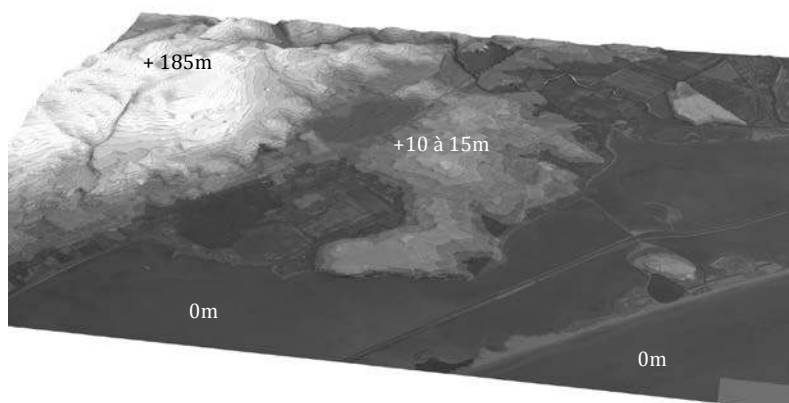
Le centre urbain de Villeneuve-lès-Maguelone est installé sur un relief résiduel de La Gardiole à une altitude d'environ 10 m.

Autour, la doline et les étangs dont l'altitude avoisine 0 m, renforcent la situation de quasi insularité du centre urbain.



Vue aérienne de la presqu'île et de l'ancienne cathédrale

Cartographie du relief communal
Source : étude paysagère Terres de Maguelone, Paule Green paysagiste dplg.



1.2.3. Le réseau hydrologique

Le réseau hydrologique superficiel

Le réseau hydrologique superficiel est extrêmement développé sur la commune. Il comprend :

> Des étangs et zones humides associées,

Situés totalement ou pour partie sur la commune : les étangs de Vic, des Moures, de l'Arnel, de Pierre-Blanche, du Prévost, les Salines, la Sarrazine, l'Estagnol. Ces étangs appartiennent à l'ensemble d'étangs regroupé sous le vocable de « étangs palvasiens ». Les étangs sont traversés par le canal du Rhône à Sète qui communique avec les étangs palvasiens par le biais de passes.

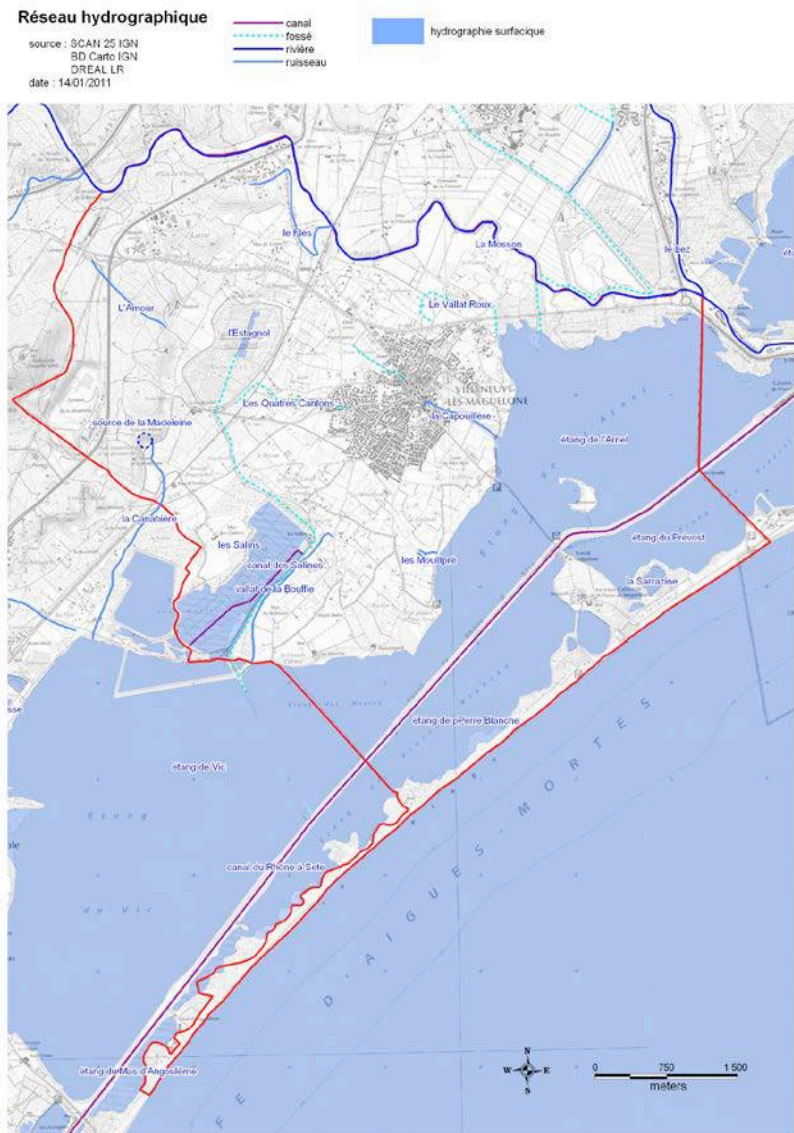
> Des cours d'eau et milieux associés :

- La Mosson et sa ripisylve qui marquent la limite communale au nord. La Mosson est le principal affluent du Lez. Il draine un vaste bassin versant dont la partie supérieure est karstique. Il présente des étiages sévères et s'assèche localement¹⁹. Différents outils de gestion du réseau hydrographique existent sur le territoire, comme par exemple le plan de gestion de la Mosson. A noter aussi la présence d'aménagements hydrauliques tels que le seuil de déviation qui permet à la Mosson de confluer avec le Lez, ou le déversoir de l'étang de l'Arnel.

- La Capouillère qui draine les eaux pluviales de Villeneuve-lès-Maguelone et se jette dans l'étang de l'Arnel, le Vallat de la Bouffie, le Vallat Roux, la Madeleine, les Mouillprès.

- Un réseau hydraulique dense et régulier dans les salins lié à l'activité aujourd'hui abandonnée

¹⁹ Source : SAGE Lez-Mosson, étangs palvasiens 2004



donnée d'exploitation des salins. Des études concernant le réseau hydrographique du territoire communal sont en cours : le diagnostic hydraulique du Syndicat du Bassin de Lez (SyBLE) et un plan de gestion des Salines actuellement en révision.

Le réseau hydrologique souterrain

Dans un contexte géologique assez complexe, l'hydrogéologie locale présente une certaine particularité : le massif de la Gardiole emmagasine une grande partie des précipitations qu'il restitue sous forme de résurgences.

La perméabilité des alluvions récentes au niveau des étangs et des anciens salins est assez bonne avec de petites nappes superficielles alimentées notamment par les pluies. Il est possible de définir trois aquifères distincts avec des influences réciproques²⁰.

> L'aquifère karstique profond du Jurassique

Il s'agit d'un aquifère fortement alimenté qui circule dans un réseau de karts du substratum calcaire d'âge Jurassique et au

²⁰ Source : POS, révision simplifiée - secteur Pont de Villeneuve, Commune de Villeneuve-lès-Maguelone, 2009

travers d'un réseau de grandes failles. Il alimente un grand nombre de forages exploités dans le secteur de Montpellier.

> L'aquifère baignant les formations du Mio-Pliocène et du Quaternaire dans la plaine littorale

Cet aquifère draine des formations à granulométrie très variable et à disposition souvent lenticulaire. On note en effet la présence de faciès argileux et limoneux généralement peu perméables et des faciès sableux et localement graveleux, parfois cimentés dont la perméabilité est très variable. Cet aquifère est le plus souvent capté au niveau de puits superficiels ou peu profonds. La transmissivité de cet aquifère est globalement assez faible, mais son coefficient d'emmagasinement peut être élevé (important stockage).

> L'aquifère mixte

Il se positionne généralement au contact substratum/recouvrement Mio-Pliocène et bénéficie d'un panachage de deux aquifères précédemment définis, ce qui fournit une certaine hétérogénéité et incertitude, avec parfois une bonne productivité et une qualité chimique souvent moyenne (présence notamment de nitrates).

> La piézométrie générale

Différentes cartes de la piézométrie locale ont été établies par le BRGM, le CERGH et le CERGA²¹. Elles montrent un écoulement général du massif de la Gardiole vers la plaine littorale. D'après les mesures piézométriques réalisées entre 1985 et 1989, la circulation des eaux souterraines est orientée de l'Est vers l'Ouest et du Nord-Ouest vers le Sud-Est. Cette piézométrie assez constante se prolonge dans les fonds jurassiques, sous le bassin Mio-Pliocène de Montpellier (entre 1 et 2.5 NGF en général).

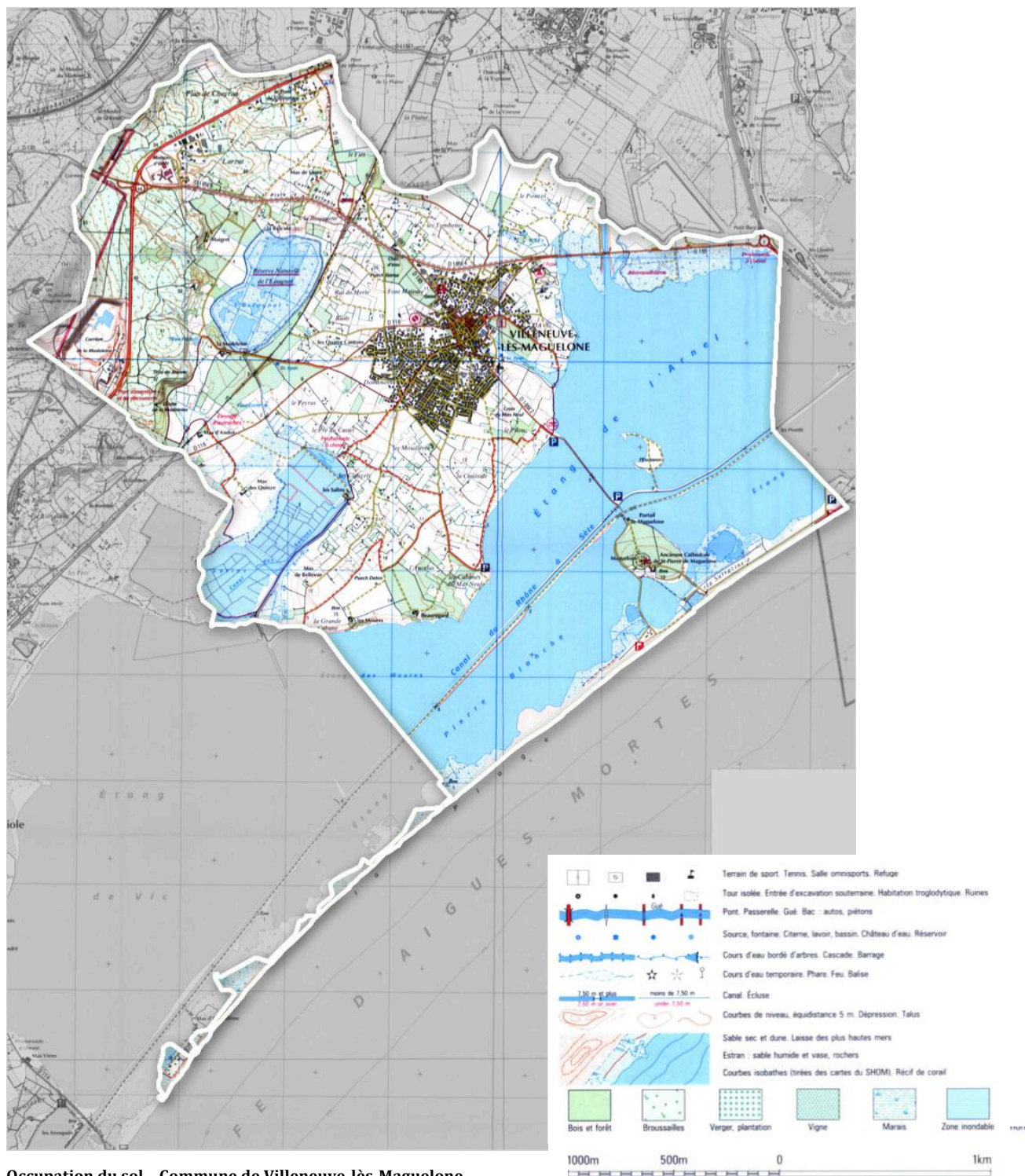
Enjeux

Le réseau hydrographique est particulièrement développé sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Il est de ce fait associé à plusieurs enjeux :

- Des enjeux liés au risque inondation : le PLU doit veiller à ce que les choix opérés en matière d'urbanisme n'aggravent pas le risque inondation voir même le réduisent ;
- Des enjeux liés à la qualité des milieux : le PLU doit veiller à ce que la qualité des milieux aquatiques du territoire soit préservée voir restaurée.

²¹ BRGM = Bureau de Recherche Géologiques et Minières
 CERGH = Centre d'Etudes et de Recherche de la Géologie et Hydrogéologiques
 CERGA = Centre d'Etudes et de Recherche de la Géologie et de ses Applications

1.2.4. L'occupation du sol (Voir aussi : étude agricole ci-jointe en annexe)



Occupation du sol – Commune de Villeneuve-lès-Maguelone
Source : IGN

1.3. Le paysage

1.3.1. Les vues et le grand paysage

Une entrée en matière

> « Villeneuve la sauvage »

Villeneuve-lès-Maguelone est suprenante : à la fois commune d'entrée en matière dans l'agglomération montpelliéraine et territoire d'approche du bord de mer.

Ville de la méditerranée, du littoral sablonneux, des paysages de lagunes, au contact de la mer et d'un univers marin encore sauvage, Villeneuve-lès-Maguelone est une commune de caractère unique en son genre.

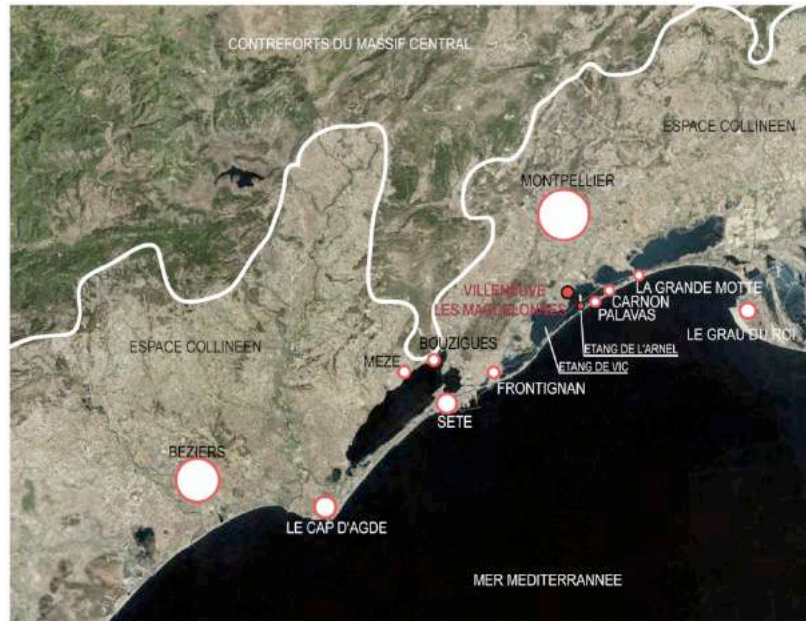
C'est une commune mi terrestre mi maritime, adossée au massif de la Gardiole et faisant face à la mer par le filtre des étangs qu'elle surplombe.

Elle se distingue nettement du chapelet de communes en présentant une vaste géographie lagunaire et un ensemble de paysages fortement préservés, offrant des vues extraordinaires sur le grand paysage.

Sauvage Villeneuve ? Oui parce que tellement dépaysante et surtout au contact de l'élément. La terre, l'eau et le vent prennent ici tout leur sens et ont façonné les paysages de la commune. L'homme aussi, dans sa persévérance à préserver ou à mettre sous tutelle le naturel : pour en protéger les richesses et pour maintenir les paysages.

> Les dimensions multiples du grand paysage : un kaléidoscope

Villeneuve-lès-Maguelone est une commune de grands espaces, où la vue porte bien au-delà du territoire communal. Elle paraît donc plus vaste, en harmonie avec le grand paysage alentour et surtout appartenant



Situation

Source : d'après google maps France 2009

à l'aire géographique du littoral héraultais. Ce dernier est relativement composite et fait de contrastes distinguant assez nettement les territoires communaux. Quelle est donc la singularité de Villeneuve-lès-Maguelone ?

En premier lieu, c'est une commune aux multiples visages. Evidemment, le mélange de littoral lagunaire et la campagne boisée de bord d'étang révèlent un sentiment de contrastes. C'est aussi l'assemblage d'un certain nombre de micro paysages, n'en formant qu'un à première vue, et qui constituent la réalité visuelle de Villeneuve-lès-Maguelone.

Les micro paysages animent donc les vues du territoire. Ils sont la perception de détail au détour d'un chemin, sur un flanc de colline, depuis une barque au milieu d'un étang, à la lisière d'un champ à guetter l'envol d'un oiseau, sur la voie de halage du canal procurant une immersion totale dans l'espace.

En second lieu, c'est une commune préservée de l'éclatement urbain laissant ainsi son territoire au naturel et à l'agricole.

On distingue facilement les contours d'un village a priori ramassé du côté des étangs, les façades de lotissements jouant un rôle de rempart contre les éléments naturels.

En troisième lieu c'est un territoire d'arbitrage où la part de l'homme et de l'espace naturel est constamment mise en balance. Là réside l'avenir du paysage Villenuevois entre la poursuite d'un paradigme, son renouvellement ou la recherche d'un compromis.

La vision globale du territoire

> L'occupation du territoire

L'espace bâti de Villeneuve-lès-Maguelone occupe une position centrale au sein du territoire. Le village est apparemment compact, formant un noyau dur autour duquel s'est déployée une urbanisation en éventail faisant face aux étangs. Les poches de constructions constituées par le Pont de Villeneuve et la zone d'activités du Larzat sont des entités bâties répondant pour partie à une forte capacité de

desserte et de préservation du territoire communal. La Maison d'arrêt positionnée aussi bien à la marge de Villeneuve-lès-Maguelone que de Montpellier, est révélatrice de la faible représentation qualitative de ces espaces.

Premier constat : au regard de la forme urbaine générale, et à quelques exceptions près, le regroupement des entités bâties est plutôt favorable à la préservation des espaces naturels.

Le réseau viaire, relativement continu et bien maillé, présente une structure primaire faible (D 185⁵) desservant le noyau urbain sur sa marge. L'ensemble du maillage est par ailleurs centralisé et constitué pour l'essentiel de chemins vicinaux servant à l'exploitation des espaces agricoles et lagunaires.

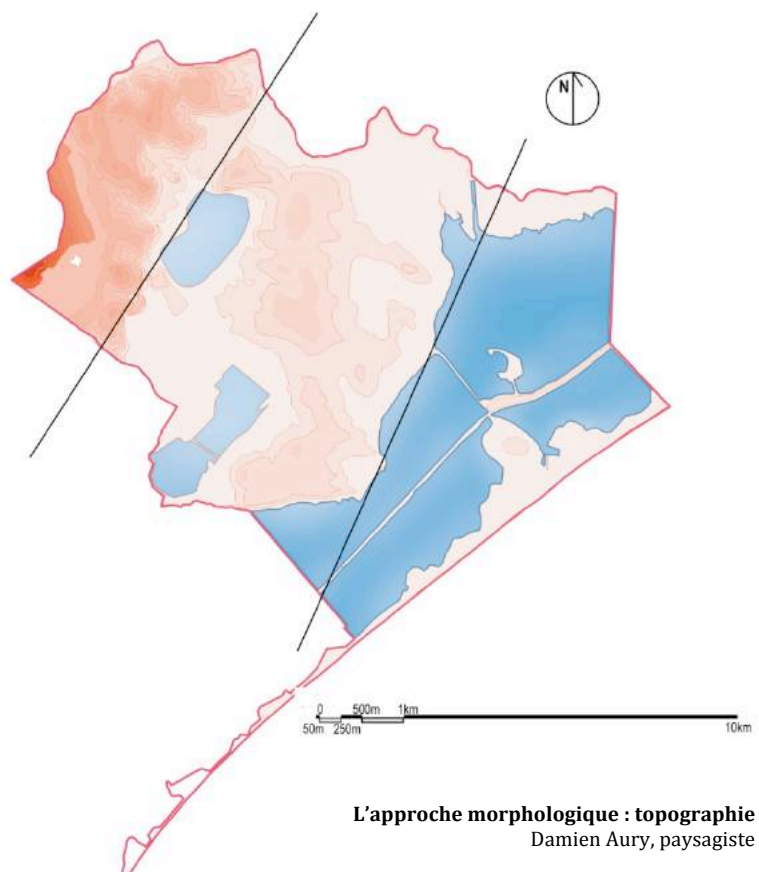
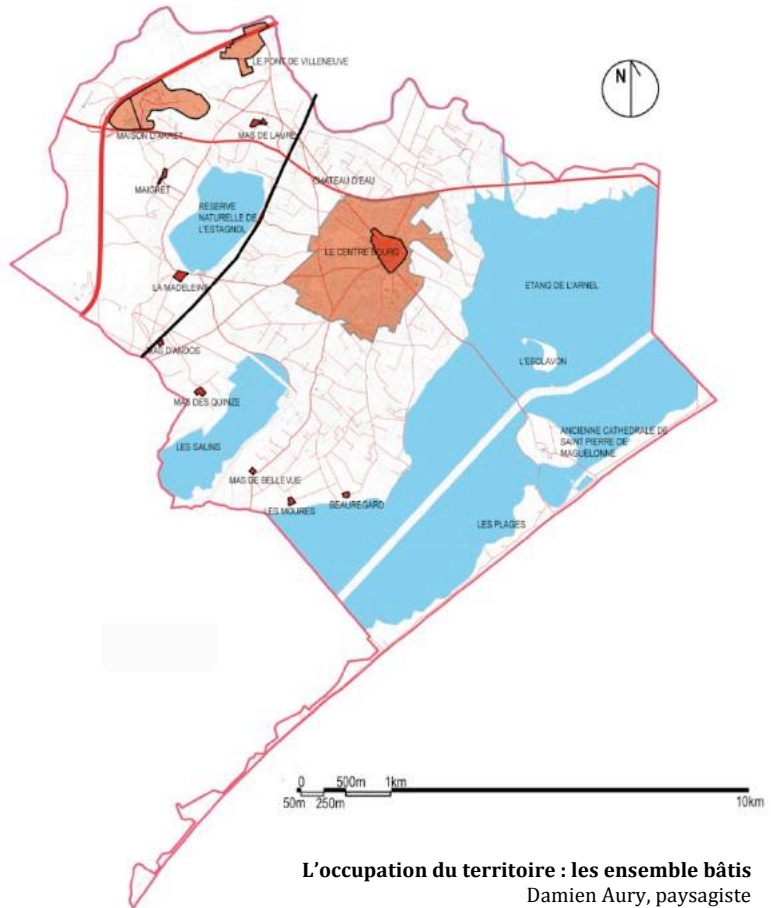
Second constat : les tracés de voies et leur logique de desserte actuelle révèlent la position géographique de Villeneuve-lès-Maguelone comme étant une commune à part, un territoire longtemps centré sur lui-même, enclavé et connaissant peu de l'influence de l'extérieur²².

Finalement, l'organisation du territoire et la répartition des espaces économiques, de l'habitat, des espaces de loisirs en lien avec les espaces naturels, est profondément liée au milieu naturel et à la valorisation qui en a été faite.

> L'approche morphologique : une descente vers la mer en trois temps

Le relief est un acteur omniprésent conditionnant la formation des espaces de la commune dans son occupation humaine, agricole, ses espaces d'activités et ses espaces naturels.

²² Evidemment les évolutions urbaines étant ce qu'elles sont à la périphérie de Montpellier, Villeneuve-lès-Maguelone tend de plus en plus à devenir une des entrées multipolaires de l'agglomération, appelant l'adaptation du réseau viaire.



L'orientation nord-ouest / sud-est de la déclinaison topographique donne à voir un territoire étagé sur sa partie haute avec un massif de la Gardiole surplombant une aire collinéenne au versant à forte déclivité.

Ensuite, l'espace lagunaire prend forme dans les bas fonds accueillant la réserve de l'Estagnol, les Salins, la plaine agricole.

Enfin, le soubresaut topographique (une quinzaine de mètres) sur lequel s'est installé le village de Villeneuve-lès-Maguelone et la presqu'île des cabanes dominant la mer.

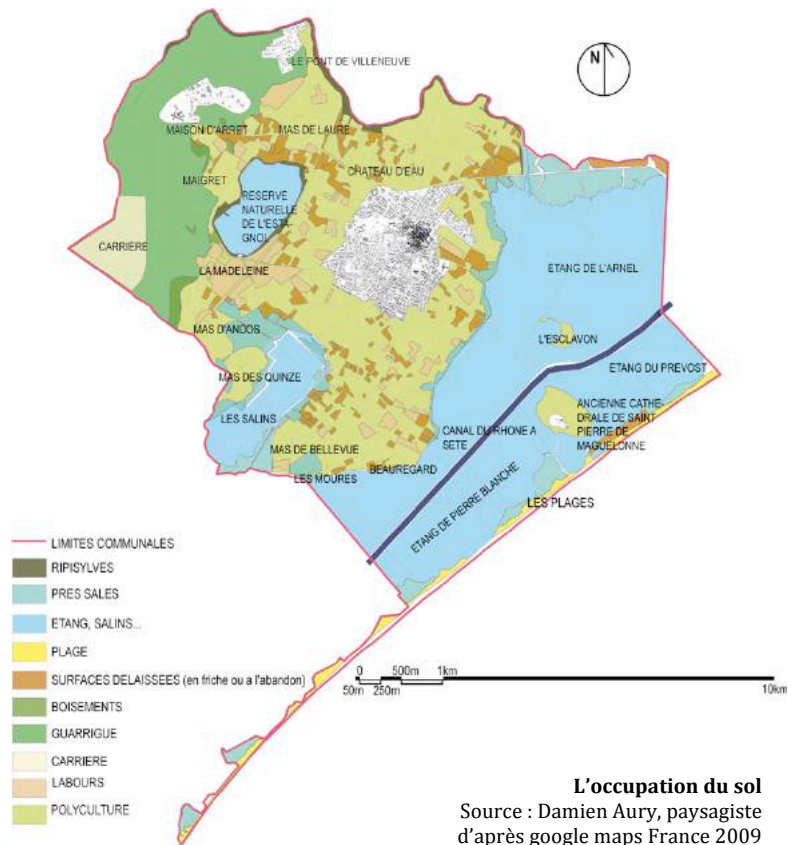
A une topographie claire répond une répartition de l'occupation humaine en des lieux surélevés par rapport au niveau des eaux de débordement de la Mosson et variations du niveau de la mer.

>L'approche de la couverture végétale

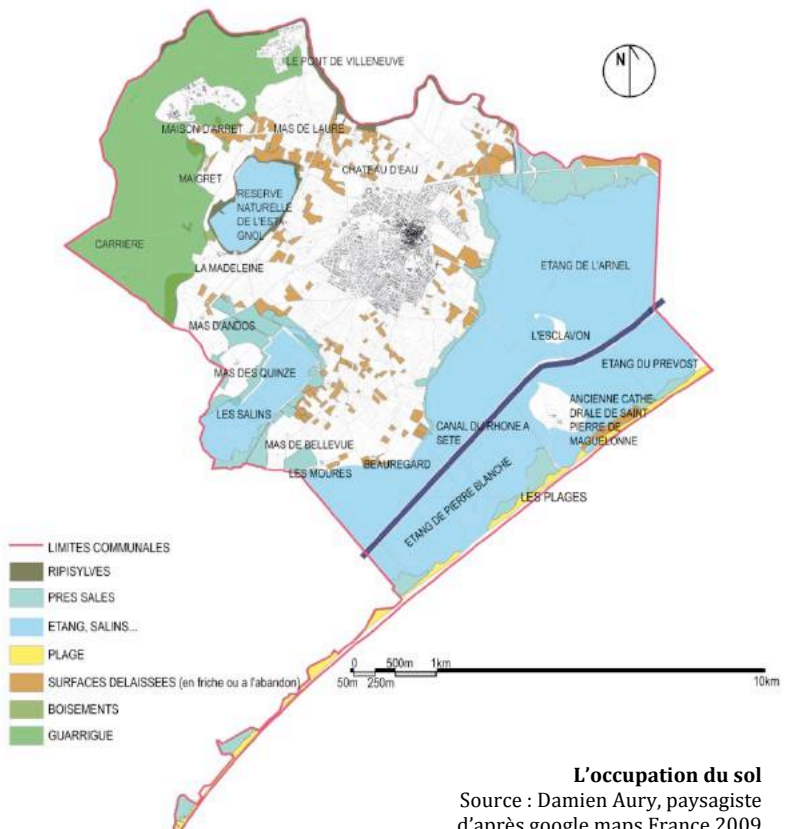
La couverture végétale de Villeneuve-lès-Maguelone répond à la capacité de valorisation du territoire qui diffère essentiellement en fonction des situations géographiques, de la nature des sols, de la proximité des espaces urbains, de la gestion des grands espaces naturels lagunaires et de la politique de développement du territoire communal.

On retrouve donc une grande part des espaces agricoles de polycultures en périphérie du noyau villageois : héritage du passé mais aussi seuls espaces valorisables. Ces espaces agricoles, aujourd'hui morcelés pour certains, sont gagnés par la friche pour bon nombre de parcelles (cf. : diagnostic agricole).

Est-ce parce qu'ils n'accueillent que peu de cultures de grand champs ou de vignes ou toute autre culture nécessitant une organisation spatiale régie par l'exploitation à proximité ? En tout cas ils sont le domaine, peut être l'apanage du processus lent de cabanisation. Cette instal



L'occupation du sol
Source : Damien Aury, paysagiste d'après google maps France 2009



L'occupation du sol
Source : Damien Aury, paysagiste d'après google maps France 2009

lation progressive de constructions non maîtrisées au sein même des espaces agricoles est un marqueur d'abandon de la mise en culture des sols pour une destination toute autre : la résidence sauvage.

Partout ailleurs, l'omniprésence de la végétation des espaces naturels est un élément fort du paysage, qu'elle soit sur versant sous la forme d'une garrigue ou autour et même dans les étangs, sur le lido ou au sein de la réserve naturelle, sur les berges de la Mosson ou emmitouflant la cathédrale.

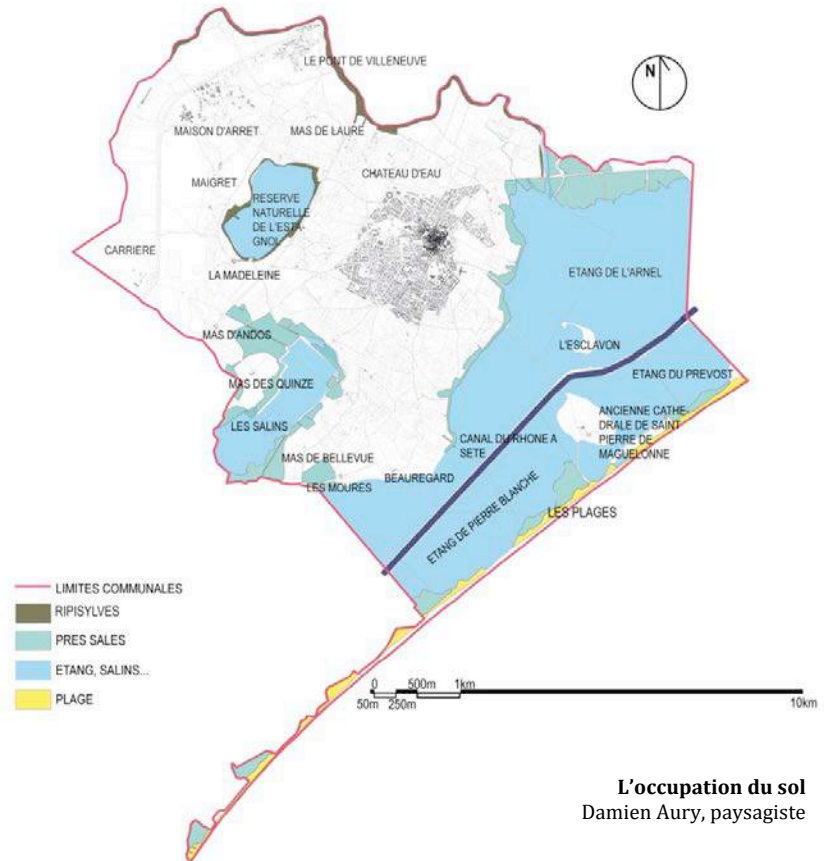
Un chose est sûre, c'est que Villeneuve-lès-Maguelone est bel et bien une commune d'une grande variété de paysages, tous identitaires de la commune, supportant leurs propres formations végétales et façonnant l'espace dit naturel.

Le grand paysage

> Entre terre et mer

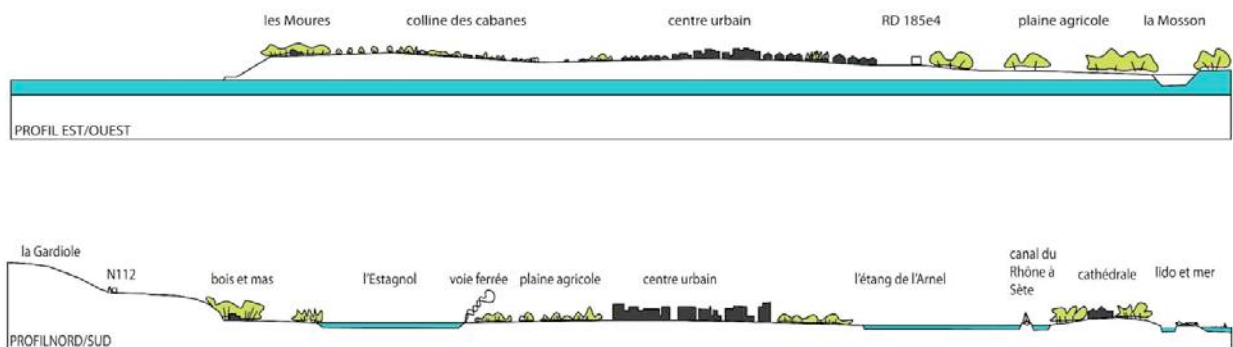
La carte de répartition des espaces maritimes annonce toute la complexité des paysages et de la gestion du territoire de Villeneuve-lès-Maguelone.

Réserve naturelle, étangs fragiles subissant un lent comblement, anciennes formes d'exploitation liées à la mer (les Salins), minces plages filant à la mer, la cathédrale insulaire, sont autant d'éléments du paysage à accompagner dans leur maintien ou leur transformation.



L'occupation du sol
Damien Aury, paysagiste

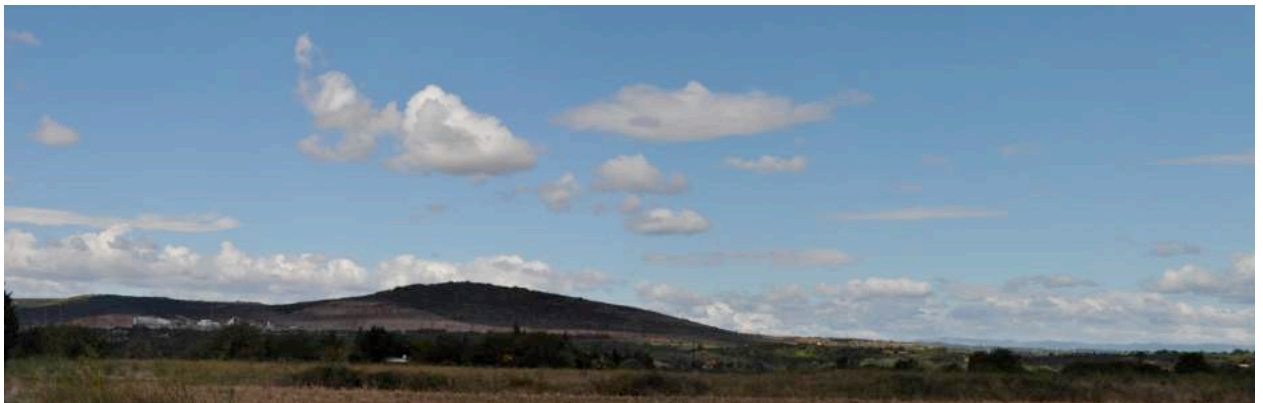
Aujourd'hui, Villeneuve-lès-Maguelone possède un potentiel paysager remarquable, peut-être le plus riche et diversifié des communes littorales du sud Montpellierain.



> Les vues sur le grand paysage



Le versant agricole nord et la zone d'activités du Larzat en aval de Pont de Villeneuve.



La carrière de la Madeleine depuis les Mouillères



La réserve de l'Estagnol et la vigne sur versant depuis la Madeleine



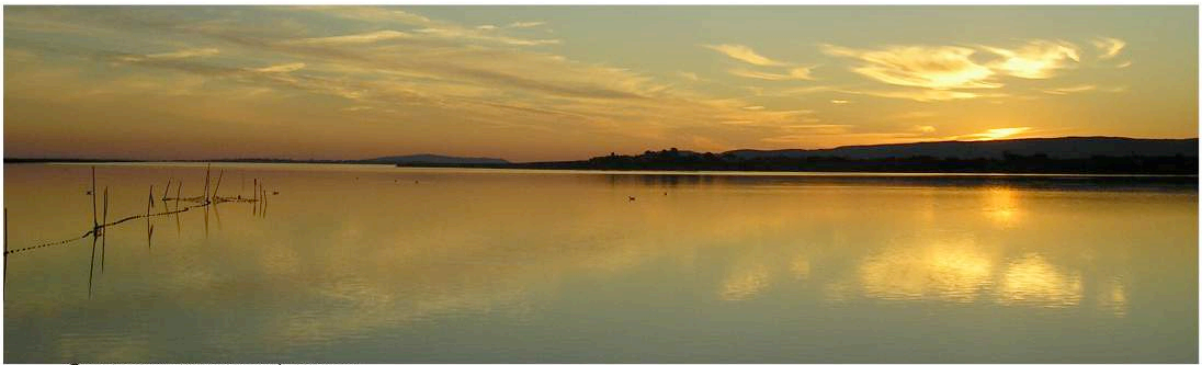
L'étang de Vic et l'espace agricole, à proximité du Mas de Bellevue



Vues remarquables à préserver du grand paysage villeneuvois (cf. : pages suivantes)



1 -> Etang de l'Arnel depuis D185



2 -> Etang de l'Arnel depuis D185E2



3 -> Etang des Moures



4 -> Cathédrale de St Pierre de Maguelone depuis la mer



5 > Rivage de l'étang des Moures en contrebas de Beauregard



6 > Paysage agricole de l'Aucelas donnant sur les étangs



7 > Les alignements de mûriers blancs structurant le paysage agricole surplombant l'étang des Moures



8 > Paysage de grands champs ouverts sur les étangs et la mer



9 > Paysage des salins gagnés par la sansouïre



10 > La réserve naturelle de l'Estagnol depuis le versant



11 > Paysage ouvert du versant agricole où se distinguent les boisements de pins



12 > Paysage viticole du versant sur fond de boisements de pins



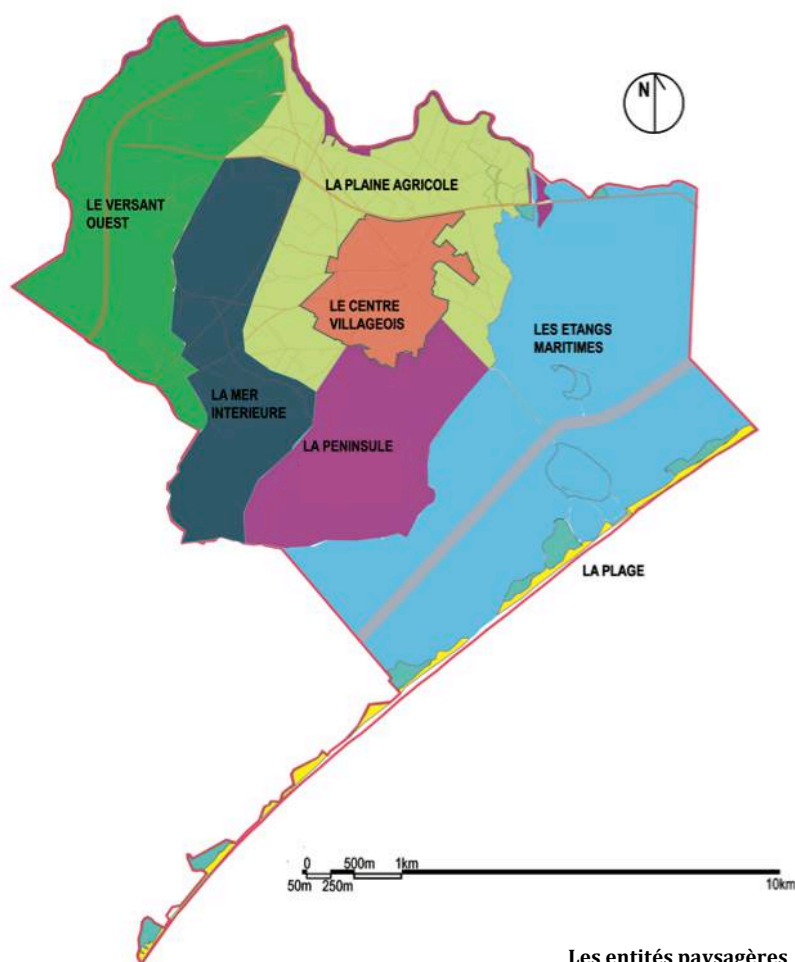
13 > Paysage viticole

1.3.2. Les entités paysagères

Les entités paysagères sont des espaces géographiques déterminés par la ressemblance des modes de fonctionnement affectés à ces derniers. Ce sont des aires vivantes et donc non persistantes dans leur consistance et contours. Il est possible de distinguer 7 entités paysagères sur le territoire communal de Villeneuve-lès-Maguelone. Elles sont le résultat d'une gestion du territoire où les éléments du passé côtoient les nouvelles aspirations du développement urbain et lui confèrent sa forme visible actuelle.

Ces entités paysagères sont les suivantes :

- > Le versant ouest,
- > la plaine agricole,
- > la mer intérieure,
- > la péninsule,
- > les étangs maritimes,
- > La plage,
- > Le centre villageois.



Les entités paysagères
Damien Aury, paysagiste

Le versant ouest : de multiples paysages sur fond de garrigue.

Les reliefs doux et rocailloux couverts de garrigues rases forment le décor dans lequel prennent place des éléments remarquables du grand paysage tels que la Gardiole, les espaces d'activités, les constructions de Larzat et les quelques mas à flanc de versant.

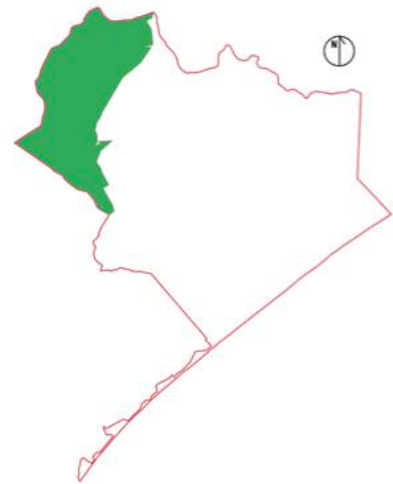
Tout d'abord, le massif de la Gardiole, et notamment la carrière de la Madeleine, constituent le « fond de scène » de la commune et donnent une dimension humaine à ce paysage dénudé. La carrière peut toutefois être source de nuisances paysagères : front de taille très visible, poussière recouvrant la végétation aux abords du site, etc.

Ensuite, c'est une entité paysagère caractérisant l'entrée de ville de l'agglomération Montpelliéraine en venant de Sète : la zone d'activités du Larzat, immanquable après la carrière et surtout la Gardiole planant au dessus. Cette dernière pourfend le paysage depuis Sète, renvoyant les communes du littoral à la mer, refermant l'espace dans une nasse, dévoyant les tracés de l'A9 et de l'ancienne route N112 passant à son pied.

L'ensemble du piedmont est mis en valeur par la vigne et quelques cultures de grands champs, formant ainsi une couture entre la garrigue caillouteuse et sauvage et les terres arables.

Le rôle du relief est par conséquent influent à tel point qu'il met en scène les grands éléments bâtis, devenant des points de mire remarquables (à l'image de la maison d'arrêt par exemple), et révélateur d'une valorisation du territoire fonction de la déclivité à prendre sérieusement en compte.

Le versant ouest est donc une vaste entité à visages multiples où la notion de grand paysage prend tout son sens dans l'assemblage de ces derniers.



La plaine agricole de la Mosson et de l'Estagnol : un écrin vert

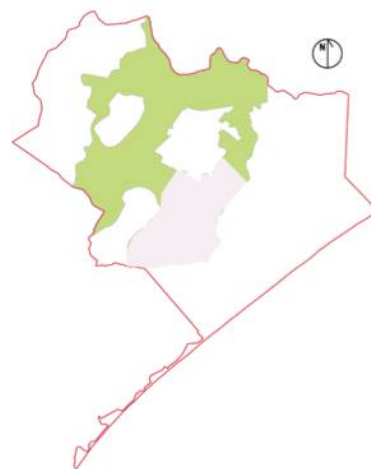
La plaine agricole couvre les abords du centre villageois au nord et à l'ouest de la commune. Elle est occupée par quelques grandes parcelles de cultures extensives (céréales), un peu de maraîchage autour d'exploitations et un certain nombre de parcelles en friches ou à l'abandon. L'habitat y est par ailleurs bien présent, disséminé sous diverses formes constructives : habitat léger de loisirs, cabanons, villas, plus ou moins bien intégrées.

C'est, en outre, une entité de transition entre les espaces naturels et agricoles périphériques de la commune et les espaces urbanisés, fortement marquée de son caractère verdoyant (berges de la Mosson dans sa partie nord par exemple). Le franchissement du Pont de Villeneuve et la traversée de l'embouchure de la Mosson sont des passages marquants, véritable trait d'union entre territoires et entrée en matière dans l'espace de Villeneuve-lès-Maguelone.

Tout l'espace agricole situé à l'ouest présente une physiologie similaire sur fond de

verdure émanant de la réserve d'Estagnol et surtout s'affranchissant de la zone d'étalement des eaux de la Mosson.

De manière générale, c'est un paysage campagnard et champêtre fermant le territoire nord et ouest de la commune et renforçant l'insularité de Villeneuve bien plus qu'il n'y paraît.



« La mer intérieure »

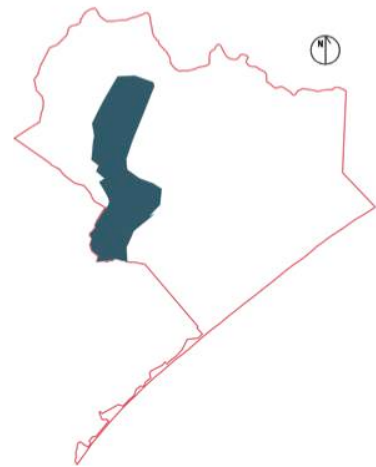
« La mer intérieure » métaphore des paysages d'eau pris dans les terres, représente une entité regroupant des espaces d'une grande richesse paysagère.

Elle est constituée de la réserve d'eau douce de l'Estagnol, des prés salés et des anciens Salins.

L'espace humide de la réserve de l'Estagnol est tout à fait singulier du fait de sa situation géographique à l'intérieur des terres lui conférant ce privilège de micro paysage remarquable. C'est une dépression fermée, formée de grands herbiers naturels entrecoupés de canaux. Ses marges sont sauvages et boisées par moment, l'isolant du paysage alentour.

Les paysages de prés salés et des anciens salins vont de pair. Ils sont plats, représentent les premiers paysages rencontrés à l'approche de la mer et appartenant au milieu lagunaire. Ce sont aussi des paysages de grande valeur patrimoniale, attractifs par leur côté vernaculaire et exceptionnel.

Cette vaste entité, bien qu'étant discontinue du point de vue des espaces en eau est intimement liée à la gestion des bassins versant et par dessus tout accompagne l'idée d'un Villeneuve-lès-Maguelone péninsulaire.



Les étangs maritimes

Les étangs de l'Arnel, du Prévost, des Moures, de Pierre Blanche forment une vaste façade maritime harmonieuse couvrant tout le sud des terres de Villeneuve-lès-Maguelone. Le regard porte de Palavas à Vic la Gardiole sur ces étendues d'eau fragiles et dont l'avenir est étroitement lié au versant (apport de matières organiques et sédimentaires) et à la mer (apport d'eau vivifiante et désensablement des lagunes).

Les étangs représentent aussi pour moitié la surface de la commune et il est donc capital de les maintenir en eau pour leur valeur paysagère immense.

Les étangs sont aussi ce paysage presque marin, le paysage du vent et des oiseaux, des contemplateurs depuis la disparition d'une grande part des activités de la pêche.

Il n'en reste pas moins l'île de Maguelone, sa cathédrale trônant fièrement face à la mer et son attrait touristique énorme.

Il y a aussi la voie navigable du canal du Rhône à Sète, trait insignifiant du paysage, chemin d'immersion au sein des étangs, muraille stoppant le fonctionnement de ces lagunes.



Le lido et la plage

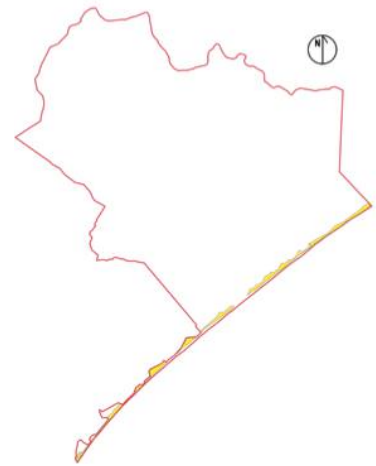
Le lido, terme englobant la surface du littoral comprise entre étangs et mer, est la plage de Villeneuve-lès-Maguelone mais aussi la plage de galets des Montpelliérains voulant quitter la foule de la saison estivale. Cependant, cette plage ne désemplit pas, tirée de son isolement par le pont mobile franchissant le canal du Rhône à Sète et l'île de Maguelone faisant le lien terrestre entre rivage des étangs et rivage de la mer.

La plage est d'autant plus attractive qu'elle est inaccessible, excluant les moins téméraires, mais terre d'accueil des plagistes et promeneurs curieux, parcours emprunté par les amateurs de dépaysement depuis Palavas.

Le lido procure par ailleurs ce double panorama sur les étangs, sur la « Villeneuve sauvage » depuis les sansouires et roselières des étangs mourants de Pierre Blanche et Prévost, et sur l'horizon marin depuis la plage.

C'est aussi un espace en sursis, toujours mobile sous l'effet de la mer et des courants, donc en perpétuelle évolution.

En définitive, cette entité paysagère réduite à un trait de côte large de quelques dizaines de mètres est pourvue d'une capacité d'attraction dépassant les limites du territoire Villeneuvois. Un front maritime bien fragile ; pour combien de temps encore ?



La péninsule

La péninsule est cette portion de territoire s'avancant entre les étangs maritimes de Vic la Gardiole, des Moures, de L'Arnel et des anciens Salins de Villeneuve.

Tout à fait singulière, elle est un bras de terre quelque peu élevé au dessus des étangs et offrant des panoramas magnifiques sur le monde maritime et terrestre environnant.

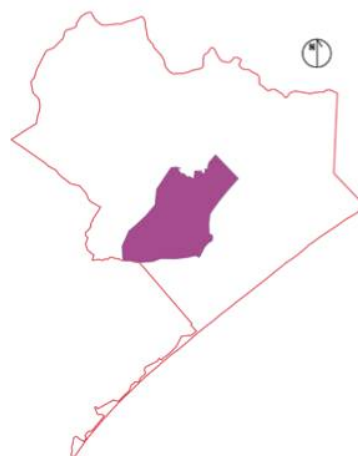
Le paysage de cette entité est complexe, partagé en aires paysagères bien discernables.

Sur le versant nord (entre le Pré du Castel et le Mas de Bellevue) s'étend une ancienne structure foncière cadrée de haies champêtres, marque d'un fin découpage du territoire et d'une exploitation du sol disparue mais encore maintenue dans sa forme par la forte cabanisation ayant prise ici.

Autres paysages, ceux de la façade lagunaire, multiples, partagés entre des terres agricoles de belles tailles autour des constructions des Moures et de Beauregard, puis relativement sauvages et naturels entre la Croix du Mas Neuf et les Cabanes du Mas Neuf. La topographie de bord d'étang joue un rôle influant de compartimentage des espaces de bord de mer, les rivages en

promontoire en bout de péninsule sont beaucoup moins appréhendables que les étendues libres du rivages du sud et centre villageois.

Entité remarquable à très fort potentiel de métamorphose de son paysage, l'entité péninsule renferme une part de l'identité de Villeneuve partagée entre une vision de la nature immense et la participation de l'homme dispersée en son sein.



Le centre villageois

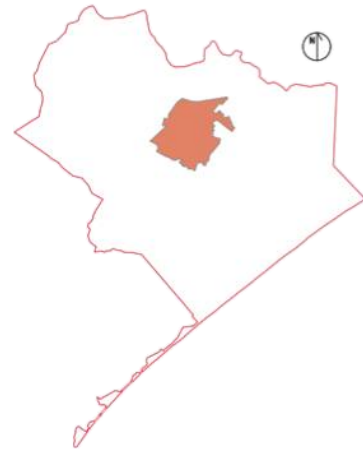
Le centre village montre un double visage du nord au sud.

Les parties nord et parties est sont des paysages de front urbain évoluant sous l'effet des projets urbains en cours et à venir. Le paysage urbain reste difficile à cerner, mité sur ses franges, formé d'une occupation au coup par coup du territoire.

Les parties sud et ouest présentent un front urbain homogène avec peu de dispersion de l'habitat. De-ci de-là quelques habitations prennent le large, notamment du côté des Mouillères mais cela reste dans une continuité du paysage et n'entâche pas la perception d'ensemble. Malgré des densités bâties inégales, le centre bourg de Villeneuve-lès-Maguelone apparaît comme étant un noyau contenu dans une forme massive et regroupée, résultant de l'urbanisation croissante d'un village devenant peu à peu une ville.

Toutefois, le développement urbain contemporain a parfois conduit à « délaissé » le cœur de ville : la réhabilitation du bâti ancien permettrait de valoriser la paysage urbain perçu de l'intérieur.

Aussi, l'occupation progressive des espaces agricoles au nord et à l'ouest permet la sauvegarde du paysage des étangs. Mais ces terres agricoles ne sont-elles pas tout aussi importantes ?



1.3.3. L'Atlas des paysages de la DIREN²³

Les entités paysagères

L'Atlas des paysages établi par la DIREN Languedoc Roussillon définit 6 grands ensembles paysagers pour le département de l'Hérault, dont « Le littoral et ses étangs ». La commune de Villeneuve-lès-Maguelone appartient typiquement à cette dernière catégorie de paysages.

Le littoral et ses étangs

Les paysages du littoral Héraultais s'organisent en quatre unités secondaires :

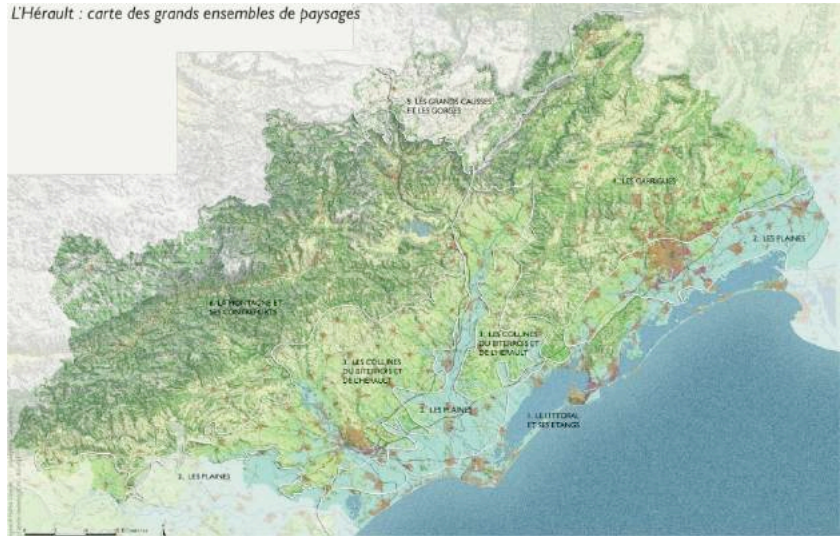
- le littoral du Cap d'Agde à Valras-Plage ;
- le littoral du Bassin de Thau ;
- le littoral et les étangs du Grau-du-Roi à Frontignan,
- La montagne de la Gardiole

Au regard de l'atlas, le territoire de Villeneuve-lès-Maguelone relève de ces deux dernières unités paysagères.

> Le littoral et les étangs du Grau-du-Roi (Gard) à Frontignan (Hérault)

Il s'agit d'un « littoral composé principalement d'étangs successifs, séparés les uns des autres par des routes d'accès au bord de mer ou par le canal du Rhône à Sète qui les traverse : étang de Mauguio ou de l'Or, étangs du Méjean, de Pérols et du Grec, étangs de l'Arnel et du

L'Hérault : carte des grands ensembles de paysages



Source : DIREN LR

Prévost, étangs de Vic et de Pierre Blanche, étang d'Ingril. Un mince et fragile cordon sableux - ou lido - les sépare de la mer, en partie urbanisé en stations balnéaires : La Grande-Motte, Carnon, Palavas-les-Flots, Quartier du Grau, Frontignan Plage ; le littoral de Maguelone à Frontignan forme une sorte de sous-ensemble, du fait des horizons terrestres marqués par la montagne de la Gardiole, qui referme l'espace et le rend plus intime et plus protégé. »

> La montagne de la Gardiole

C'est un « massif calcaire allongé au-dessus des étangs de Vic et d'Ingril, qui forme l'horizon du littoral entre Frontignan et Villeneuve-lès-Maguelone. Protégée, couverte de garrigues et de reboisements, elle ouvre par ailleurs des vues dominantes spectaculaires sur le déroulé du littoral à ses pieds. »

> Les valeurs paysagères clés du littoral et des étangs

« A l'ouest de l'immense delta de la Camargue, au-delà des dernières dunes de l'Espiguette, un mince et fragile cordon sableux dessine le trait tendu du littoral Languedocien, sans accident morphologique jusqu'au Mont Saint-Clair qui domine Sète. Formé par la mer et le vent, le cordon ralentit l'écoulement des eaux douces en provenance de la terre, charriées par les fleuves et rivières côtiers : principalement le Vidourle, le Bérange, la Cadoule, le Salaison, le Lez, la Mosson [dans le cas de Villeneuve-lès-Maguelone], le Coulazou. Les eaux s'épandent ainsi en étangs successifs : l'étang du Ponant, qui achève le système d'étangs Gardois de la Camargue, l'étang Mauguio ou étang de l'Or, l'étang de Méjean, l'étang de l'Arnel, l'étang de Vic, l'étang d'Ingril, et d'autres étangs adjacents de plus petite taille. Les graus, minces percées du cordon sableux littoral, assurent la communication des eaux de la mer et des étangs. L'ensemble forme un paysage lagunaire sur 40 km de longueur[...] ».

²³ Source : extrait de l'Atlas des paysages DIREN LR – <http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/Herault/organisation1.asp>

> Le précieux littoral de la Gardiole

Au sud-ouest de Montpellier, la montagne de la Gardiole allonge sa croupe de calcaire arrondie très près du littoral, séparant complètement ce dernier des plaines intérieures. Sur une quinzaine de kilomètres, de Palavas-les-Flots à Sète, et plus précisément de Villeneuve-les-Maguelone à Frontignan, se déroule ainsi un paysage plus protégé et intimiste que celui déroulé plus à l'est, de Palavas au Grau-du Roi ; il forme l'un des paysages littoraux les plus originaux et précieux du littoral Languedocien.

Bien calés au pied des pentes de la montagne, protégés de la tramontane montpelliéraine en provenance du nord-ouest, les bourgs de Villeneuve-les-Maguelone, Mireval, Vic-la-Gardiole et Frontignan regardent les étendues lumineuses et sereines des étangs et de la mer. L'ensemble forme comme un raccourci du paysage régional, avec sa montagne, couverte d'une garrigue rase par endroits replantée, sa plaine où la

viticulture domine, ses marais, dont l'étang de l'Estagnol, classé en réserve naturelle, son chapelet d'étangs classés sites pittoresques (étangs de l'Arnel, de Vic, d'Ingril, de Pierre Blanche et du Prévost), plus petits que leurs voisins de Mauguio ou de Thau, et la mer enfin au delà du fin et délicat lido de sable. Cette succession montagne / plaine / marais / étang / mer se concentre ici sur 3 à 4 kilomètres de large seulement, alors qu'elle est dilatée sur des dizaines de kilomètres ailleurs sur une bonne partie du littoral régional.



Le littoral et ses étangs

Source : DIREN LR



1.3.4. Les actions de préservation et de promotion

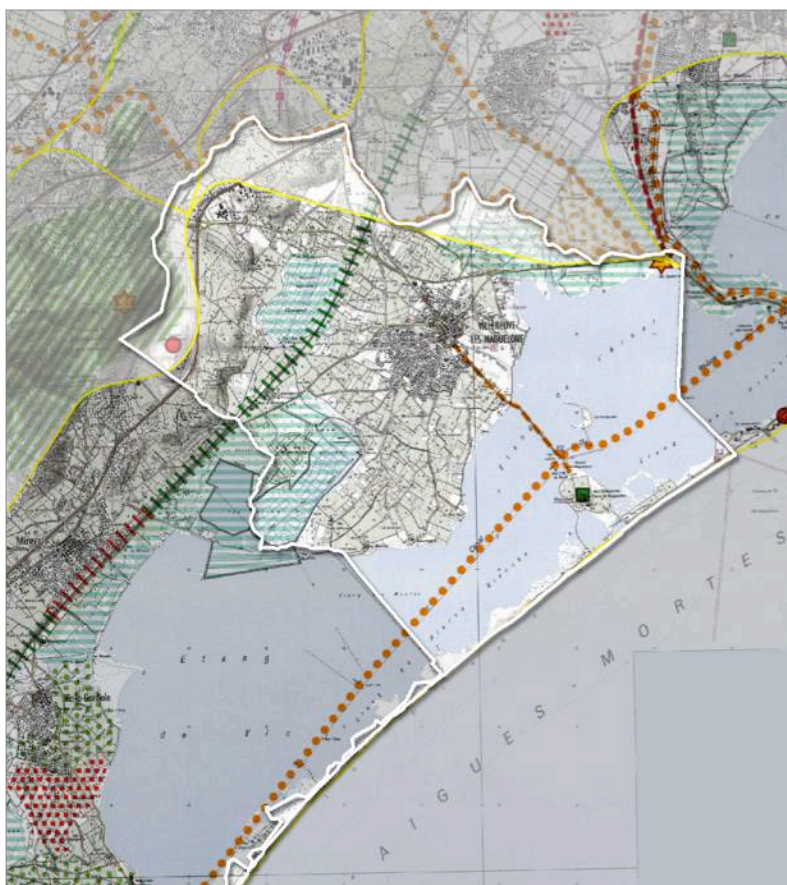
Enjeux

> Enjeux de protection / préservation²⁴ :

- Préserver les coupures d'urbanisation (cf. : SCoT) et les linéaires de plages non urbanisés ;
- Protéger les sites ponctuels, offrant une intimité dans les vastes espaces du littoral : protection, gestion, maîtrise de la fréquentation ;
- Maintenir les domaines viticoles et les marais face à la pression d'urbanisation ;
- Protéger et préserver les paysages de zones humides.

> Enjeux de valorisation / création²⁵ :

- Créer les circulations douces, qui manquent notamment pour les accès aux sites du littoral : par exemple absence de circulation douce, notamment de piste cyclable, entre Villeneuve-lès-Maguelone, la cathédrale et la plage ;
- Valoriser le canal du Rhône à Sète (dont la propriété et la gestion dépendent des VNF), étonnant chemin d'eau dans l'eau : accessibilité, continuité de circulations douces, notamment vélo, gestion et maîtrise de l'urbanisation et de l'architecture (dans la logique de ce qui a été initié avec l'étude du CAUE 34 sur les cabanes de pêcheurs).



Carte d'analyse critique du paysage

Source : d'après DIREN LR

Enjeux de protection ou préservation	Enjeux de valorisation	Enjeux de réhabilitation
Relief marquant (sommets, gorges, coteaux, versants)	Paysage ouvert (cultivé, pâturé...)	Secteur urbanisé dégradé
Paysage de zone humide	Paysage routier	Mitage, urbanisation diffuse
Paysage routier	Paysage de bord de l'eau (rivière, lac, canal)	Paysage routier dégradé
Paysage ferroviaire	Site bâti	Paysage de bord de l'eau à réhabiliter
Site bâti	Éléments naturels ou culturels à caractère patrimonial	Paysage ferroviaire dégradé
Éléments naturels ou culturels à caractère patrimonial	Point de vue remarquable	Lignes électriques aériennes sensibles
Point de vue remarquable		Point noir (dégradation locale)
		Centre ancien ou espace public à réhabiliter



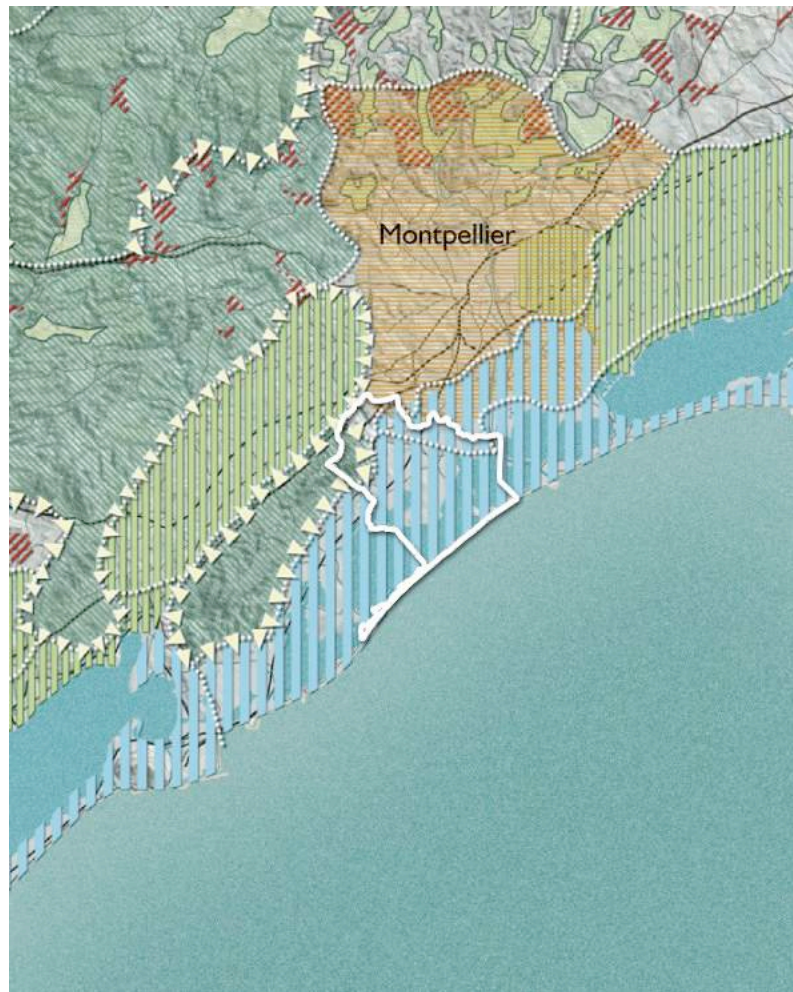
²⁴ Source : extrait de l'Atlas des paysages DIREN LR –

<http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/Herault/EjP1.asp>

²⁵ Source : id.

> Enjeux de réhabilitation / requalification²⁶ :

- Requalifier les points noirs visibles de loin et depuis les étangs, notamment le front de taille de la carrière de la Madeleine ;
- Qualifier ou requalifier les plaines proches du village : gestion des friches ; identification précise des espaces agricoles (cf. : étude agricole) et urbanisables aux documents d'urbanisme pour réduire la rétention foncière par les propriétaires (non exploitants). (cf. : ZAD de la communauté d'agglomération, préconisation du SCoT pour la plaine de l'Estagnol) ;
- Réhabilitation du bâti du centre bourg, quelque peu délaissé au profit des nouvelles maisons en lotissements.



Les enjeux majeurs pour un aménagement qualitatif du territoire

Source : DIREN LR

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est concernée par :

- L'amélioration des relations ville/nature du littoral/ ;
- La gestion des espaces boisés et de nature/ ;
- La préservation des paysages des coteaux et des piémonts.

- | | |
|--|--|
| | 1. L'amélioration des relations ville / nature du littoral |
| | 2. La valorisation paysagère des grandes plaines |
| | 3. - La maîtrise qualitative de l'urbanisation des villages dans les garrigues et les collines viticoles |
| | - la préservation et la gestion des plaines agricoles des garrigues |
| | 4. L'organisation paysagère des vallées du Jaur et de l'Orb |
| | 5. La gestion des espaces boisés et de nature |
| | 6. La préservation des paysages des coteaux et des piémonts |
| | 7 et 8. L'organisation paysagère et urbaine des agglomérations de Montpellier et de Béziers |

²⁶ Source : extrait de l'Atlas des paysages DIREN LR – <http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/Herault/EjP1.asp>

1.4. Les données environnementales



1.4.1. Les inventaires et les mesures de protection

Trois niveaux de connaissance et de protection des zones naturelles peuvent être identifiés :

> Les zones d'inventaire (ZNIEFF et ZICO)

Il s'agit de zones d'inventaires naturalistes de la faune et de la flore, ce sont des outils de connaissance du patrimoine naturel. Ils n'ont pas de portée juridique en eux même mais ils signalent néanmoins l'existence de richesses naturelles à protéger et à mettre en valeur.

> Les engagements européens et internationaux (Natura 2000 et Convention de Ramsar)

Il s'agit de zones sur lesquelles les activités humaines perdurent mais sont accompagnées de mesures conservatoires.

> Les zones de protection (Réserve naturelle, sites inscrits et sites classés)

Certaines d'entre-elles sont protégées par un règlement et souvent soustraites aux activités humaines (réserve naturelle), d'autres sont assorties de mesures de protection (sites classés, sites inscrits).

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est couverte par de nombreuses zones d'inventaire, de protection et de conservation.



Les inventaires scientifiques

> Les ZNIEFF de type I

Les ZNIEFF sont des zones dont l'intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou des modifications du fonctionnement écologique du milieu. La commune est concernée par :

- **7 ZNIEFF de type I ancienne génération :**

Réserve naturelle de l'Estagnol, Salins de Villeneuve et Etang du Varagan, Bois de l'Abbaye de Maguelone, Lido de Maguelone et des Aresquiers, Enclos de la Madeleine, Lido de Pierre Blanche, La Sarrazine ;

- **8 ZNIEFF de type I nouvelle génération²⁷ :**

Marais du Boulas et Salins de Villeneuve, Etang de l'Estagnol, Lido et étang de Pierre Blanche, Garrigue de la Madeleine, Etang de l'Arnel, Etang de Prévost, Garrigues de la Lauze, Etang de Vic.

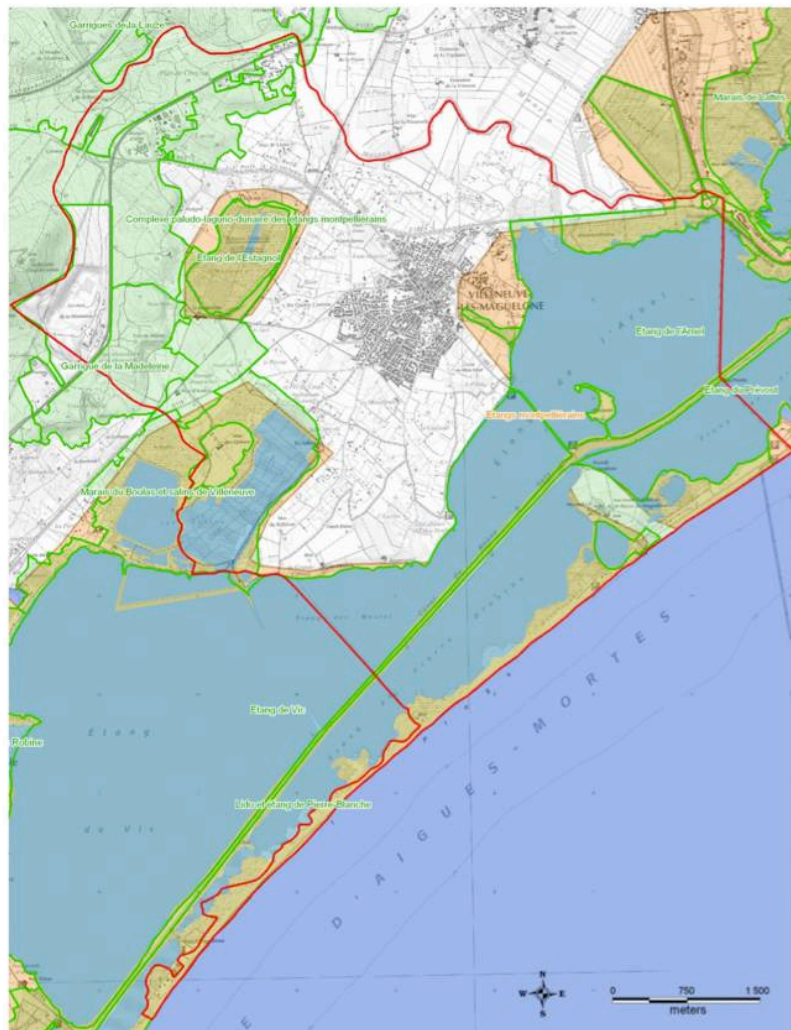
> Les ZNIEFF de type II

Ce sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou qui offrent des potentialités biologiques et paysagères intéressantes. Sur ces zones, il importe de respecter les équilibres écologiques et, en particulier, les territoires de

Périmètres d'inventaires

source : SCAN 25 IGN
BD Alti IGN
DREAL LR
date : 08/10/2010

ZNIEFF
ZICO



la faune sédentaire ou migratrice. Il convient également de s'assurer qu'aucune espèce protégée n'est susceptible d'être détruite par les aménagements envisagés. La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est concernée par :

- **3 ZNIEFF de type II ancienne génération :**

Etang de Vic, l'Arnel, Pierre Blanche et Prévost, Ripisylve de la Mosson, Montagne de la Gardiole ;

- **2 ZNIEFF de type II nouvelle génération :**

Complexe paludo-lagunaire des étangs montpelliérains, Montagne de la Gardiole.

> Les ZICO

Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont des zones d'inventaire de l'avifaune. Dans ces zones, toutes les mesures pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisante d'habitats pour les espèces vivant naturellement à l'état sauvage doivent être prises.

- **1 ZICO « Étangs Montpelliérains »** s'étend en partie sur la commune.

²⁷ Cette modernisation des ZNIEFF poursuit trois objectifs principaux : une justification scientifique plus rigoureuse de l'identification de chaque zone et de son contour ; une harmonisation et une standardisation de l'information permettant une plus large utilisation de l'inventaire ; une transparence du contenu et de la réalisation de l'inventaire afin de garantir une meilleure prise en compte à tous les niveaux d'utilisation.

Les engagements européens et internationaux ayant une portée juridique

Le réseau Natura 2000 comprend les sites désignés au titre de deux directives européennes :

> La Directive « Oiseaux »

Elle s'intéresse à la protection des oiseaux sauvages et qui conduit à la désignation de Zones de Protection Spéciale (ZPS),

> La Directive « Habitats »

Elle concerne les habitats naturels, la faune et la flore sauvage et qui permet la désignation à terme de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement connues sous le sigle de Sites d'Importance Communautaire (SIC) dans l'attente de leur désignation en ZSC.

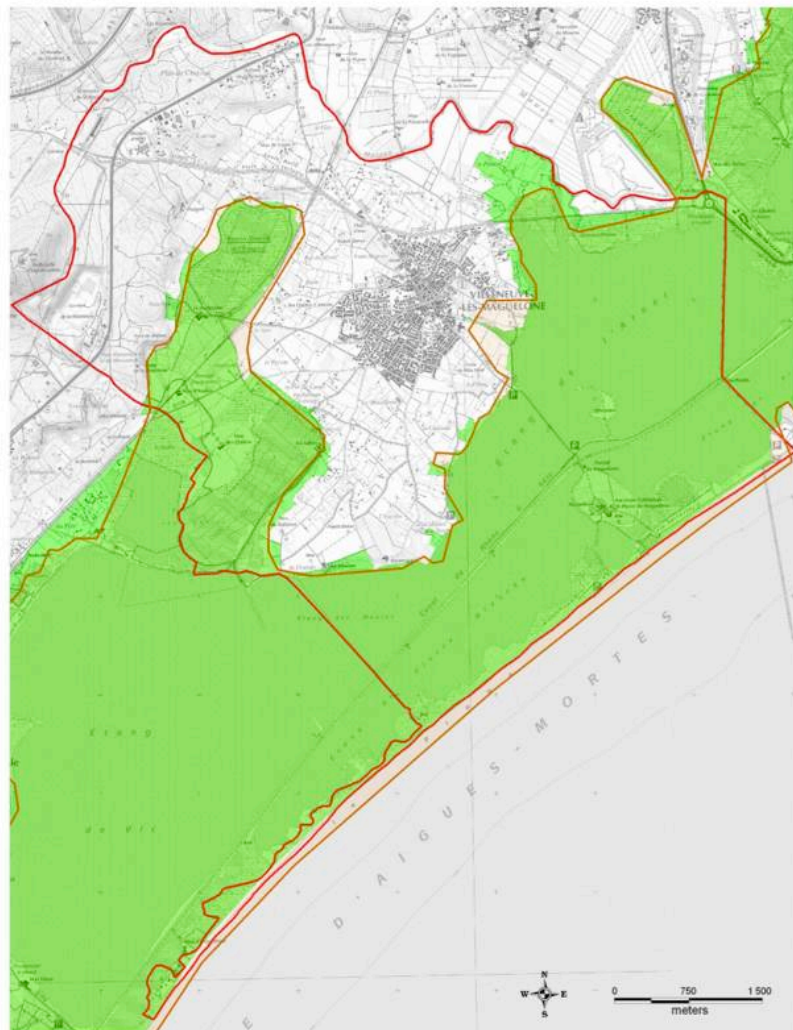
Sur le territoire communal, plusieurs sites appartiennent au réseau Natura 2000 :

- **2 Sites d'Intérêt Communautaire :**
Posidonies de la côte Palavasienne, Etangs Palavasiens,
- **1 Zone de Protection Spéciale :**
Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol, côte languedocienne.

La zone humide d'importance internationale (Convention de RAMSAR) « Etangs palavasiens » est présente en partie sur la commune. L'objectif de la Convention de Ramsar (ratifiée en 1971) est d'enrayer la tendance à la disparition des zones humides, de favoriser leur conservation ainsi que celle de leur faune et de leur flore et de promouvoir et favoriser leur utilisation rationnelle.

Les périmètres Natura 2000 sont en cours d'actualisation. Bien que les anciens périmètres soient toujours en vigueur, les nouveaux garantissent une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux ; ils entreront prochainement en application.

Périmètres NATURA 2000
source : SCAN 25 IGN
BD AIR IGN
DREAL LR
date : 08/10/2010



En conséquence, les deux types de périmètres (anciens et nouveaux) doivent être pris en compte dans les réflexions du PLU.

Les protections réglementaires

> La réserve naturelle nationale de l'Estagnol

Elle se trouve sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Elle a été créée en 1975 (arrêté du 19 novembre 1975). La pénétration du public dans la réserve est interdite sauf autorisation spéciale, l'exercice de la chasse y est interdit. La gestion de la réserve est confiée à l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage.

> Les sites classés

Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion, ni la valorisation. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale. L'inscription constitue une garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.

Villeneuve-lès-Maguelone compte :

2 sites classés :

- Etangs de Vic, d'Ingril et de Pierre Blanche, et le bois des Aresquiers (Décret du 5 décembre 1978) ;
- Etangs de l'Arnel et du Prévost (décret du 5 septembre 1994).

> Les sites inscrits

Sur le territoire communal de Villeneuve-lès-Maguelone sont recensés :

2 sites inscrits :

- Etangs de Pierre Blanche, Prévost, l'Arnel et Moures ;
- Abords de la cathédrale de Villeneuve-lès-Maguelone.

Ce site inscrit est assorti d'une zone de protection appelée « abords de la cathédrale ».

Les sites classés et les sites inscrits sont des servitudes d'utilité publique qui doivent être reportés au PLU. Les enjeux paysagers doivent être pris en compte sur les périmètres des sites, mais aussi à leurs abords. Les orientations du PLU doivent être cohérentes avec ces enjeux.

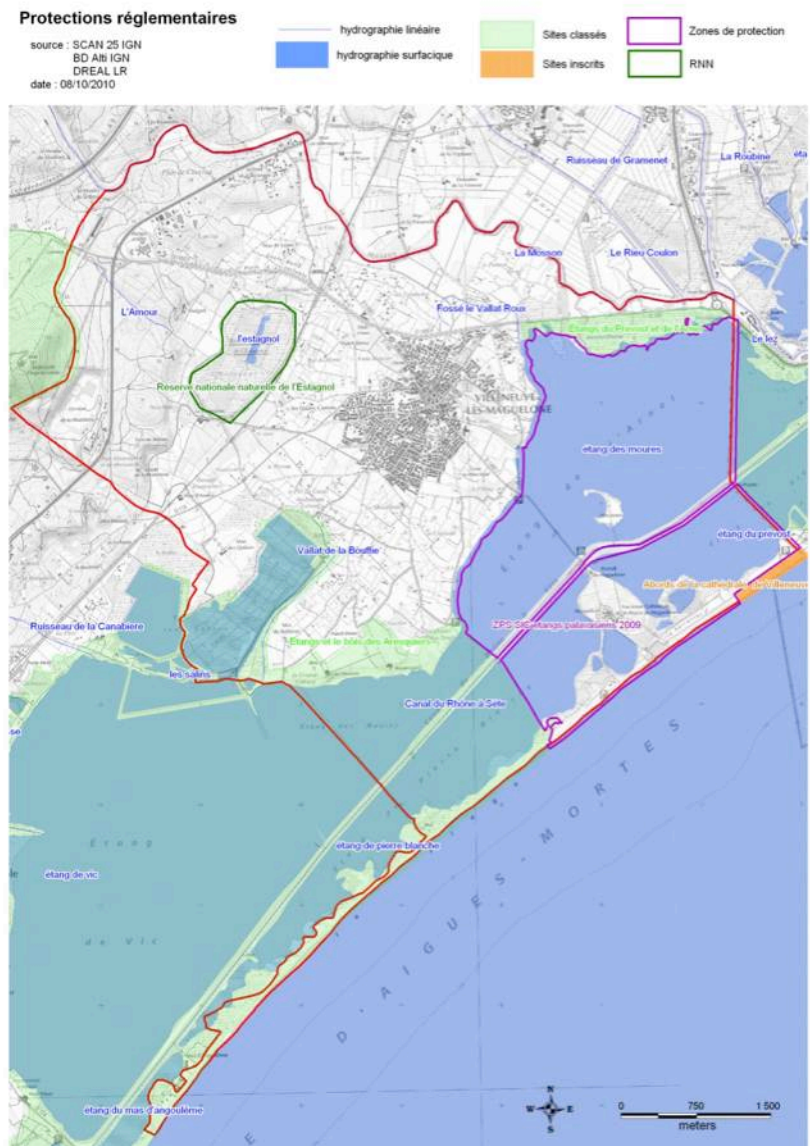
Les zones de protection foncière

> Les acquisitions du Conservatoire du Littoral

Le Conservatoire du Littoral possède, en totalité ou pour partie, des propriétés foncières sur le territoire de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone :

- l'étang de l'Arnel Est ;
 - l'étang de Vic ;
 - l'étang de Pierre Blanche ;
 - les salines de Villeneuve.
- (cf. : tableau page suivante).

La commune gère par convention les territoires du Conservatoire du Littoral. Le Syndicat Intercommunal des Étangs Littoraux (SIEL) est également investi d'un rôle de gestion (conduite d'actions de protection, de restauration et de mise en valeur



des milieux lagunaires). Ce partenariat entre propriétaires et gestionnaires fait l'objet d'une convention quadripartite (Conservatoire du Littoral / Villeneuve-lès-Maguelone / Conservatoire des Espaces Naturels / SIEL). Cette convention explicite le projet et décrit les engagements de chaque partie dans sa mise en œuvre.

> Les Espaces Naturels Sensibles

Le département de l'Hérault, en accord avec la commune, a classé l'ensemble des zones agricoles et naturelles en Espaces Naturels Sensibles (ENS). Sur ces zones,

les objectifs sont de réhabiliter et de restaurer les espaces naturels dégradés suivant leurs caractéristiques intrinsèques, de mettre en place des mesures de gestion adaptées et d'organiser un accueil du public permettant de faire découvrir ces espaces tout en les protégeant. Pour protéger les ENS, en dehors des dispositions réglementaires des documents d'urbanisme, l'achat des terrains jugés essentiels pour la préservation des sites a été facilité par une procédure de préemption. Un plan de gestion dans le cadre de l'application du Schéma d'Intervention Foncière sur la commune est en cours de révision.

Les zones protégées au titre de la Loi Littoral

> Les Espaces Remarquables

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est une commune littorale. A ce titre, elle est soumise à la Loi Littoral. L'article L146-6 du Code de l'Urbanisme définit les espaces remarquables au sens de la loi Littoral comme des espaces naturels littoraux très riches soumis à des pressions importantes. Un espace est remarquable dès lors qu'il présente un intérêt écologique, paysager ou culturel. D'un point de vue réglementaire, à leur niveau, les activités possibles doivent à minima être limitées à celles prévues au R146-2 du CU. Des prescriptions réglementaires supplémentaires peuvent être prises afin de protéger au mieux certains milieux très sensibles. Des espaces remarquables ont été identifiés sur la commune, interprétés dans le SCoT de l'agglomération de Montpellier.

Situation foncière des étangs et zones humides périphériques de la commune de Villeneuve lès Maguelone²⁸

Étangs	Superficie totale	Propriétaire 1	Propriétaire 2	Propriétaire 3
Arnel Est	454 ha	DPM : 318 ha	CdL : 130 ha	VLM : 6 ha
Prévoist	247 ha	Privé : 214 ha	VLM : 33 ha	-
Vic, Moures, Arnel Ouest	1341 ha	CdL : 1134 ha	DPM : 203 ha	Privé : 4 ha
Pierre Blanche	270 ha	CdL : 96 ha	DPE : 90 ha	VLM: 69 ha
Estagnol	81 ha	ONCFS : 78 ha	Privé : 3 ha	
Salines de Villeneuve	100 ha	CdL : 100 ha		

²⁸ DPM = Domaine Public Maritime ;
DPE = Domaine Privé de l'Etat ;
CdL = Conservatoire du Littoral ;
ONCFS = Office National de la
Chasse et de la Faune Sauvage ;
VLM = Commune de Villeneuve-
lès-Maguelone

Localisation des périmètres d'inventaire ou de protection

source : SCAN 25 IGN
BD Alt IGN
DREAL LR
date : 08/10/2010

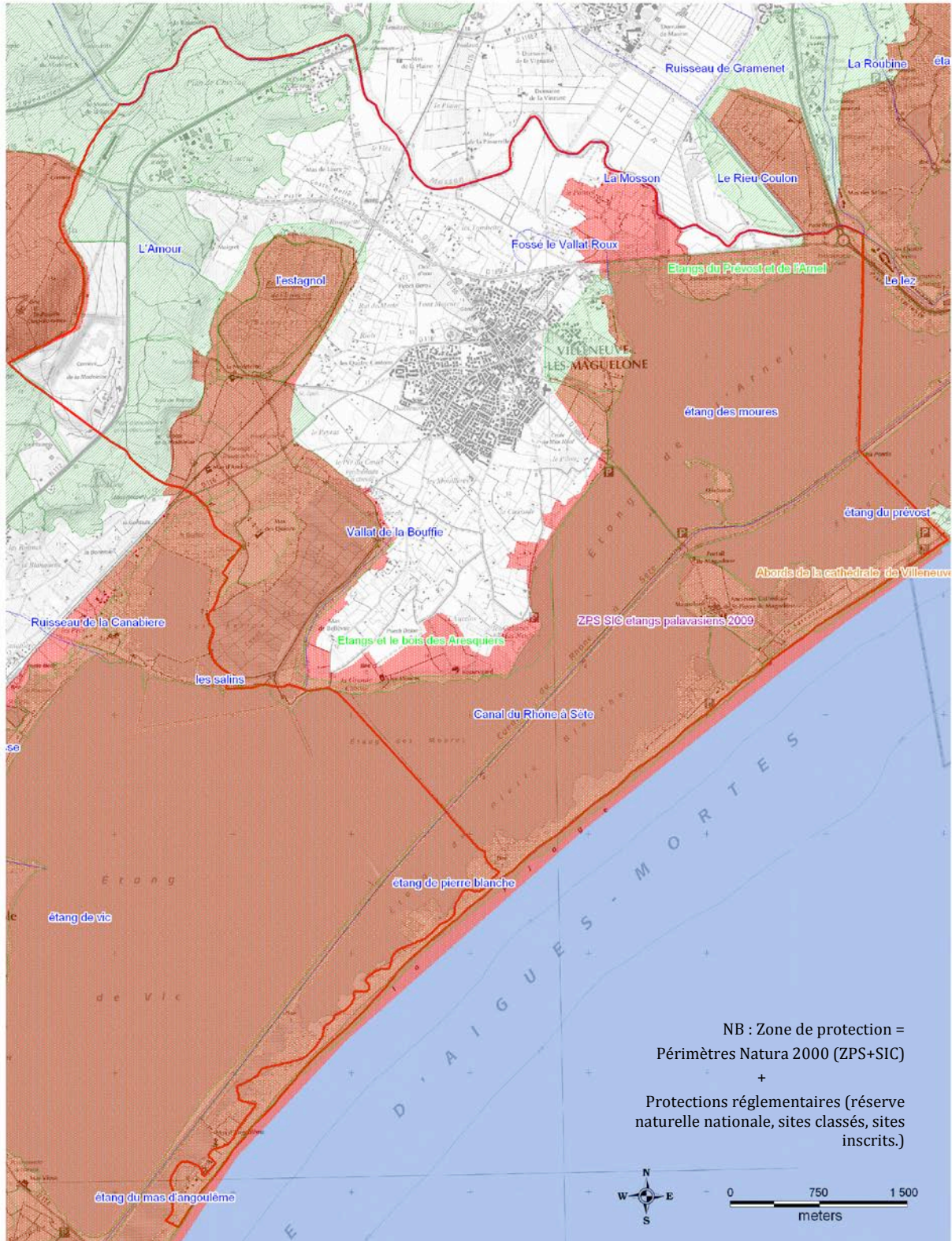


Tableau de synthèse

Commune de Villeneuve-lès-Maguelone	
Synthèse des inventaires et des mesures de protection	
Inventaires scientifiques	
ZNIEFF de type I ancienne génération (7 zones)	Réserve naturelle de l'Estagnol
	Salins de Villeneuve et Etang du Varagan
	Bois de l'Abbaye de Maguelone
	Lido de Maguelone et des Aresquiers
	Enclos de la Madeleine
	Lido de Pierre Blanche
	La Sarrazine
ZNIEFF de type I (8 zones)	Marais du Boulas et Salins de Villeneuve
	Etang de l'Estagnol
	Lido et étang de Pierre Blanche
	Garrigue de la Madeleine
	Etang de l'Arnel
	Etang de Prévost
	Garrigues de la Lauze
ZNIEFF de type II ancienne génération (3 zones)	Etang de Vic, l'Arnel, Pierre Blanche et Prévost
	Ripisylve de la Mosson
	Montagne de la Gardiole
ZNIEFF de type II (2 zones)	Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains
	Montagne de la Gardiole
Engagements européens et internationaux	
Sites d'Intérêt Communautaire (SIC)	Posidonies de la côte Palavasienne
Natura 2000	
Directive habitats	Etangs Palavasiens
ZPS	Etangs palavasiens et Etang de l'Estagnol
Natura 2000 – Directive Oiseaux	Côte languedocienne
Zone humide d'importance internationale (RAMSAR)	Etangs palavasiens
Zone sensible à la pollution	Etangs palavasiens (Arnel, Méjean, Grec, Prévost) et étang de Berre
Protections réglementaires	
Réserve naturelle nationale	RNN de l'Estagnol
Sites classés	Etangs et bois des Aresquiers et Etangs de Vic, d'Ingril et de Pierre Blanche
	Etangs de l'Arnel, du Prévost
Sites inscrits	Etangs de Pierre Blanche, Prévost, l'Arnel et Moures
	Abords de la cathédrale de Villeneuve-lès-Maguelone
Zones de protection foncière	
Acquisitions du Conservatoire du Littoral	Etang de Vic
	Salines de Villeneuve
Zones protégées au titre de la Loi littoral	
Espaces remarquables	Cf. SCoT

Enjeux

L'ensemble des sites et périmètres de protection doit être pris en compte dans la réflexion du projet communal en raison de leur intérêt écologique, patrimonial et culturel.

Le PLU doit identifier et délimiter les espaces naturels et plus spécifiquement les espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral.

Les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (L146-6 du CU) sont des espaces naturels littoraux très riches soumis à des pressions importantes. Les documents d'urbanisme doivent préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ces espaces doivent donc être associés à une sécurité juridique dans les documents d'urbanisme. Les services de l'État ne fournissent plus de délimitation des espaces remarquables dans leur PAC. Leur délimitation appartient donc à la collectivité dans le cadre de ses documents d'urbanisme. Dans le cas de Villeneuve-lès-Maguelone, la commune doit identifier et délimiter les espaces remarquables lors de l'élaboration de son PLU (circulaire du 20 juillet 2006 relative à la protection de l'environnement et du littoral). La délimitation est à justifier dans le rapport de présentation. Ces espaces doivent disposer dans le PLU :

- D'une bonne lisibilité graphique (création d'un zonage spécifique Ner par exemple),
- D'un règlement adapté aux espaces remarquables avec à minima une limitation des activités possibles à celles prévues au R146-2 du Code de l'Urbanisme.

NB : Concernant le site classé « Etangs de Vic, d'Ingril et de Pierre Blanche, et le bois des Aresquiers », le principe de conservation de ce site consiste à rendre compatibles la fréquentation touristique et la préservation de son caractère naturel, en empêchant toute urbanisation.

1.4.2. Les milieux naturels et la biodiversité

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone possède une forte biodiversité du fait de la variété et de la richesse de ses milieux. Le territoire est en effet composé d'une mosaïque de milieux : lagunes littorales (30%), systèmes culturels et parcellaires complexes (24%), pelouses et pâturages naturels (12%), marais intérieurs (5%), marais intérieurs (3%), plages, dunes et sable (3%), vignobles (5%), terres arables hors périmètre d'irrigation (4%), prairies (2%)²⁹. Parmi ces derniers, trois sont emblématiques et couverts par de multiples mesures d'inventaire et de protection, il s'agit : des étangs palavasiens et des zones humides associées, du massif calcaire de la Gardiole, des zones de garrigue. Ces sites sont particulièrement riches d'un point de vue avifaunistique mais aussi en terme de diversité marine aussi bien animale que végétale. De nombreuses espèces emblématiques et d'intérêt patrimonial ont été recensées sur la commune (Annexe I de la Directive Oiseaux : présentation des mesures d'inventaire et de protection et des relevés naturalistes associés). La description à suivre de ces sites se base en grande partie sur les descriptions des inventaires et des zones de protection réglementaire.

²⁹ Source : Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, Portrait de territoire d'après CORINE Land Cover, 2006.

Les étangs palavasiens et les zones humides associées³⁰

Les zones humides et les surfaces en eau représentent 40.8 % de la superficie de la commune (soit un peu moins de 10 km²) contre une moyenne départementale de 3.8 % et une moyenne nationale de 1.2 %³¹.

> Des enjeux importants liés à la préservation de ces milieux

Les étangs palavasiens et leurs zones humides associées forment un ensemble sans équivalent dans le domaine méditerranéen. Cinq étangs palavasiens appartenant au réseau Natura 2000 sont présents sur le territoire communal : l'étang de Vic, des Moures, de Pierre Blanche, de l'Arnel et du Prévost. Différentes zones humides associées aux étangs peuvent être identifiées avec notamment la Sarrazine, la ripisylve de la Mosson et de la Capouillère, la réserve naturelle nationale de l'Estagnol, les salines et prés humides associés. La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est située au carrefour de nombreux enjeux liés à ces lagunes et à leurs zones humides périphériques.



L'étang de Vic

Source : www.cabotages.fr, Luc_Jennepin

³⁰ Sources : DOCOB des sites Natura 2000, Inventaire détaillé des zones humides périphériques des étangs palavasiens.

³¹ Source : Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, Portrait de territoire d'après CORINE Land Cover 2006

> Description des sites

Les étangs palavasiens

Ils sont séparés de la mer par un lido encore vierge de toute urbanisation sur une grande partie du linéaire côtier. Ceci permet la coexistence de différents habitats naturels littoraux : systèmes dunaires, lasses de mer et sansouires. C'est avec la petite Camargue l'un des deux seuls sites littoraux qui ont conservé des habitats favorables au maintien de la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*).

Les lagunes sont bordées par une étendue marine où on observe des touffes discontinues de Posidonies ainsi que des secteurs relativement riches en espèces marines (inventaire en cours).

La richesse avifaunistique du site est extrêmement importante. Les étangs palavasiens et l'étang de l'Estagnol sont d'ailleurs concernés par une ZPS. Les lagunes attirent une avifaune à la fois abondante et variée qu'elle soit nicheuse, hivernante ou migratrice. Elle constitue notamment des zones de repos pour le Flamant rose et des espèces rares comme la Sterne naine, le Gravelot à collier interrompu et la Talève sultane. L'étang de l'Estagnol constitue un site de nidification pour une dizaine d'espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux : Busard des roseaux, Héron pourpré, Butor étoilé... Il est une zone d'hivernage ou d'étape pour de nombreux migrants : anatidés, foulques...

L'étang de l'Estagnol

Il occupe une place particulière car il s'agit d'un étang d'eau douce. C'est un site original en rapport au complexe des étangs palavasiens dont l'eau est plus saumâtre. Relativement enfoncé dans une dépression, le site est à l'écart de la fréquentation, malgré la proximité du littoral et de l'agglomération de Montpellier. Au total, plus de 70 espèces

d'oiseaux différentes sont présentes sur le site.

La zone humide de la Sarrazine

Elle est située sur les berges sud de l'étang du Prévost de part et d'autre de la route qui conduit à l'abbaye de Maguelone. Elle est constituée de plusieurs types de milieux : sansouire à *Sarcocornia fruticosa* sur les bordures ; vasière dont la superficie varie en fonction des conditions climatiques (précipitations et vents) ; plan d'eau saumâtre. Malgré sa superficie réduite, cette zone humide est un site d'accueil, de nidification et d'alimentation pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'eau.

Les salines de Villeneuve

Avec leurs zones périphériques (prés humides essentiellement) elles forment un ensemble de milieux humides diversifiés témoins d'une ancienne activité quasi industrielle : la récolte de sel. Les anciens marais salants sont à l'origine du compartimentage et du maillage du site ainsi que de la présence d'une multitude de roubines et de canaux. Comme pour l'ensemble des zones humides de ce type, les richesses patrimoniales sont avant tout d'ordre faunistique. On observe en effet une avifaune nicheuse hivernante et migratrice riche et diversifiée. Il s'agit d'un site majeur pour le stationnement et la nidification des oiseaux, notamment les espèces laro limicoles et les canards. Les anciens marais salants représentent d'une façon générale un capital écologique et biologique important à préserver. Un sentier de petite randonnée est aménagé dans le secteur des salins (cf. : 1.9.3. Les déplacements doux).

> Une mauvaise qualité des eaux superficielles

L'état de conservation des étangs est globalement mauvais en raison d'une forte eutrophisation (enrichissement excessif en nutriments, azote et phosphore

notamment). Plusieurs conséquences à ce mauvais état peuvent être observées :

- Eaux turbides et opaques ;
- Prolifération de microalgues opportunistes ;
- Phénomène d'anoxie (« malaïgue ») récurrent ;
- Développement croissant de l'annélide envahissant (*Ficopomatus enigmaticus*) appelé couramment « Cascaïl ».

Les étangs de l'Arnel et du Prévost sont classés en zone sensible à la pollution (zone « Etangs palavasiens -Arnel, Méjean, Grec, Prévost- et étang de Berre »). Une amélioration de la qualité des eaux vis-à-vis de l'eutrophisation de l'étang du Prévost a cependant déjà pu être observée grâce à l'amélioration de la qualité des eaux du Lez.

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est également classée en « zone sensible aux directives Eaux Résiduaires Urbaines et Nitrates », ce qui signifie que les masses de la commune sont particulièrement sensibles aux pollutions.

Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Par zone sensible, on entend les masses d'eau douce, estuaires et eaux côtières victimes ou menacés d'eutrophisation à brève échéance ; les eaux douces de surface destinées au captage d'eau potable et qui pourraient contenir une concentration de nitrates supérieure à la norme admise ; et, enfin, les zones pour lesquelles un traitement complémentaire est nécessaire.

Le conseil général de l'Hérault, l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée et Corse et la Direction Régionale de l'Environnement du Languedoc Roussillon réalisent conjointement un suivi régulier de la qualité des principaux cours d'eau du département. Il est notamment destiné à évaluer l'impact des politiques d'amélioration de la qualité. Dans ce cadre, la qualité des eaux de la Mosson a été étudiée en 2009.

Diagnostiques estivaux pluriannuels de la qualité de la colonne d'eau des lagunes présentent sur Villeneuve lès Maguelone

Légende	Très bon	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais				
État de la colonne d'eau	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Pierre Blanche Est									
Vic Arnel									
Prévost Ouest									

Source : Rapport RSL, IFREMER, 2008

Les principaux résultats de cette étude montrent que :

- La qualité physico-chimique des eaux de la Mosson est pénalisée par un déficit en eau qui dépasse largement la période estivale. Deux stations de mesure ont montré une dégradation physico chimique imputable à la fois aux faibles débits et à des rejets d'origine anthropique dont la station de Maurin (« passage à gué ») sur Villeneuve lès Maguelone. Pour les autres stations, la qualité des eaux est globalement bonne.
- La qualité bactériologique des eaux : la Mosson est classée en qualité moyenne sur l'ensemble de son parcours imputable aux E. coli.
- Teneurs en micropolluants dans les bryophytes : seule la station implantée sur Villeneuve lès Maguelone présente une qualité « bonne » sur le plan du cuivre et des teneurs en arsenic, chrome, nickel, plomb et zinc (classe du SEQ-Eau), toutes les autres stations possèdent une qualité « très bonne ». Ces teneurs sont cependant 2 à 3 fois moindres qu'en 2005.
- Qualité biologique : l'état écologique de la Mosson est jugé de médiocre (DCE/IBGN). Son peuplement biologique est plutôt pauvre et déséquilibré.

Des perturbations chimiques peuvent expliquer cet état dégradé : les eaux de la Mosson sont en effet légèrement chargées en nitrates, phosphates, matières en suspension... Cependant, la qualité des eaux n'est probablement pas la cause principale de cette dégradation qui est plutôt à relier à la médiocrité des habitats : dominance des faciès lenthiques, colmatage généralisé des fonds. L'état du cours d'eau semble s'être légèrement amélioré depuis 2005 (IBGN de 5/20 en 2005 contre 9/20 en 2009), ceci grâce à l'augmentation du peuplement. De l'amont à l'aval, la qualité de la Mosson est moyenne.

La question de l'amélioration de la qualité des eaux des cours d'eau et des étangs de Villeneuve-lès-Maguelone est délicate. En effet, les sources de pollution des eaux sont à prendre en compte sur l'ensemble du bassin versant. Ainsi, en terme de qualité des eaux, les réflexions ne sauraient se limiter à une échelle communale : l'échelle de réflexion la plus appropriée reste celle du bassin versant Lez Mosson. A l'échelle communale, une étude qualitative intégrée au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial a été réalisée.

> Menaces

Les menaces potentielles s'exerçant sur les étangs palavasiens et les zones humides associées sont les suivantes :

- **Pression foncière** dans une zone proche de Montpellier où la croissance démographique est forte. Le PLU devra veiller à la protection de ces sites compte tenu de leur richesse ;
- **Risques de comblement** : les lagunes se comblent naturellement mais ce phénomène peut être accentué par les aménagements réalisés en amont comme en aval ;
- **Extension des bassins d'aquaculture** au détriment de la zone humide de la Sarazine ;
- **Erosion** du lido liée à la circulation automobile ou au piétinement ;
- **Forte fréquentation estivale** (piétinement, dégradation des milieux, dérangement des populations d'oiseaux) ;
- **Mouillage des bateaux** (destruction des herbiers de posidonies) ;
- **Rejets domestiques et agricoles** dans le bassin versant. Les rejets de la station d'épuration de Villeneuve-lès-Maguelone se font au niveau de la Mosson jusqu'à l'étang de l'Arnel³². Par ailleurs, des doutes persistent quant à l'étanchéité

du site de stockage de la décharge de Thôt. (Une unité de valorisation énergétique des biogaz a été installée depuis 2008 sur l'ancienne décharge. Elle est prévue pour fonctionner une quinzaine d'années, le temps que le processus de dégradation biologique des déchets soit terminé. Les biogaz sont transformés en électricité, ce qui doit permettre la production d'énergie renouvelable et éviter leur rejet directement dans l'atmosphère.)

Enfin, la cabanisation sur les berges des étangs peut également être une source de rejets anarchiques dans le milieu naturel (cabanons non reliés au système d'assainissement) ;

- **Apports du Canal du Rhône à Sète** ;
- **Ruissellements urbain et routier**. Le trafic routier génère la formation de nombreux micropolluants (résidus de combustion du carburant, etc.) ;
- **Développement d'espèces envahissantes** ;
- **Apport de nutriments** liés à l'activité de la ferme aquacole présente un risque d'eutrophisation ;
- **Déséquilibre entre les flux d'eau douce et d'eau salée** (comblement des graus) ;
- **Abattage d'arbres en bordure de cours d'eau et mauvais entretien des berges** (cas de la ripisylve de la Mosson).

³² Source : fiche descriptive sur les zones humides Ramsar (FDR) version 2006-2008

> Zoom sur le phénomène de cabanisation

La cabane, implantée en zones humides littorales, a longtemps coïncidé avec des pratiques traditionnelles de chasse, de pêche ou d'agriculture, voire de lieu de détente. A présent, sur les marges des étangs palavasiens comme sur d'autres espaces naturels des communes littorales soumises à une pression foncière importante, les cabanes se sont multipliées et transformées en habitations secondaires ou principales. Cela s'est produit par le développement ces trente dernières années d'occupation sans autorisation de parcelles privées en zones inconstructibles et souvent en zones à risques (inondation, incendie).³³

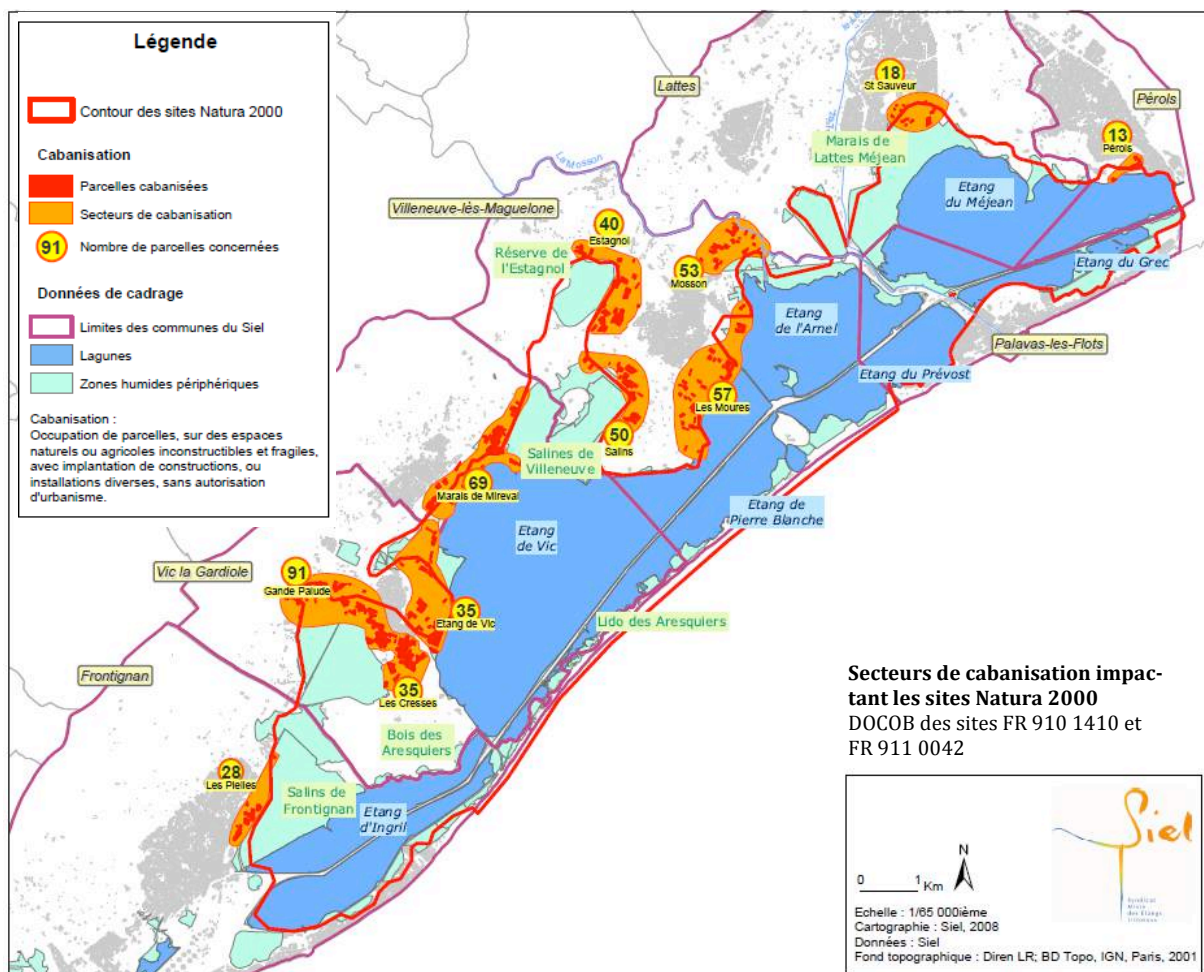
Au total, 200 parcelles concernées par la cabanisation ont été recensées sur les périmètres Natura 2000 de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Sur la totalité de la commune, plus de 300 parcelles ont été répertoriées³⁴.

Parmi les communes appartenant au périmètre des sites Natura 2000 « Étangs palavasiens et étang de l'Estagnol », Villeneuve-lès-Maguelone est la plus touchée par la cabanisation avec 40 parcelles concernées au niveau de la réserve de l'Estagnol, 50 parcelles des Salins, 57 aux Moures et 53 au niveau de la ripisylve de la Mosson.

Ces quatre grands secteurs de cabanisation sont implantés à proximité de secteurs sensibles. Ils portent atteinte à la qualité et à la biodiversité des zones humides à travers divers impacts :

- destruction d'habitats naturels et d'espèces végétales,
- rejets directs d'eaux usées domestiques dans le milieu,
- remblaiements sauvages,
- prélèvements d'eau,
- dérangement des espèces animales.

Ces constructions peuvent également nuire au libre écoulement des eaux et accroître les risques inondation et incendie. Depuis 2003, le SIEL a impulsé une démarche de lutte contre la



³³ Source : DOCOB Natura 2000 des sites « Étangs Palavasiens et Etang de l'Estagnol », Tome 1, rapport validé en comité de pilotage le 12 octobre 2009

³⁴ Source : DOCOB Natura 2000 des sites « Étangs Palavasiens et Etang de l'Estagnol », atlas cartographique

cabanisation avec plusieurs actions concrètes comme la définition puis la mise en œuvre avec les communes concernées d'une stratégie d'action concertée. Dans la lutte contre la cabanisation, les communes rencontrent de nombreuses difficultés à intervenir sur des parcelles privées déjà cabanisées. La maîtrise foncière, notamment à travers l'acquisition, permet d'intervenir en amont de l'installation de cabanes.

C'est dans cet esprit que la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a élaboré un Schéma d'Intervention Foncière (voté début 2010).

> Zoom sur la fréquentation des sites naturels

Diverses activités récréatives sont pratiquées à Villeneuve-lès-Maguelone. La plupart d'entre elles sont menées sur des sites naturels sensibles.

- **Randonnée pédestre.**
Les sites les plus propices à la promenade et à la randonnée sur la commune sont les suivants :

- > La cathédrale de Maguelone : il s'agit d'un des 10 sites les plus visités de l'Hérault.
- > Les berges du canal du Rhône à Sète (VNF) : le chemin de halage très emprunté par les promeneurs et touristes.
- > Les salines de Villeneuve : ce site peu connu des touristes est fréquenté essentiellement par les locaux.
- > Le massif de la Gardiole.

- **Activités de découverte de la nature** organisées par la commune, le SIEL ou encore des associations.

- **Cyclotourisme**
Les pistes existent déjà sur la commune, d'autres sont en projet. VTC sur les chemins de halage, autre activité VTT sur le massif de la Gardiole.)

- **Activités équestres, balades à cheval.**

- **Activités nautiques et sports motorisés.**

Les activités peuvent avoir des impacts sur les milieux à cause :

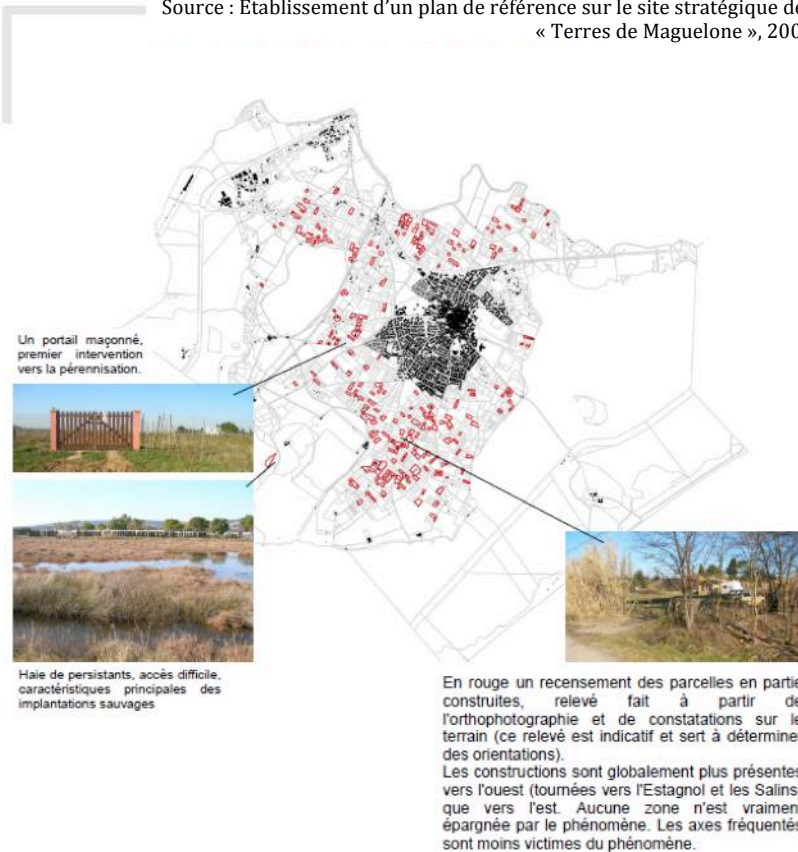
- De la surfréquentation qu'elles occasionnent, notamment en période estivale où le flux de touristes est important,
- De la fragilité des sites fréquentés et dans certains cas d'une «canalisation» insuffisante du public,
- De l'absence de connaissance des impacts.

Par exemple, la fréquentation de l'étang de Pierre Blanche pose problème en période de nidification (déplacement des espèces de larolimicoles).

- La pratique du kayak bien que peu impactante en elle-même peut être dommageable en cas d'accostage sur des sites non appropriés (piétinement d'espèces protégées, dérangement des oiseaux, etc.).

Le mitage du territoire / la cabanisation

Source : Etablissement d'un plan de référence sur le site stratégique des « Terres de Maguelone », 2007



Enjeux

Le PLU doit donc tenir compte de ces activités et les rendre compatibles avec la préservation du caractère naturel des sites.

> Zoom sur les outils de gestion de la qualité des eaux à Villeneuve lès Maguelone

Les enjeux spécifiques liés aux zones humides et à la qualité de l'eau sont extrêmement importants sur le territoire communal et doivent faire l'objet d'une grande attention dans le PLU. Toutefois, divers outils et structures de gestion de la qualité des eaux existent :

- Le SAGE Lez-Mosson-Étangs palavasiens

C'est le syndicat mixte du Bassin Lez-Mosson-Etangs palavasiens qui a pour mission la mise en œuvre de ce SAGE en cours de révision.

- Le Plan de gestion de la Mosson

Le plan de gestion du Lez et de la Mosson a été adopté en juin 2006. Il s'articule autour de deux grandes étapes :

Phase I « état des lieux et diagnostic ». Les principales conclusions de cette phase sont présentées ci-dessous :

- les embâcles sont très nombreux sur la Mosson. Ils créent des désordres importants sur l'écoulement et peuvent, en cas de rupture, provoquer une sur-inondation.

- les très nombreux arbres tombés sur les berges constituent un réservoir d'embâcles à venir et une source de pullulation parasitaire.

- de nombreux points d'érosion ont été inventoriés. Certains menacent des biens et/ou des personnes.

- les décharges sauvages situées sur les berges provoquent une détérioration de la qualité des cours d'eau et sont un facteur d'accroissement du risque d'embâcle.

- la végétation rivulaire : manque d'espace en largeur, est vieillissante, est assez souvent absente des bords de prairies et de vignes, reste peu dense et peu diversifiée.

Phase II « propositions de mesures de gestion » : il s'agit d'un programme cohérent de restauration et d'entretien du bassin versant de la Mosson et de ses affluents. Les mesures de gestion se découpent en trois parties :

- programme d'urgence désembâclement,
- programme d'intervention sur la végétation,
- programme de traitement des points particuliers.

Les principales mesures de gestion des sections de la Mosson présentées sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Secteur	Plan de gestion 2006
Mosson secteur 9 (communes de Fabrègues, Villeneuve-lès-Maguelone, St Jean de Vedas)	Préservation du milieu naturel.
Mosson secteur 10 (commune de lattes et Villeneuve-lès-Maguelone)	Mise en sécurité des ouvrages de franchissement ; Gestion de la ripisylve sur les digues.

- Le plan de gestion des Salines de Villeneuve

La convention de gestion a été signée le 6 novembre 2009. Cette convention quadripartite associe le Conservatoire du littoral, propriétaire, la Commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le Syndicat Mixte des Étangs Littoraux (SIEL) et le CEN-LR. Le plan de gestion est en cours d'élaboration, il devrait être lancé à l'automne 2011 sous l'impulsion du conservatoire du littoral, avec des actions à définir pour cinq années. Le projet collectif privilégiera la préservation de l'espace, avec un accueil raisonné du

public, tout en faisant revivre l'esprit des salins, en cultivant la mémoire de l'ancien site industriel, identité forte de l'histoire villeneuvoise. Dans le cadre de cette convention, un garde du littoral a été embauché pour assurer la surveillance et l'entretien du site. L'accueil de l'équipe du SIEL, devrait être effectif prochainement, des travaux d'aménagement du bâtiment étant en cours.

- Le plan de gestion de la réserve de l'Estagnol 2008-2013

La réserve est couverte par un plan de gestion. Ce dernier dresse le diagnostic de la réserve dans un premier temps et définit un plan d'actions à mettre en œuvre dans un second temps. Les actions sont classées en fonction de l'objectif associé. Il peut s'agir d'un objectif prioritaire ou secondaire. La mise en place de ces actions revient au gestionnaire du site à savoir l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (l'ONCFS).

- Le syndicat du bassin du Lez (SyBLE)

La Mosson est le principal affluent du Lez, elle appartient donc au bassin versant du Lez. Créé en 2007, le SyBLE dispose d'une maîtrise d'ouvrage d'études pour mettre en œuvre une politique de suivi et d'amélioration de la qualité des eaux et du milieu nécessaire pour l'atteinte du « bon état » écologique des masses d'eau d'ici 2015, comme l'impose la Directive Cadre Européenne sur l'Eau. Le Syndicat est garant d'une gestion globale, cohérente et concertée de l'eau et permet de disposer des financements nécessaires de l'État, de l'Agence de l'Eau et des autres partenaires financiers. Le SyBLE est à l'origine du plan de gestion de la Mosson.

- Le Syndicat mixte des Étangs Littoraux, le SIEL

Il a pour mission principale de mettre en place une véritable politique de conservation des zones humides, en concertation

avec les acteurs du territoire. Villeneuve-lès-Maguelone est adhérente au SIEL. Le SIEL mène des actions de connaissance du patrimoine naturel, de travaux d'entretien, de restauration des milieux et des infrastructures, de sensibilisation du public et de vigilance.

- **Le Réseau de Suivi Lagunaire (RSL)**

Il réalise un suivi régulier des lagunes. La qualité des eaux de la lagune devrait également s'améliorer grâce :

- **Au programme Vert Demain piloté par le SIEL.** Ce programme vise à réduire les apports de produits phytosanitaires d'origine urbaine vers les lagunes.
- **Aux mesures agro-environnementales.**

Ces mesures découlent de la Politique Agricole Commune (PAC). Elles visent à protéger les paysages ruraux, les cours d'eau, la faune et la flore. En contrepartie de contributions financières, les agriculteurs volontaires s'engagent sur des mesures concrètes de gestion et préservation de l'environnement sur leurs exploitations (exemple : restauration et entretien de haies, de berges, de mares etc.)

Les garrigues de la Madeleine et de la Lauze

> Description des sites

La Garrigue de la Madeleine (81 ha sur Villeneuve-lès-Maguelone, 130 ha au total) se situe au nord-est de la montagne de la Gardiole, à l'ouest de Villeneuve-lès-Maguelone. Elle abrite " la Grotte de la Madeleine ". De nombreux aménagements marquent l'artificialisation de la zone : voies de communication, carrière de la Madeleine... En outre, la zone est encadrée à l'est par la voie ferrée et à l'ouest par la route nationale 112. Peu d'activités humaines se déroulent sur le site, mais il est parcouru par de nombreux sen-

tiers et pistes qui dégradent fortement certains secteurs.

Les Garrigues de la Lauze (144 ha sur Villeneuve-lès-Maguelone, 600 ha au total) se situent dans la Plaine du Languedoc, à l'extrémité nord-est du massif de la Gardiole. Son paysage se compose d'une garrigue méditerranéenne traversée par le tracé sinueux de la Mosson qui forme une ripisylve souvent luxuriante. Plusieurs éléments anthropiques marquent le paysage comme les lignes électriques THT... Au sein d'un fort contexte périurbain, elle subit de fait une forte pression (cabanisation croissante) et une fréquentation humaine importante.

> Etat de conservation du site

Au sein d'un environnement fortement urbanisé, ces zones constituent aujourd'hui un des seuls espaces naturels de la périphérie de l'agglomération montpelliéraine. En outre, la ripisylve de la Mosson joue un rôle de zone tampon important.

> Menaces

Les menaces identifiées sont les suivantes :

- Très forte pression foncière ;
- Cabanisation ;
- Activité de la carrière de la Madeleine qui provoque des arrivées de poussière importantes qui dégradent les habitats et la flore ;
- Pression d'artificialisation avec les nombreuses voies de communication et les aménagements ;
- Tendance à la fermeture des garrigues ouvertes au profit de formations boisées plus fermées et moins riches en espèces patrimoniales.

La Montagne de la Gardiole

> Description des sites

La montagne de la Gardiole constitue la partie la plus méridiona-

le des vastes garrigues du Bas-Languedoc. Le paysage végétal actuel résulte surtout de l'activité de l'homme. Aujourd'hui, il ne reste presque plus rien des anciennes futaies de Chêne vert (*Quercus ilex*) et, le plus souvent, la forêt a été remplacée par divers groupements végétaux secondaires : garrigue à Chêne kermès (*Quercus coccifera*) et cistes (*Cistus* sp), pelouse à *Brachypodium rameux*. (*Brachypodium retusum*). Localement, en général sur les plats sommitaux, on observe des petites mares de quelques m2 formées grâce à la présence d'un sol marneux imperméable. Ces mares temporaires sont entourées par une végétation caractéristique : peuplier noir (*Populus nigra*), saule, typha, jonc...

Bien que très morcelé à cause des activités humaines (sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, présence de la carrière de la Madeleine), le massif de la Gardiole possède un intérêt écologique et paysager exceptionnel par sa situation biogéographique, son climat, son relief et sa position à l'arrière des étangs languedociens. En effet, le massif est fortement perçu depuis la mer et les étangs, il forme une barrière visuelle et un îlot au sein de la plaine viticole. La flore est tout à fait spécifique et relictuelle. Onze espèces rares ont été recensées dont une est protégée sur le plan national. Les mares temporaires, bien que de dimension réduite, sont particulièrement intéressantes sur le plan écologique car elles sont situées au sein d'un massif très aride et constituent donc des éléments de diversité importants (sur le plan faunistique et floristique).

> Qualité des milieux et menaces

Les dégradations sont nombreuses et liées aux activités humaines : carrière à flanc de colline, réseau dense de pistes et de coupe-feu, décharges sauvages, passage de la nationale, lignes à

haute-tension. Elles induisent un morcellement du massif et des atteintes très importantes sur le plan paysager.

Grille atouts-faiblesses / opportunités-menaces : Inventaires, mesures de protection, milieux naturels et biodiversité

Situation actuelle		Tendances	
+	Nombreuses zones d'inventaire et de protection sur la commune : une grande partie du territoire communal est couverte		
+	Etangs et zones humides associées : milieux remarquables porteurs d'une grande biodiversité	↗	Mauvaise qualité des eaux et nombreuses menaces risquent de s'accroître
-	Mauvaise qualité des eaux des étangs	↘	Les multiples outils de gestion en place devraient porter leurs fruits
+	Grande biodiversité liée à la diversité des milieux (étangs, garrigues, montagne de la Gardiole)		
-	Cabanisation sur les berges des étangs : pression importante pour un milieu à protéger	↘	Maîtrise de la cabanisation grâce au Schéma d'Intervention Foncière

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	La situation initiale va se poursuivre	Couleur verte	Les perspectives d'évolution sont positives
-	Faiblesse pour le territoire	↘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser	Couleur rouge	Les perspectives d'évolution sont négatives

1.4.3. Les ressources naturelles

La ressource en eau

> Gestion concertée de la ressource en eau : SDAGE et SAGE

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE RM) 2010-2015. Ce SDAGE et le programme de mesures associé sont entrés en vigueur le 21 décembre 2009 pour une durée de 6 ans. Il arrête les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin, et fixe les objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici 2015. Les 8 orientations fondamentales du SDAGE RM sont les suivantes :

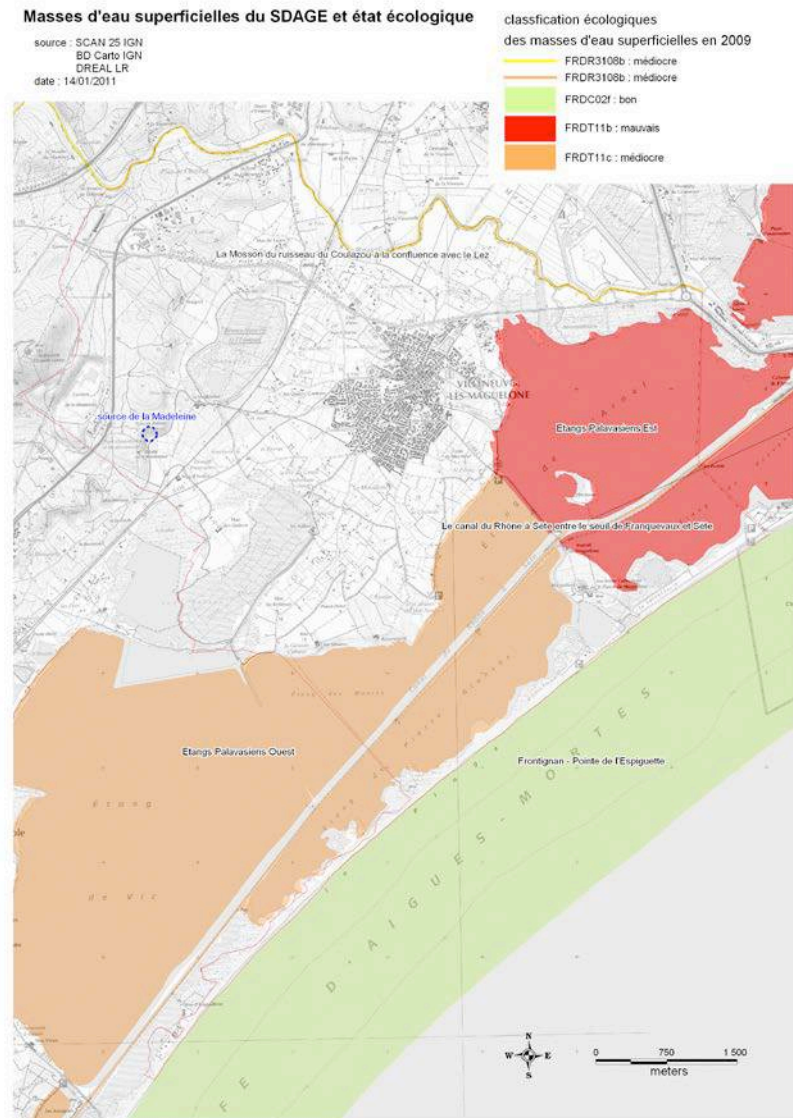
- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions socio-économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- Pollution : lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- Milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le captage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;

- Gestion des inondations : gérer les risques en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

- La commune est également incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez - Mosson - Etangs - Palavasiens approuvé en juillet 2003, actuellement en cours de révision.

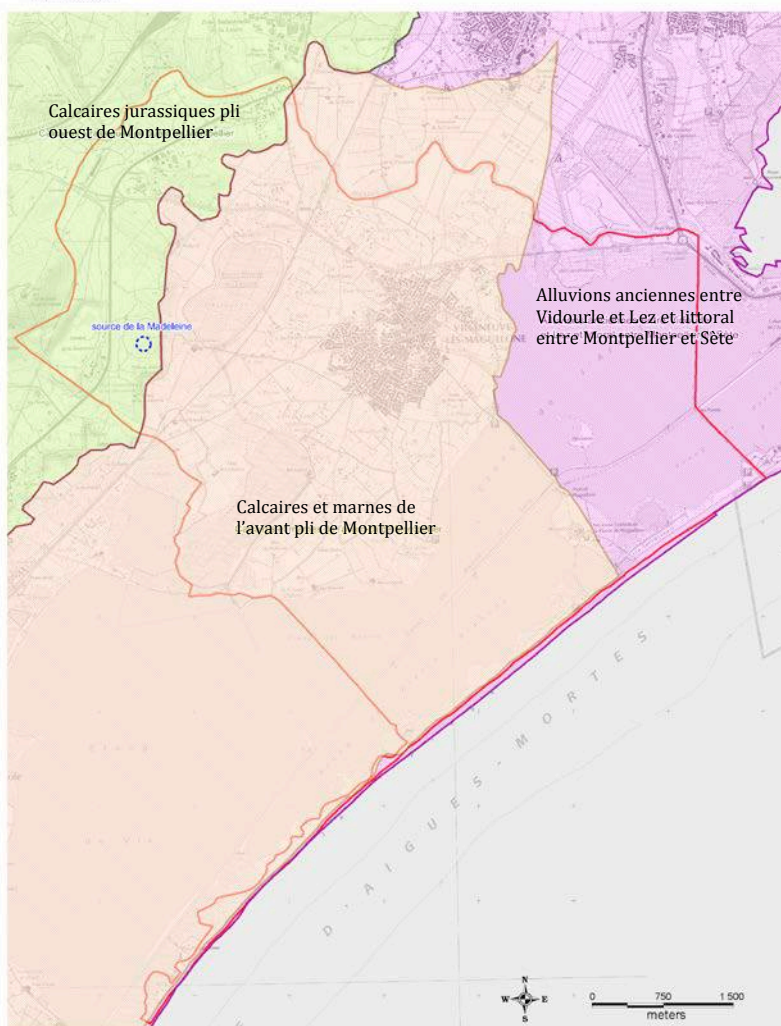
Les objectifs du SAGE Lez - Mosson - Etangs - Palavasiens sont :

- Préserver et améliorer la qualité et la quantité des ressources en eau ;
- Réduire le risque inondation ;
- Préserver ou restaurer les milieux aquatiques, les zones humides et leurs écosystèmes.



Masses d'eau souterraines du SDAGE

source : SCAN 25 IGN
BD Cartho IGN
DREAL LR
date : 14/01/2011



> Masses d'eau superficielles et souterraines et objectifs de bon état du SDAGE

Huit masses d'eau distinctes sont identifiées par le SDAGE sur la commune de Villeneuve lès Maguelone :

Masses d'eau superficielles :

- Cours d'eau : la Mosson du ruisseau du Coulazou à la confluence avec le Lez
- Masses d'eau côtières : littoral et cordon lagunaire de Frontignan à la pointe de l'Espiguette
- Masses d'eau artificialisée : canal du Rhône à Sète entre le seuil de Franquevaux et Sète
- Masses d'eau de transition : étangs palavasiens Est et étangs palavasiens Ouest

Masses d'eau souterraines :

- Calcaires et marnes de l'avant-pli de Montpellier
- Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète
- Calcaires jurassiques pli ouest de Montpellier, extension sous couverture et formations tertiaires.

Le SDAGE assigne à chacune de ces masses d'eau des objectifs de bon état écologique, chimique et/ou quantitatif. Ces données sont présentées en intégralité dans les tableaux ci-dessous.

Les masses d'eau avec les états écologiques et chimiques les plus mauvais sont les étangs palavasiens et le canal du Rhône à Sète. Globalement, sur le territoire, peu d'objectifs de bon état sont fixés à 2015 hormis pour les masses d'eau souterraines.

Caractéristiques des masses d'eaux superficielles et objectifs de bon état

Masses d'eau		État écologique				État chimique			Motifs du report
N°	Nom	Statut	2009	Niveau de confiance de l'état évalué	Objectif de bon état	2009	Niveau de confiance de l'état évalué	Objectif de bon état	Paramètres
FRDR144	La Mosson du ruisseau du Coulazou à la confluence avec le Lez	MEN	Moyen	Faible	2021	Pas de données		2015	Hydrologie, morphologie
FRDC02f	Littoral et cordon lagunaire de Frontignan - Pointe de l'Espiguette	MEN	Bon	Faible	2015	Bon	Faible	2015	
FRDR310 8b	Canal du Rhône à Sète entre le seuil de Franquevaux et Sète	MEA	Médiocre	Moyen	2027	Pas de données		2027	Substances prioritaires, manque de données
FRDT11b	Étangs Palavasiens Est	MEN	Mauvais	Faible	2021	Pas bon	faible	2021	Pesticides, nutriments, morphologie, substances prioritaires
FRDT11c	Étangs Palavasiens Ouest	MEN	Médiocre	Faible	2021	Pas bon	Faible	2021	Pesticides, nutriments, morphologie, substances prioritaires

Source : Agence de l'eau Rhône Méditerranée, approche géographique du SDAGE, <http://sierm.eaurmc.fr>

Légende du tableau ci-dessus

État écologique : très bon, bon, moyen, médiocre, mauvais, pas de données

État chimique : bon, pas bon, pas de données

Niveau de confiance de l'état évalué : 1 (faible), 2 (moyen), 3 (fort)

MEN : Masses d'Eau Naturelles (non MEFM : Masses d'Eau Fortement Modifiées au sens de l'article 4.3. de la DCE)

MEA : Masses d'Eau Artificielles

Légende du tableau ci-dessous

État quantitatif et état chimique : bon, pas bon, pas de données

Tendance concentrations de polluants issus de l'activité humaine : à la hausse, à la baisse

Caractéristiques des masses d'eaux souterraines et objectifs de bon état

Masses d'eau		État quantitatif		État chimique			Motifs du report
N°	Nom	2009	Objectif de bon état	2009	Tendance	Objectif de bon état	Paramètres
FRDG239 (masse d'eau globale)	Calcaires et marnes de l'avant-ploi de Montpellier	Bon	2015	Bon	A la baisse	2015	
FRDG102	Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète	Bon	2015	Pas bon	A la baisse	2021	Nitrates, pesticides
FRDG124	Calcaires jurassiques pli ouest de Montpellier, extension sous couverture et formations tertiaires M	Bon	2015	Bon	A la baisse	2015	

Source : Agence de l'eau Rhône Méditerranée, approche géographique du SDAGE, <http://sierm.eaurmc.fr>

Les problèmes à traiter et les propositions de mesures du SDAGE sont présentés dans les tableaux suivants :

Masses d'eau superficielles

CO_17_09 Lez Mosson Étangs Palavasiens		
Problème à traiter	Gestion locale à instaurer ou développer	
Mesures	2A17	Développer des démarches de maîtrise foncière
	3D16	Poursuivre ou mettre en œuvre un plan de gestion pluriannuel des zones humides
Problème à traiter	Pollution domestique et industrielle hors substances dangereuses	
Mesures	5B17	Mettre en place un traitement des rejets plus poussé
	5E04	Élaborer et mettre en œuvre un schéma directeur de gestion des eaux pluviales
Problème à traiter	Substances dangereuses hors pesticides	
Mesures	5A08	Traiter les sites pollués à l'origine de la dégradation des eaux
	5A32	Contrôler les conventions de raccordement, régulariser les autorisations de rejets
Problème à traiter	Pollution par les pesticides	
Mesures	5D01	Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
	5D05	Exploiter des parcelles en agriculture biologique
	5D27	Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones non agricoles
Problème à traiter	Dégradation morphologique	
Mesures	3C17	Restaurer les berges et/ou la ripisylve
	3C30	Réaliser un diagnostic du fonctionnement hydro morphologique du milieu et des altérations physiques et secteurs artificialisés
	3C44	Restaurer le fonctionnement hydromorphologique de l'espace de liberté des cours d'eau ou de l'espace littoral
Problème à traiter	Altération de la continuité biologique	
Mesures	3C13	Définir une stratégie de restauration de la continuité piscicole
Problème à traiter	Menace sur le maintien de la biodiversité	
Mesures	6A02	Définir de façon opérationnelle un plan de gestion pluriannuel des espèces invasives
	7A03	Organiser les activités, les usages et la fréquentation des sites naturels
Problème à traiter	Déséquilibre quantitatif	
Mesures	3A01	Déterminer et suivre l'état quantitatif des cours d'eau et des nappes
	3A11	Établir et adopter des protocoles de partage de l'eau
	3A31	Quantifier, qualifier et bancariser les points de prélèvement
CO_17_93 Littoral cordon lagunaire		
Problème à traiter	Gestion locale à instaurer ou développer	
Mesures	1A10	Mettre en place un dispositif de gestion concertée
	2A17	Développer des démarches de maîtrise foncière
Problème à traiter	Substances dangereuses hors pesticides	
Mesures	5A41	
Problème à traiter	Pollution par les pesticides	
Mesures	5D01	Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
	5D27	Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones non agricoles
Problème à traiter	Dégradation morphologique	
Mesures	3C24	Restaurer et mettre en défens le cordon dunaire
	3C44	Restaurer le fonctionnement hydromorphologique de l'espace de liberté des cours d'eau ou de l'espace littoral

Masses d'eau souterraines

FR_DO_102 : Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète		
Problème à traiter	Pollution agricole : azote, phosphore et matières organiques	
Mesures	5C02	Couvrir les sols en hiver
Problème à traiter	Pollution par les pesticides	
Mesures	5D01	Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
Problème à traiter	Risque pour la santé	
Mesures	5F10	Délimiter les ressources faisant l'objet d'objectifs plus stricts et/ou à préserver en vue de leur utilisation future pour l'alimentation en eau potable
FR_DO_206 : Calcaires jurassiques pli oriental de Montpellier et extension sous couverture		
Problème à traiter	Risque pour la santé	
Mesures	5F10	Délimiter les ressources faisant l'objet d'objectifs plus stricts et/ou à préserver en vue de leur utilisation future pour l'alimentation en eau potable
FR_DO_239 : Calcaires et marnes de l'avant pli de Montpellier		
Problème à traiter	Risque pour la santé	
Mesures	5F10	Délimiter les ressources faisant l'objet d'objectifs plus stricts et/ou à préserver en vue de leur utilisation futur pour l'alimentation en eau potable

Le pli de Montpellier (masse d'eau souterraine) est identifié par le SDAGE comme un milieu prioritaire pour la mise en place d'une démarche de gestion concertée.

Aucun captage prioritaire au titre du SDAGE ou du Grenelle n'est identifié sur le territoire d'étude.

Le Flès est un point stratégique de référence pour le suivi de la masse d'eau souterraine nécessitant des actions relatives à l'équilibre quantitatif « Calcaires jurassiques pli Ouest de Montpellier ».

> Eau potable

La commune doit assurer à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en terme de quantité et de qualité. La compétence « eau » a été transférée à la Communauté d'Agglomération de Montpellier. La totalité des prélèvements d'eau potable se fait dans les eaux souterraines sur la commune.

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est alimentée en eau potable à partir des forages Flès Nord et Sud et dispose d'interconnexions de secours

avec le syndicat du Bas Languedoc via la commune de Mireval d'une part et Lattes d'autre part. Les sources d'alimentation en eau potable de la commune et les servitudes de protection qui s'y appliquent sont listées ci-dessous :

- **Les forages Flès Sud (F1) et Nord (F2)** sont implantés sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone (DUP du 12 juillet 1999) et disposent de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée. Il s'agit des forages principaux alimentant la ville.

- **Le forage Lou Garrigou**, implanté sur la commune de Saint-Jean-de-Védas (DUP du 5 septembre 1986), périmètre de protection rapprochée. Il s'agit d'une interconnexion de secours possible dans le cadre de la convention de secours passée entre Lattes et Villeneuve lès Maguelone.

La commune ne dispose pas à l'heure actuelle de Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable. Un tel schéma a été initié par la communauté d'agglomération et couvrira l'ensemble des communes adhérentes ayant délégué la compé-

tence eau potable à la communauté d'agglomération. Il définira les travaux à envisager pour mettre en adéquation les besoins et les ressources en eau d'un point de vue quantitatif mais aussi qualitatif.

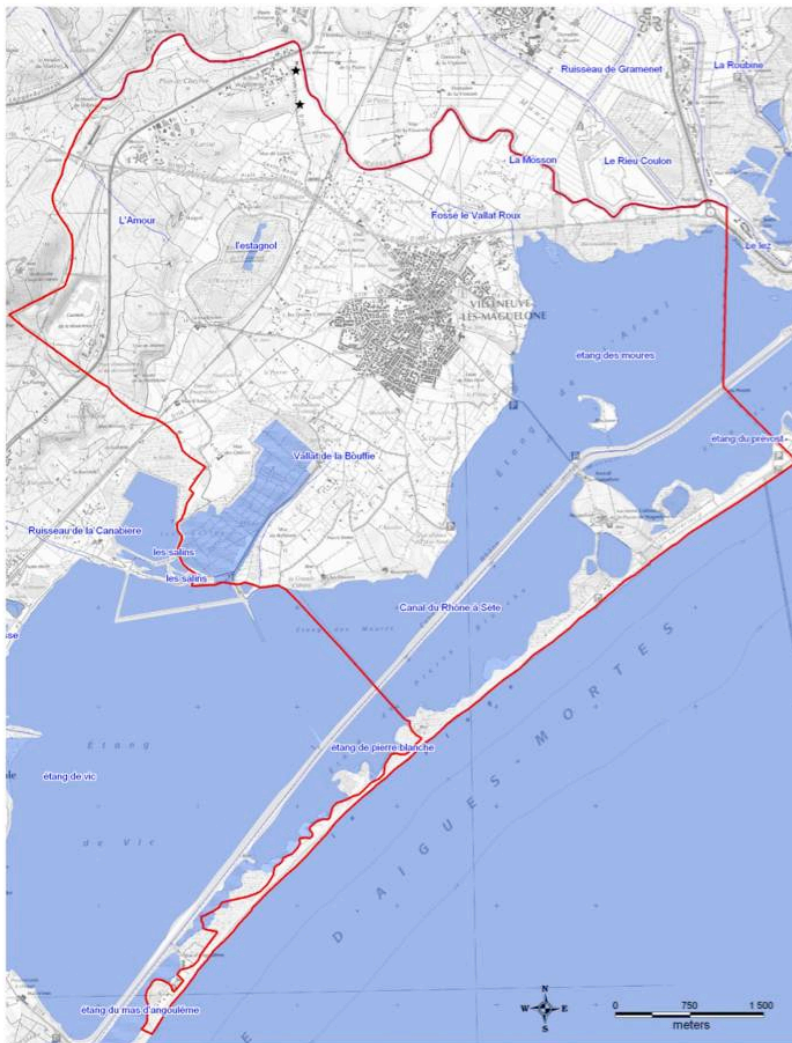
Les volumes prélevés augmentent en relation avec l'augmentation de la population. Entre 2005 et 2009, le nombre d'abonnés a augmenté d'environ 11% tandis que les volumes distribués ont augmenté d'environ 19%. La consommation moyenne en eau potable par habitant et par jour en 2009 est de 237 l/hab./jour à Villeneuve contre une moyenne nationale de 189 l/hab./jour et de 224 l/hab./jour en région Languedoc-Roussillon. La consommation en eau potable est donc élevée sur la commune, d'autant que les volumes distribués en heure de pointe sont particulièrement importants.

Une dérogation aux limites de qualité a été faite à Monsieur le Préfet en décembre 2010 afin de répondre aux dépassements ponctuels des normes sanitaires de certains composés issus de pesticides.

Localisation des forages "AEP"

source : SCAN 25 IGN
BD Alti IGN
DDAS 34
date : 08/10/2010

hydrographie linéaire ★ Forages eau potable
hydrographie surfacique



Le volume annuel prélevé aux forages du Flès en 2010 était de 771 084 m³ (+2,05% par rapport à 2009).

Sur l'ensemble du service les consommations pour les années 2009 et 2010 sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

Ensemble du service	2009	2010
Volumes consommés	507 132	506 009
Rendement du réseau	72,2%	72,4%

Données RPQS 2010

Cela représente environ 3 400 abonnés.

Ensemble du service	2009	2010
Abonnés domestiques	3 300	3 377
Abonnés non domestiques	1	1
Total abonnés	3 301	3 378

Données RPQS 2010

Synthèse des volumes produits entre 2005 et 2009 sur Villeneuve-lès-Maguelone (y compris pour le compte de Mireval)

Année	Abonnés	Evolu- tion % N/N-1	Volu- mes pro- duits ³⁵	Popula- tion estimée	Volume moyen/j	Volume de pointe
2005	2960	2.4%	626317	7916	1716	2156
2006	2999	1.3%	710882	8161	1948	3286
2007	3095	3.2%	839819	8604	2301	2724
2008	3200	3.4%	710653	8896	1947	3560
2009	3301	3.2%	749577	8650	2054	2835

Source : Données du service exploitation de l'eau potable

Les volumes d'eau potables présentés dans le tableau sont des volumes produits sur Villeneuve-lès-Maguelone. Certaines années, une partie de ces volumes peut être revendue tandis que l'autre partie, est distribuée sur Villeneuve-lès-Maguelone. »

La ressource énergie (potentiel éolien et solaire)

Le Grenelle de l'environnement fixe l'objectif ambitieux d'atteindre au moins 20% d'énergies renouvelables en 2020 dans la consommation globale d'énergie. L'atteinte de cet objectif nécessite un développement de certaines filières (biomasse, photovoltaïque, éolien). La commune de Villeneuve-lès-Maguelone peut présenter quelques potentialités en termes d'implantation d'énergies renouvelables.

> Energie solaire

Le territoire communal possède un gisement solaire important compris entre 1620 et 1650 KWh/m²/an (cf. : carte ci-contre). Aucune installation photovoltaïque n'est cependant présente sur la commune à l'heure actuelle. Un projet de centrale photovoltaïque devrait prochainement voir le jour sur le site de l'ancienne décharge du Thôt (Lattes). Cette centrale photovoltaïque de 82 000 m² devrait produire 13 GWh chaque année, soit l'équivalent de la consommation d'électricité hors chauffage d'environ 20 000 personnes. Ceci devrait permettre d'éviter l'émission de près de 5 :500 tonnes de CO₂. Après une phase d'étude en 2010, le démarrage des travaux est prévu pour mai 2011, pour une mise en production en janvier 2012.

Compte tenu de son potentiel solaire, les demandes pour l'installation de panneaux sur toiture sont nombreuses sur la commune. Des préconisations quant à l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires doivent être intégrées au règlement du PLU afin de :

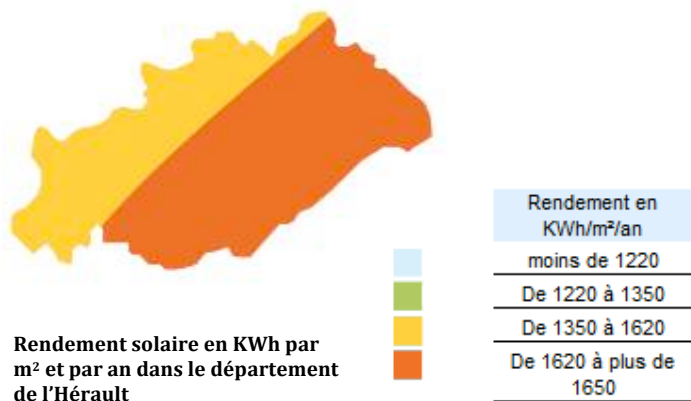
- minimiser l'impact visuel des panneaux,
- adapter le capteur au bâtiment,
- allier performance énergétique et intégration.

> Energie éolienne

Malgré un fort potentiel éolien sur la commune notamment sur les plateaux situés au Nord, aucune installation n'est identifiée. Des évolutions seront cependant peut-être à prévoir dans le cadre de l'élaboration future du schéma régional de l'air, du climat et de l'énergie découlant du Grenelle de l'Environnement, un projet de schéma régional de l'éolien doit voir le jour prochainement. Les diverses mesures de classement et de protection des sites existantes sur le territoire limitent cependant a priori ces possibilités de développement.

> Bois énergie

Une faible surface du territoire communal est couverte par des espaces boisés. La commune de Villeneuve-lès-Maguelone ne possède donc pas les ressources pour développer en interne une filière bois performante. En revanche, des opportunités peuvent exister au niveau départemental. Parmi les 343 communes de l'Hérault, 131 possèdent une forêt publique bénéficiant du régime forestier.



Bocage dense, bois, banlieue	Rase campagne, obstacles épars	Prairies plates, quelques buissons	Lacs, mer	Crêtes**, collines	
<3,5	<4,5	<5,0	<5,5	<7,0	zone 1
3,5 - 4,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,5 - 7,0	7,0 - 8,5	zone 2
4,5 - 5,0	5,5 - 6,5	6,0 - 7,0	7,0 - 8,0	8,5 - 10,0	zone 3
5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	7,0 - 8,5	8,0 - 9,0	10,0 - 11,5	zone 4
>6,0	>7,5	>8,5	>9,0	>11,5	zone 5

* Vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol en fonction de la topographie.

** Les zones montagneuses nécessitent une étude de gisement spécifique.

Rendement éolien dans le département de l'Hérault

Source : ADEME

Une des priorités de l'association des communes forestières de l'Hérault, COFOR 34, est la mise en place, le développement et le suivi de la filière «bois-énergie». Cette démarche s'intègre parfaitement dans la politique de développement durable et des énergies renouvelables impulsée par le Conseil Général de l'Hérault, la Région Languedoc Rousillon, l'Europe et l'État.

Grille atouts-faiblesses / opportunités-menaces : Ressources, eau et énergie

Situation actuelle		Tendances	
+	Existence de deux outils de gestion concertée de la ressource en eau sur la commune (SDAGE et SAGE)		
-	Forte sollicitation de la ressource en eau potable (consommation moyenne et de pointe élevées ainsi que consommation estivale)	↘	Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable mis en place prochainement par la communauté d'agglomération (diversification de la ressource)
		↗	L'augmentation de la population risque d'entraîner une augmentation de la consommation de la ressource en eau
-	Qualité de l'eau potable parfois dégradée par des taux de pesticides dépassant les seuils de vigilance	↘	Mise en place du programme « Vert de demain » (abandon des pesticides)
+	Fort potentiel d'implantation d'énergie renouvelable (photovoltaïque essentiellement)		
-	Évolution de la salinité des eaux prélevées à surveiller		

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	La situation initiale va se poursuivre	Couleur verte	Les perspectives d'évolution sont positives
-	Faiblesse pour le territoire	↘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser	Couleur rouge	Les perspectives d'évolution sont négatives

Enjeux

Le PLU de la commune de Ville-neuve-lès-Maguelone doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le SAGE. Par ailleurs, des points de vigilance doivent être intégrés à la réflexion concernant l'élabora-

tion du document d'urbanisme au sujet de :

- l'évolution de la salinité des eaux captées ;
- l'interconnexion que la commune a du réaliser en urgence avec la commune de Lattes en raison d'une rupture d'équilibre due à la surexploitation de la nappe d'eau au cours de l'été 2005 ;
- l'adéquation entre la taille des infrastructures de stockage et la taille de la population.

Les analyses d'eau distribuées font apparaître des taux de pesticides dépassant ponctuellement les seuils de vigilance. Il convient d'établir les moyens à mettre en œuvre pour distribuer une eau de bonne qualité.

Sachant que l'économie de la ressource en eau est un des points clés de la Loi SRU, de mesures doivent être prises en faveur de l'économie de la ressource dans le PLU

1.4.4. Les risques naturels et technologiques

Un risque majeur résulte de la juxtaposition entre un aléa et des enjeux humains ou environnementaux.

D'après le Dossier Départemental des risques Majeurs (DDRM) de l'Hérault approuvé le 11 février 2005, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est soumise aux risques majeurs suivants :

- Inondation ;
- Littoral (érosion, submersion) ;
- Incendie et feux de forêts ;
- Retrait-gonflement des argiles ;
- Transport de matières dangereuses.

Un Plan Communal de Sauvegarde a été approuvé par DCM du 1^{er} Juin 2010.

Risque inondation

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est soumise au **risque majeur d'inondation de type plaine de niveau moyen**³⁶. Les phénomènes d'inondation liés au climat méditerranéen sont récurrents. Ils sont liés à des orages qui se produisent sous forme d'averses violentes, rares en période estivale.

Depuis la loi de 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, la commune a fait l'objet de **dix arrêtés de catastrophes naturelles** concernant le risque inondation (cf. : tableau page de droite). Des aléas gravissimes tels que les phénomènes météorologiques d'intensité croissante de type ruissellement urbain depuis les vingt dernières années sont susceptibles de se reproduire dans des zones aux enjeux humains et économiques importants. L'occurrence de ces aléas parfois

³⁶ Source : DDRM 34

extrêmes est remise en cause par une période de retour de plus en plus rapprochée. Il est donc absolument nécessaire de prendre en compte le risque inondation par la mise en œuvre d'une politique globale de prévention. Ainsi, des mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols pourront être prises dans le PLU.

> Risque d'inondation par débordement

Les inondations peuvent être engendrées par les **débordements de la Mosson, des étangs littoraux et du ruisseau de la Capouillère** au cœur de ville lors d'événements pluvio-orageux locaux. La commune est soumise à l'influence des crues de la Mosson qui vont venir inonder les habitations, caravanes, mobiles homes et mas isolés en bordure du fleuve.

> Risque d'inondation par ruissellement

Les inondations peuvent également être générées par des **phénomènes de ruissellement** causés par des événements pluvio-orageux locaux qui entraînent des débordements des cours d'eau. La topographie de la commune entraîne de nombreux

ruissellements le long des rues. Ces écoulements convergent vers les boulevards des Fontaines et des Chasselas et entraînent le débordement du ruisseau de la Capouillère au cœur du centre-ville.

> Risque d'inondation par submersion marine

En tant que commune littorale de la mer et de l'étang de l'Arnel, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est soumise au risque inondation par submersion marine. Pour ce risque, les zones inondables se décomposent en deux zones distinctes :

- La zone de déferlement (lieu où se brisent les vagues),
- Le reste de la zone inondée.

Suivant la doctrine régionale établie en octobre 2008, la cote de référence à prendre en compte est de 3.00 NGF³⁷ pour la zone de déferlement et de 2.00 NGF pour le reste de la zone inondable. Bien que la cote de référence sur le lido soit inférieure à celle définie dans la doctrine régionale, le risque de submersion marine a été pris en compte dans le PPRI approuvé. Sur la commune, le risque de submersion marine est quasiment constant le long du littoral communal³⁸.

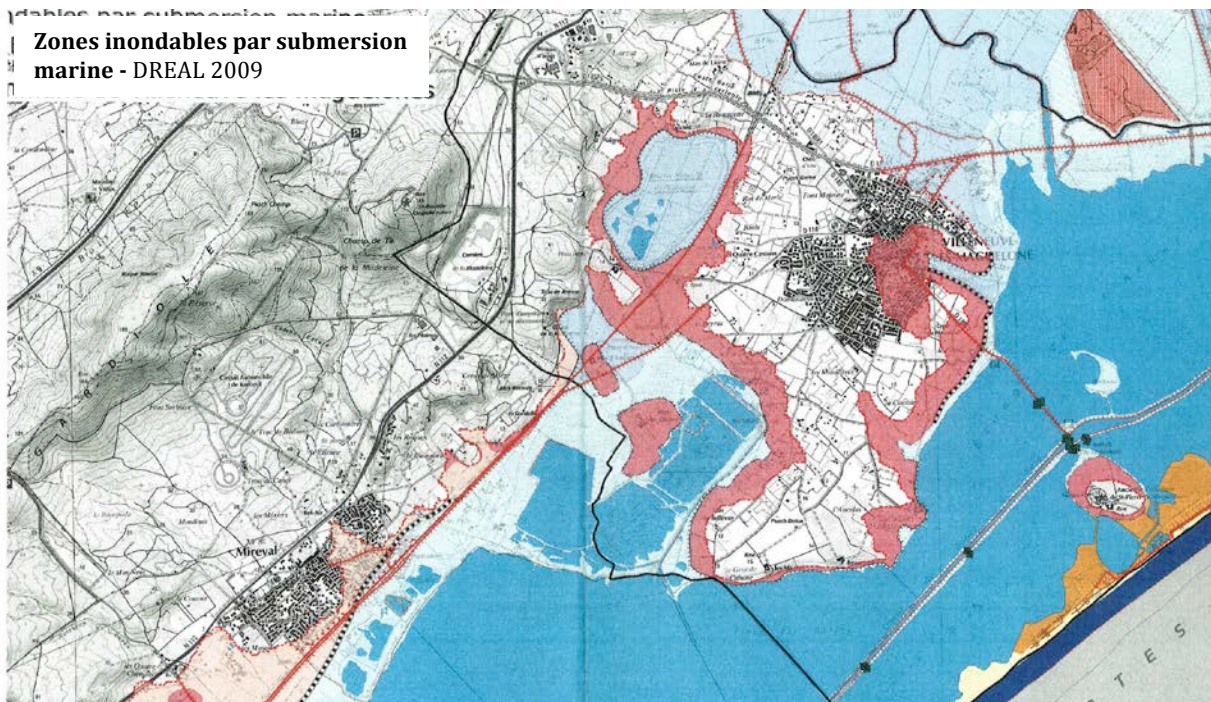
³⁷ Nivellement Général de la France

³⁸ Source : Diagnostic du schéma d'interventions prioritaires

Arrêtés de catastrophe naturelle de Villeneuve-lès-Maguelone

Intitulé	Date Début	Date Fin	Date Arrêté	Date J.O.
Inondation et coulées de boue	22/09/1993	23/09/1993	02/02/1994	18/02/1994
Inondation, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998
Inondation et coulées de boue	06/09/1999	06/09/1999	03/03/2000	19/03/2000
Inondation et coulées de boue	12/12/2002	12/12/2002	23/01/2003	07/02/2003
Inondation et coulées de boue	22/09/2003	22/09/2003	03/12/2003	20/12/2003
Inondation et coulées de boue	16/11/2003	16/11/2003	05/02/2004	26/02/2004
Inondation et coulées de boue	02/12/2003	04/12/2003	19/12/2003	20/12/2003
Inondation et coulées de boue	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005
Inondation par submersion marine, marée de tempête	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998
Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/05/1989	31/12/1995	01/10/1996	17/10/1996
Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	31/08/1998	19/03/1999	03/04/1999
Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/09/1998	30/09/1999	03/10/2003	19/10/2003
Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2000	31/12/2000	03/10/2003	19/10/2003
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	08/10/2009	09/10/2009	30/03/2010	02/04/2010

Source : Prim.net



Les zones inondables par submersion marine du littoral du Languedoc-Roussillon ont été définies par méthode géomorphologique en 2009. La commune est actuellement en attente de précisions quant à la justification du tracé du périmètre de submersion marine.

> Outils de maîtrise du risque inondation

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Basse Vallée de la Mosson »** approuvé par arrêté préfectoral le 18 février 2002. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique, les mesures de prévention définies par le PPR s'imposent à toutes constructions, travaux, installations et activités entrepris ou exercés. (Cf. : zonage défini dans le PPRI, présenté ci-contre.)

Suite aux intempéries des automnes 2002 et 2003, des zones inondables dont l'enveloppe est supérieure à celle définie dans le PPRI approuvé ont été identifiées sur l'ensemble du territoire communal (cf. : page suivante). Il convient d'intégrer cette zone à la réflexion.

Le **schéma directeur d'assainissement pluvial** en cours d'élaboration devrait définir des mesures préventives ou compensatoires pour le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux de pluie. Ces mesures devraient permettre de réduire le risque d'inondation par ruissellement ; elles doivent être prises en compte dans le PLU.

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est couverte par le PAPI Lez (Plan d'Action de Prévention des Inondations).

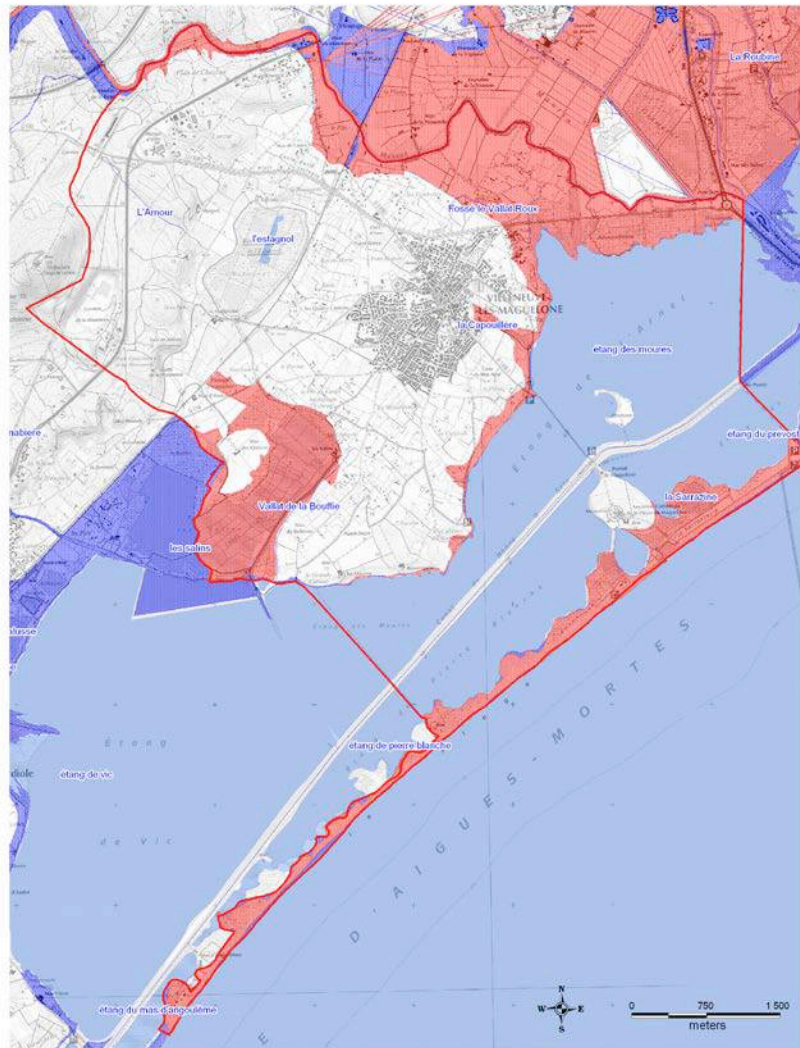
Le PAPI vise à prévenir le risque inondation à l'échelle du bassin versant du Lez (dont la Mosson est le principal affluent). Le PAPI du bassin versant du Lez a été retenu par le MEEDDM. Ainsi, une convention liant l'ensemble des partenaires, rassemblés autour d'objectifs partagés, a été signée pour la période 2007-2013. Le PAPI comporte une vingtaine d'actions regroupées en 5 axes suivants :

- Axe 1 : amélioration des connaissances et renforcement de la conscience du risque par des actions de formation et d'information.

Zones inondables (d'après le PPRI)

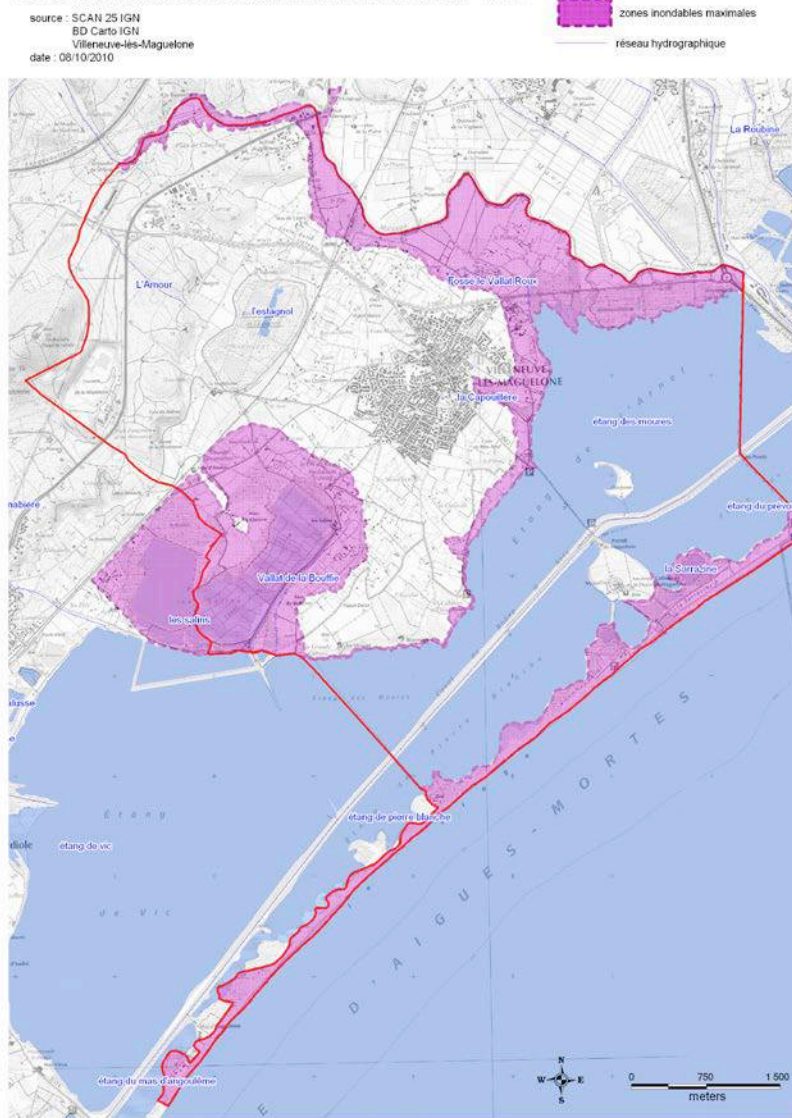
source : SCAN 25 IGN
BD Cartho IGN
DDTM 34
date : 08/10/2010

 Aléa fort	— réseau hydrographique
 Aléa faible	



- Axe 2 : amélioration de la surveillance et des dispositifs de prévision et d'alerte.
- Axe 3 : élaboration et amélioration des plans de prévention des risques d'inondation, et mesures de réduction de la vulnérabilité des bâtiments et activités implantés en zone de risque.
- Axe 4 : actions de ralentissement des écoulements, en préservant les milieux naturels.
- Axe 5 : amélioration et développement des aménagements collectifs de protection localisée des lieux habités.

Le PAPI du bassin du Lez s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale et concertée, identifiée par le SAGE Lez-Mosson-Étangs Palavasiens et menée depuis plusieurs années entre services de l'État et collectivités, mise en exergue par la problématique du danger de rupture de digues sur l'aval du bassin, notamment au droit de la commune de Lattes. Les actions du PAPI visent un objectif de réduction progressive et durable des dommages aux personnes et aux biens pouvant découler des inondations susceptibles de se produire, dans le respect global des équilibres et de la préservation de l'eau et des milieux aquatiques.

Zones inondables maximales suite aux inondations 2002 - 2003³⁸

Risque d'érosion littorale

Le risque d'érosion littorale est qualifié de très fort sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Ces dernières années, le trait de côte a reculé de manière inquiétante sur le linéaire du littoral du Languedoc-Roussillon. Les variations climatiques et l'anthropisation sont les causes principales de l'érosion des côtes. En 2003, des « orientations stratégiques pour la gestion de l'érosion en Languedoc-Roussillon » ont été élaborées sous maîtrise d'ouvrage de la Mission Littoral, et en concertation avec les collectivités territoriales, qui définissent les modes de gestion de l'érosion pour chaque secteur du littoral. Ces modes de gestion sont présentés ci-dessous :

- Maintien des enjeux en place et donc stabilisation du recul du trait de côte :
 - Par modification du transit sédimentaire (épis, brises lame, pieux en bois...),
 - Restauration ou renforcement du fonctionnement naturel ;
- Adaptation au phénomène naturel avec déplacement ou abandon des enjeux ;
- Recul stratégique pour permettre le retour d'un équilibre sédimentaire ;
- Non gestion.

Le département de l'Hérault a été identifié comme un secteur prioritaire. Dans ce cadre, le conseil général de l'Hérault est partenaire d'un projet européen (COASTANCE) dont l'objectif est de définir des actions stratégiques pour l'adaptation des actions d'aménagement du trait de côte qui prennent en compte les phénomènes d'érosion, de risques de submersion marine et l'impact du changement climatique. Un Schéma d'interventions prioritaires propose des secteurs de la côte à traiter en priorité ainsi que le type d'actions à engager. Un diagnostic a été mené, il divise le littoral de Villeneuve-

³⁹ Le périmètre élargi résulte d'une étude réalisée suite aux inondations de 2002-2003. Cette étude n'a aucune valeur réglementaire à la différence des zones d'aléa du PPRI. Elle devra cependant être prise en compte dans le cadre de la réflexion de PLU au titre du principe de précaution.

lès-Maguelone en trois parties, on distingue d'Est en Ouest :

- La plage du Grau du Prévost à la cathédrale,
- La portion surveillée face à la cathédrale,
- Le lido sauvage de la cathédrale au mas d'Angoulême.

L'aléa d'érosion est de plus en plus fort en suivant la côte d'Est en Ouest. Il est qualifié de faible face au parking de la plage et va en s'intensifiant jusqu'à l'extrémité Ouest. Le secteur de la cathédrale et une grande partie du Lido connaissent un aléa moyen. Le risque fort d'érosion est cantonné à la pointe du territoire communal riverain des Aresquiers. Suite à ces constats, en 2005, le Schéma d'intervention prioritaire recommande les actions suivantes :

- Zone du Grau de Prévost à la cathédrale : priorité d'intervention de niveau 2 (actions à engager à moyen terme),
- Zone de la cathédrale : priorité d'intervention 1 (actions à engager immédiatement),
- Zone de la cathédrale au Mas d'Angoulême : priorité d'intervention 3 (actions à engager à long terme).

En ce qui concerne le littoral de Maguelone, 3 millions d'euros sont engagés en réponse aux préconisations du Schéma.

La première opération consistera, en co-maîtrise d'ouvrage avec la commune, au réaligement du cordon dunaire sur le secteur de la cathédrale. Cette opération nécessite un recul des anciens bassins aquacoles.

Risque incendie et feux de forêts

Le DDRM identifie le risque majeur feux de forêt pour toutes les communes du département de l'Hérault. Les zones exposées sont définies comme étant les bois, les forêts, les plantations, les reboisements ainsi que les landes, garrigues et les maquis.

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est affectée par un **risque feu de forêt de niveau moyen**. Elle comporte plusieurs espaces naturels sensibles disséminés sur l'ensemble du territoire de la commune, composés essentiellement de garrigues et de résineux. Des habitations peuvent se trouver à l'intérieur ou en bordure (moins de 200m), notamment dans les secteurs du Larzat, du Pont de Villeneuve mais également dans le Sud Est de la commune. Deux établissements recevant du public se trouvent dans la zone à risque : « les Rochers de Maguelone » et la SPA.

Entre 1973 et 2008, 22 feux de forêt⁴⁰ se sont produits sur le territoire communal. Pour cette période, le total des surfaces brûlées a été de 74.6 ha. Les feux les plus importants ont eu lieu aux dates suivantes :

- 26 juillet 1973 (10 ha),
- 4 septembre 2001 (11,4 ha),
- 8 juin 2003 (5 ha).

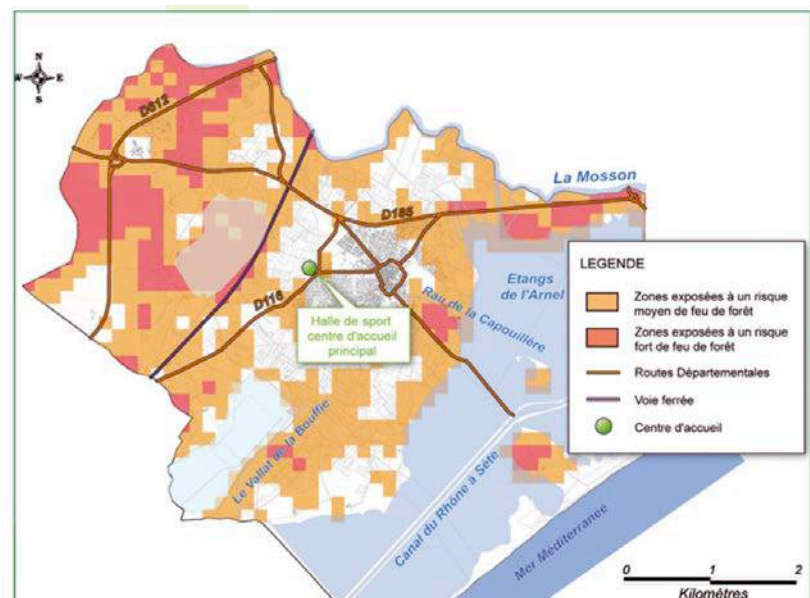
Il n'existe pas de cartographie d'aléa subi.

Le maire doit informer la population de ce risque. Une servitude légale de débroussaillage s'applique aux constructions situées à proximité des zones exposées (arrêté préfectoral permanent n°2002 OI 1932 du 25 avril 2002). L'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 précise les obligations réglementaires en matière de débroussaillage des constructions situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces naturels sensibles.

Le PLU devra éviter d'aggraver les risques que font courir les nouveaux secteurs d'urbanisation aux massifs avoisinants et réciproquement, éviter de faire subir à ces secteurs les risques de feu provenant de ces massifs.

Aléa feu de forêt sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Source : Plan Communal de Sauvegarde de Villeneuve-lès-Maguelone, 2010



⁴⁰ Source : Prométhée, banque de donnée sur les incendies de forêt en région méditerranéenne en France. <http://www.promethee.com/>

Risque retrait-gonflement des argiles

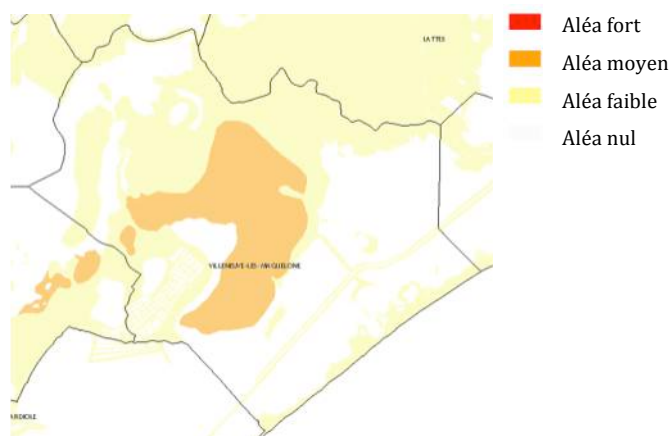
La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » qui a été étudié par le BRGM. Certains secteurs du territoire communal sont fortement exposés à ce risque (secteurs en orange sur la carte ci-dessous).

Risque transport de matières dangereuses

D'après le Dossier Départemental des risques Majeurs (DDRM) de l'Hérault approuvé le 11 février 2005, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est soumise au risque technologique transport de matières dangereuses par routes et par rail.

Autre risque

L'arrêté du 27 mai 2002 applicable depuis le 1er septembre 2002 classe le département de l'Hérault en zone à risque d'exposition au plomb. La commune de Villeneuve-lès-Maguelone appartient donc à la zone couverte par le risque dû au plomb.



Le risque de retrait gonflement des argiles

Source : BRGM, InfoTerre, 2010

Tableau de synthèse du niveau et de la nature des risques naturels et technologiques présents sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Risques naturels								Risques technologiques						
Inondation	Feux de forêts	Littoral		Barrage	Mouvement de terrain				Digues	Risque industriel	Transport de matières dangereuses			
		Erosion	Submersion		Glissement	Chute de bloc	Effondrement	Retrait-Gonflement des argiles			Rupture	Route	Rail	Gazoduc
Moyen	Moyen	Très fort												

Source : DDRM de l'Hérault, 2004

Légende

	Niveau de risque inondation, feux de forêts, érosion littoral
	Identification de présence d'un risque potentiel

Grille atouts-faiblesses / opportunités-menaces : Risques naturels et technologiques

Situation actuelle		Tendances	
-	Risque inondation (par débordement, ruissellement)	↗	Commune couverte par un PPRI Basse Vallée de la Mosson
		↘	Actions visant à réduire le risque d'inondation par ruissellement dans le SDAP
-	Risque érosion et submersion marine sur la commune	↗	Actions d'aménagement du trait de côte prévues sur Villeneuve lès Maguelone
-	Risque feu de forêt important sur la commune en raison de la présence d'enjeux à proximité des zones boisées (secteurs du Larzat et du Pont notamment)		
-	Risque TMD par route et par rail sur la commune		

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	La situation initiale va se poursuivre	Couleur verte	Les perspectives d'évolution sont positives
-	Faiblesse pour le territoire	↘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser	Couleur rouge	Les perspectives d'évolution sont négatives

1.4.5. Les nuisances et pollutions

Nuisances sonores

Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, les nuisances sonores sont essentiellement issues des infrastructures de transport. Des niveaux sonores de référence permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit (voir tableau ci-dessous). Les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure classée s'étendent de 10 à 300 mètres selon la catégorie de classement sachant qu'il y a 5 catégories.

Catégories de l'infrastructure (arrêté préfectoral 2007-01-1069)	Largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	300 m	83	78
2	250 m	79	74
3	100 m	73	68
4	30 m	68	63
5	10 m	63	58

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est concernée par :

> La voie ferrée Nîmes-Narbonne⁴¹

Elle est classée en catégorie 1, soit un secteur affecté par le bruit de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée (arrêté préfectoral n°2007-01-1064).

> La nouvelle ligne LGV Montpellier-Perpignan⁴²

La voie est classée en catégorie 2, soit un secteur affecté par le bruit de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée (arrêté préfectoral n°2007-01-1064).

⁴¹ DUP par décret en Conseil d'Etat du 16 mai 2005

⁴² Déclaré d'intérêt général par arrêté préfectoral du 29 décembre 2000

> Les routes départementales (arrêté préfectoral 2007-01-1069) :

- RD 986 classée en catégorie 3 et 2,
- RD612 classée en catégorie 3 et 2,
- RD185 classée en catégorie 3,
- RD116 classée en catégorie 3 et 4.

Enjeux

Afin de privilégier un environnement sonore de qualité, le PLU doit limiter le développement de l'urbanisation à usage d'habitation dans les secteurs où les nuisances sonores sont importantes, notamment à proximité des infrastructures bruyantes.

Toute construction nouvelle dans l'environnement des voies bruyantes doit être évitée si possible ou accompagnée de mesures visant à se prémunir contre les nuisances sonores.

Classement sonore des routes et des voies ferrées de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone						
Routes numéro / Voie ferrée	Tronçon	Débutant	Finissant	Tissu	Bruit	Largeur
RD986	RD986:19	giratoire RD185	Entrée Palavas-les-Flots	Tissu ouvert	2	250 m
RD986	RD986:18	Panneau limitation 50km/h	giratoire RD185	Tissu ouvert	3	100 m
RD612	RD612:4	Panneau limitation 70km/h	Panneau limitation 90km/h	Tissu ouvert	3	100 m
RD612	RD612:5	Panneau limitation 90km/h	Panneau limitation 110km/h	Tissu ouvert	2	250 m
RD612	RD612:6	Début 2x2 voies	Début pente	Tissu ouvert	2	250 m
RD185	RD185:2	RD613	RD612	Tissu ouvert	3	100 m
RD116	RD116:1	RD185	Limite Agglo. Villeneuve	Tissu ouvert	4	30 m
RD116	RD116:2	Limite Agglo. Villeneuve	RD114	Tissu ouvert	4	30 m
RD185	RD185:1	RD612	RD986	Tissu ouvert	3	100 m
RD116	RD116	RD185	RD132	Tissu ouvert	3	100 m
Ligne SNCF Nîmes/Narbonne		Du Gard à l'Aude		Tissu ouvert	1	300 m
Ligne Nouvelle « LGV » Montpellier / Perpignan (PIG du 29/12/2000)		De St Jean de Védas à Nissan lez Enserune		Tissu ouvert	2	250 m

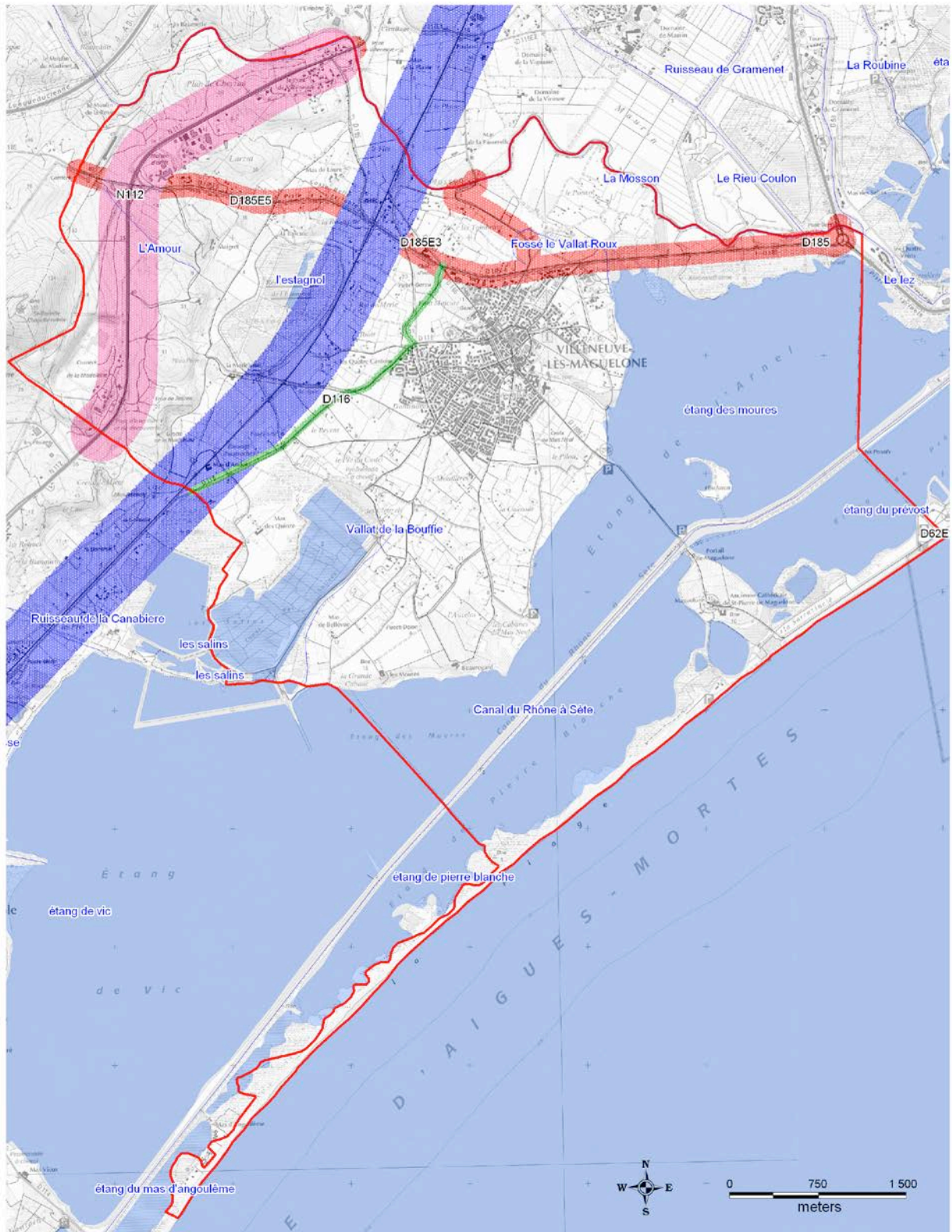
Source : arrêté préfectoral n°2007/01/1066 et n°2007/01/1064

Classement sonore des voies

source : SCAN 25 IGN
BD Alti IGN
DDTM 34
date : 08/10/2010

classement sonore des voies

- 1 (servitude de 300m)
- 2 (servitude de 250m)
- 3 (servitude de 100m)
- 4 (servitude de 30m)



Les déchets

Les déchets constituent un risque pour l'environnement et la santé ainsi qu'une source de nuisances pour les populations. Le traitement, la collecte et la valorisation des déchets ménagers et assimilés relèvent de la compétence de la Communauté d'Agglomération de Montpellier sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Le traitement des déchets industriels et commerciaux relève de la responsabilité des industriels producteurs.

> Outils de gestion des déchets dans le département de l'Hérault et sur la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Le **Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de l'Hérault** date de 2002, il sera actualisé en 2011 en application de la Loi Grenelle 2. Si la réduction des déchets à la source constitue une des priorités issue de la politique nationale de gestion des déchets, de nombreuses filières sont organisées pour permettre une valorisation maximale des déchets spécifiques, à l'appui notamment de la collecte sélective, des déchèteries existantes ou en projet. Le département de l'Hérault s'est doté, sur la base des chiffres connus en 2000, de son **plan pour la gestion et le recyclage des déchets du BTP** approuvé par arrêté préfectoral n°2005-I-066

du 12 janvier 2005 ainsi que d'une charte de bonne conduite signée par 45 partenaires. Ce plan, dans le cadre de l'actualisation du PDEDMA, sera actualisé par le Conseil Général en 2011.

Le **schéma directeur de prévention et de gestion des déchets de Montpellier-Agglomération** est fondé sur 3 grands principes :

- Réduction des quantités de déchets à la source,
- Séparation autant que possible des différents types de déchets afin de les orienter vers les filières de traitement qui permettront une valorisation maximale,
- Réduction maximale du tonnage de déchets ultimes à enfouir en centre de stockage de dernière génération.

Pour mettre en œuvre les principes de son schéma, la communauté d'agglomération a notamment mis en place une collecte sélective par : porte à porte, apports volontaires, collecte sélective chez les professionnels en porte à porte.

> Filières de collecte des déchets

Le stationnement des véhicules permettant la collecte des déchets de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone se fait à Pignan. Cette commune héberge également le siège du pôle d'exploitation à partir duquel les

opérations de collecte sont conduites.

La fréquence de la collecte des déchets dépend du type de déchets et de la partie de la commune concernée. La fréquence de collecte est présentée dans le tableau ci-dessous.

La **collecte des ordures ménagères** est effectuée deux fois par semaine. Une collecte de renfort est réalisée dans l'hypercentre (au niveau du centre ville, des écoles et des grandes surfaces).

La **collecte sélective** des déchets ménagers recyclables et des biodéchets est réalisée une fois par semaine.

La **collecte des encombrants** est effectuée une fois par mois et une collecte en porte à porte sur appel à la maison d'agglomération est également possible. La déchetterie de Villeneuve-lès-Maguelone (« point propreté Demeter ») est une structure ouverte aux résidents de l'agglomération de Montpellier où les habitants de la commune peuvent déposer leurs encombrants.

La déchetterie accepte également les déchets suivants :

- Le bois ;
- Les cartons ;
- La ferraille ;
- Les gravats ;
- Les déchets de jardins ;
- Les piles et batteries ;
- Les déchets toxiques (produits chimiques, peintures, huiles usagées, produits phytosanitaires, solvants).

Collecte des biodéchets, déchets recyclables et ordures ménagères résiduelles sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Partie de la ville collectée		Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche	Horaires de collecte
Villeneuve-lès-Maguelone Sud	OM		TS	BIO	OM			De 5h à 12h
Villeneuve-lès-Maguelone Nord		OM	TS	BIO		OM		De 5h à 12h
Centre ville, école et grande surface collectés en renfort	OM	OM	TS	OM	OM	OM		De 5h à 12h sauf samedi matin de 4h à 11h

Légende : OM : Ordures Ménagères TS : Tri Sélectif BIO : Biodéchets

Source : Communauté d'Agglomération de Montpellier

> **Filière de traitement des déchets**

Les ordures ménagères et les biodéchets sont conduits à l'**unité de méthanisation** Amétyst à Montpellier. Cette unité permet de traiter les ordures ménagères de près de 500 000 personnes.

Les déchets ménagers recyclables sont acheminés au **centre de tri Demeter** de l'agglomération situé à Montpellier.

Le centre d'enfouissement technique du Thôt a été fermé en juin 2006 après 40 ans d'existence.

Une unité de valorisation énergétique a été réalisée en 2008 sur le site pour valoriser le biogaz issu du processus de dégradation biologique des déchets enfouis. Elle permet la production d'électricité (environ 8000 MWh/an). L'unité sera en fonctionnement pour les 15 années à venir, temps nécessaire pour que le processus de dégradation biologique soit terminé.

> **Bilan sur la quantité de déchets produits**

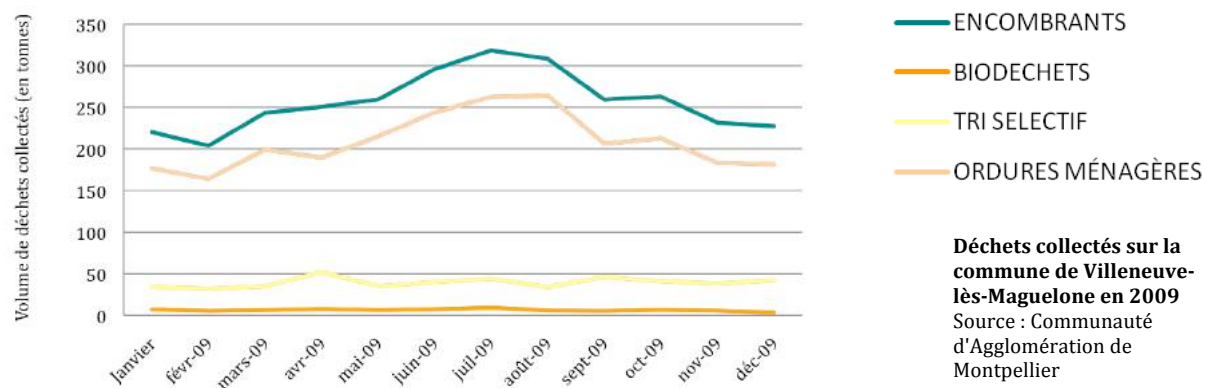
D'après le tableau et le graphique ci-dessous, on constate que la collecte des ordures ménagères et des encombrants suit une évolution similaire en 2009 avec un **pic de déchets en juillet/août**. Ce pic n'est pas surprenant compte tenu de la fréquentation touristique estivale de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Les volumes de biodéchets collectés sont faibles toute l'année sur la commune, ceci peut s'expliquer par la mise en place assez récente de la filière et le manque d'habitude des habitants pour l'heure.

Le tonnage des déchets issus du tri sélectif est assez faible par rapport au tonnage des ordures ménagères. Il subit assez peu de fluctuations saisonnières.

L'absence de pic en juillet/août est surprenante : les ordures ménagères augmentent fortement pendant cette période, il serait donc logique que les déchets issus du tri sélectif augmentent également. On peut en déduire que le tri est particulièrement insuffisant pendant les mois d'été. Des efforts en matière de sensibilisation au tri sélectif des déchets peuvent donc être effectués, notamment en direction des touristes.

Quantité de déchets collectés sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone en 2009													
	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Jun	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total
Ordures ménagères	177	164	199	190	215	244	262	264	206	213	183	181	2499
Tri sélectif	34	32	35	52	35	40	44	34	46	41	38	42	472
Biodéchets	7	5	6	8	6	7	9	6	5	7	6	4	77
Encombrants	220	204	243	251	260	296	318	308	259	263	231	227	3081



Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

> Généralités sur les ICPE

Une **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** est d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage,
- La santé, la sécurité, la salubrité publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Les ICPE sont issues de la loi du 19 juillet 1976, aujourd'hui codifiée aux articles du Titre Ier du livre V du Code de l'environnement. Une nomenclature classe les activités sous le régime de déclaration ou d'autorisation en fonction des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent représenter :

- Les ICPE soumises à **déclaration** ou de Classe D ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients mais doivent néanmoins respecter des prescriptions générales édictées par le préfet.
- Les ICPE soumises à **autorisation préfectorale** ou de Classe A présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement. L'autorisation n'est alors délivrée que si les dangers et inconvénients peuvent être prévenus par des mesures spécifiées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.
- Les ICPE soumises à autorisation et servitude d'utilité publique ou "**Seveso**", à implanter sur un site nouveau et susceptible de créer, par danger d'explosion ou d'émanation de

produits nocifs, des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines et pour l'environnement, des servitudes d'utilité publiques peuvent être instituées. Ces dispositions sont également applicables à raison des risques supplémentaires créés par une installation nouvelle sur un site existant ou par la modification d'une installation existante, nécessitant la délivrance d'une nouvelle autorisation.

> Les ICPE sur la commune de Villeneuve lès Maguelone

En 2010, six ICPE sont dénombrées sur la commune (dont la décharge du Thôt), quatre d'entre elles sont actuellement en activité. Elles sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Liste des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Nom de l'établissement	Activité	État de l'activité	Régime
CCH Charpente Couverture de l'Hérault	Mise en œuvre de produits de préservation du bois	En fonctionnement	Non Seveso
Carrières de la Madeleine	Exploitation de carrières, broyage, concassage, criblage de pierres, autres minéraux, déchets non dangereux inertes	En fonctionnement	Non Seveso
CET du Thôt (Agglomération de Montpellier)	Installation de combustion, stockage et traitement d'ordures ménagères	Activité terminée	Non Seveso
Languedoc enrobés	Production d'enrobés à chaud de matériaux routiers	En fonctionnement	Non Seveso
Nitro Bickford	Fabrication et conditionnement d'explosifs	Activité terminée	Non Seveso
SPA de l'Agglomération de Montpellier	Chiens (élevage, vente, transit, garde, fourrières)	En fonctionnement	Non Seveso

Source : <http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr>

> Cas de la carrière de la madeleine

Dans le cadre du schéma départemental des carrières, la société « Carrières de la Madeleine » est autorisée par arrêté préfectoral en date du 25 juin 2004, à exploiter, à ciel ouvert, une carrière de matériaux calcaires sur les territoires des communes de Mireval et Villeneuve-lès-Maguelone, aux lieux-dits « Les Plaines » et « Larzat Nord ». Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, l'emprise de la carrière concerne les parcelles suivantes : section AX n°2, 3 pour partie, 4 pour partie, 6, 7, 8.

La superficie totale autorisée est de 87ha 95a. L'autorisation est raccordée pour une durée de 30 ans. La production maximale autorisée est de 700 000 T/an.

Afin de renforcer la sécurité routière des accès à la carrière, le département a réaménagé les voies d'accès du site d'extraction.

La qualité de l'air

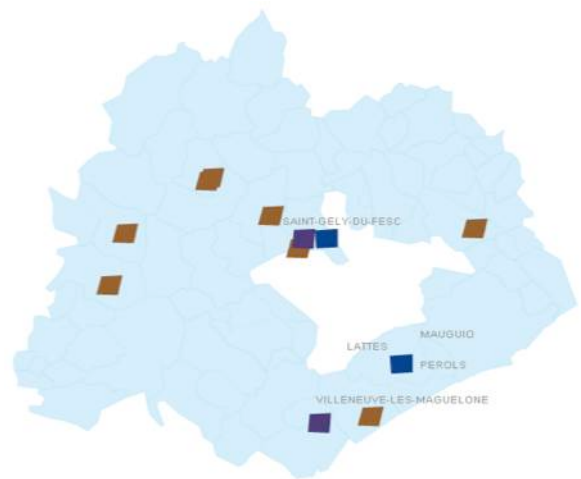
La qualité de l'air dépend des émissions de polluants et des conditions atmosphériques (transport, diffusion, transformations chimiques, etc.). Les évolutions de teneurs en polluants dans l'air ambiant sont en effet liées à la synergie des conditions météorologiques et des conditions d'émission. Les études menées à ce jour permettent de mesurer un certain impact de la pollution atmosphérique sur la santé de la population. Les principaux polluants atmosphériques sont :

- Le **dioxyde de soufre (SO₂)** est principalement émis par les industries et les centrales thermiques par la combustion du fuel et du charbon. Les moteurs diesels sont également mis en cause car le soufre est un des composants du gazole. Ce gaz irritant pour les voies respiratoires participe à la formation des pluies acides.

- Le **dioxyde d'azote (NO₂)** provient essentiellement des véhicules. Les NOx provoquent une altération de la fonction respiratoire, ils participent à la formation de l'ozone et aux phénomènes de pluies acides.
- Les **Composés Organiques Volatils Non Méthanisés (COVNM)** regroupent un grand nombre de molécules comme les vapeurs d'hydrocarbures, les solvants... Leurs effets sur la santé et l'environnement dépendent de leur nature. Avec les NOx, ils interviennent dans le processus de formation de l'ozone.
- Le **monoxyde carbone (CO)** est principalement émis par les véhicules à essence et se retrouve en grande concentration quand le moteur fonctionne au ralenti dans un espace clos ou dans un bouchon. Cette molécule se fixe à l'hémoglobine à la place de l'oxygène et peut aller jusqu'à entraîner la mort.



Zones géographiques d'étude d'Air LR
Source : Air LR



■ Stations de mesure ■ Poussières sédimentables ■ Etudes en cours

Zoom sur la zone géographique « périphérie de Montpellier »
Source : Air LR

- Les **métaux lourds** comme le plomb, le zinc, le cuivre, le mercure sont à incriminer dans la pollution atmosphérique. Ils sont essentiellement issus de procédés industriels et du transport routier. Leur accumulation dans l'environnement peut avoir des effets cancérigènes.
- Les **particules fines (PMx)** peuvent être d'origine naturelle mais aussi anthropique (industrie, transport, combustion domestique, etc.). Ce sont les véhicules diesel qui émettent le plus de particules. Les PMx peuvent provoquer des gênes voir des altérations de la fonction respiratoire. Elles sont responsables de la dégradation des monuments.
- L'**ozone (O₃)**, dont la formation est une pollution photochimique qui résulte de réactions chimiques complexes qui ont lieu dans l'atmosphère sous l'action de rayons lumineux entre plusieurs composés précurseurs, parmi lesquels on retrouve les NOx et COV.
- D'après le Code de l'urbanisme, le PLU doit permettre d'assurer la préservation de la qualité de l'air. La réduction de l'exposition des populations à la pollution atmosphérique doit faire partie des éléments de réflexion du projet communal. Les études menées à ce jour permettent de mesurer un certain impact de la pollution atmosphérique sur la santé de la population. D'après le Code de l'urbanisme, le PLU doit permettre d'assurer la préservation de la qualité de l'air.

Le Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération de Montpellier est en cours de révision. Globalement, il prévoit une diminution des émissions atmosphériques et des

gaz à effet de serre grâce à des orientations concourant à réduire la part de la voiture particulière en ville. Le PLU devra intégrer ces orientations.

> Les mesures de la qualité de l'air sur le territoire communal

Air LR est une association agréée de surveillance de la qualité de l'air. C'est elle qui étudie la pollution atmosphérique en région Languedoc Roussillon grâce à un dispositif de mesure.

Il n'y a pas de station de mesure de la qualité de l'air à Villeneuve-lès-Maguelone. La station de mesure la plus proche est celle de Lattes. Il s'agit d'une station périurbaine appartenant à la zone « périphérie de Montpellier ». Elle a été mise en service en 2000 et mesure les niveaux d'O₃.

> Les principaux résultats de la qualité de l'air sur le territoire⁴³

Le **dioxyde d'azote (NO₂)** se forme dans l'atmosphère à partir du monoxyde d'azote (NO) qui se dégage essentiellement lors de la combustion de combustibles fossiles, dans la circulation routière, par exemple. Le dioxyde d'azote se transforme dans l'atmosphère en acide nitrique, qui retombe au sol et sur la végétation. Cet acide contribue, en association avec d'autres polluants, à l'acidification des milieux naturels. Les concentrations de NO et de NO₂ augmentent en règle générale dans les villes aux heures de pointe.

En 2009, les seuils réglementaires en site périurbain ont été respectés. En revanche, l'objectif de qualité et la valeur limite annuelle au niveau des sites de trafic n'ont pas été respectés. Ces données concernent la zone périurbaine sud de Montpellier. Des données plus précises devraient découler de l'étude « Etat

initial de la qualité de l'air avant élargissement de la D612 à hauteur de Mireval » qui sera prochainement (hiver 2010) menée par Air LR.

L'**ozone (O₃)** est un polluant atmosphérique provenant de la transformation de polluants principalement issus du trafic routier ou des industries en présence de rayonnement solaire et d'une température élevée. Ses concentrations sont donc logiquement plus élevées en été. Les objectifs de qualité pour la protection de la santé humaine et de la végétation n'ont pas été respectés en milieu périurbain en 2009 comme chaque année et comme sur le reste de la région Languedoc-Roussillon. La zone périurbaine au sud de Montpellier a connu en 2009 la moyenne estivale la plus élevée depuis le début des mesures en 2009.

En raison du comportement particulier de l'ozone, on note que les dépassements des différents seuils réglementaires :

- Sont plus élevés en milieu périurbain qu'en milieu urbain,
- Ont été majoritairement observés lors de la période estivale pendant lesquelles les conditions météorologiques sont favorables à la formation et l'accumulation de l'ozone.

Les seuils réglementaires ont été respectés pour les **autres polluants atmosphériques surveillés** par air LR à savoir : les particules en suspension dans l'air (PM10, PM2.5), le monoxyde de carbone (CO), le dioxyde de soufre (SO₂), le benzène, les métaux, les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP).

L'indice ATMO fournit une information journalière globale sur la qualité de l'air des agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Il est calculé sur la base des résultats de mesure des stations urbaines et périurbaines pour quatre polluants : dioxyde de

⁴³ Sources : Bilan annuel de la qualité de l'air de la région de Montpellier, air LR, 2009

soufre SO₂, dioxyde d'azote, ozone et particules en suspension. Les concentrations maximales observées pour chacun de ces polluants sont classées sur une échelle de 1 à 10 et constituent les sous-indices. L'indice ATMO publié correspond à l'indice le plus élevé pour ces 4 polluants. Il est ensuite associé à un qualificatif qui exprime la qualité de l'air.

En 2009, l'indice ATMO de l'agglomération de Montpellier était très bon à bon 55.5 % du temps et médiocre 44.3 % du temps contre 70.5 et 29.2% respectivement en 2008. Bien que l'indice soit le plus souvent « très bon à bon », la qualité de l'air est souvent dégradée sur l'agglomération. La part de l'ozone dans la détermination de l'indice est majoritaire : les indices moyens à médiocres ont été observés lors de la période estivale.

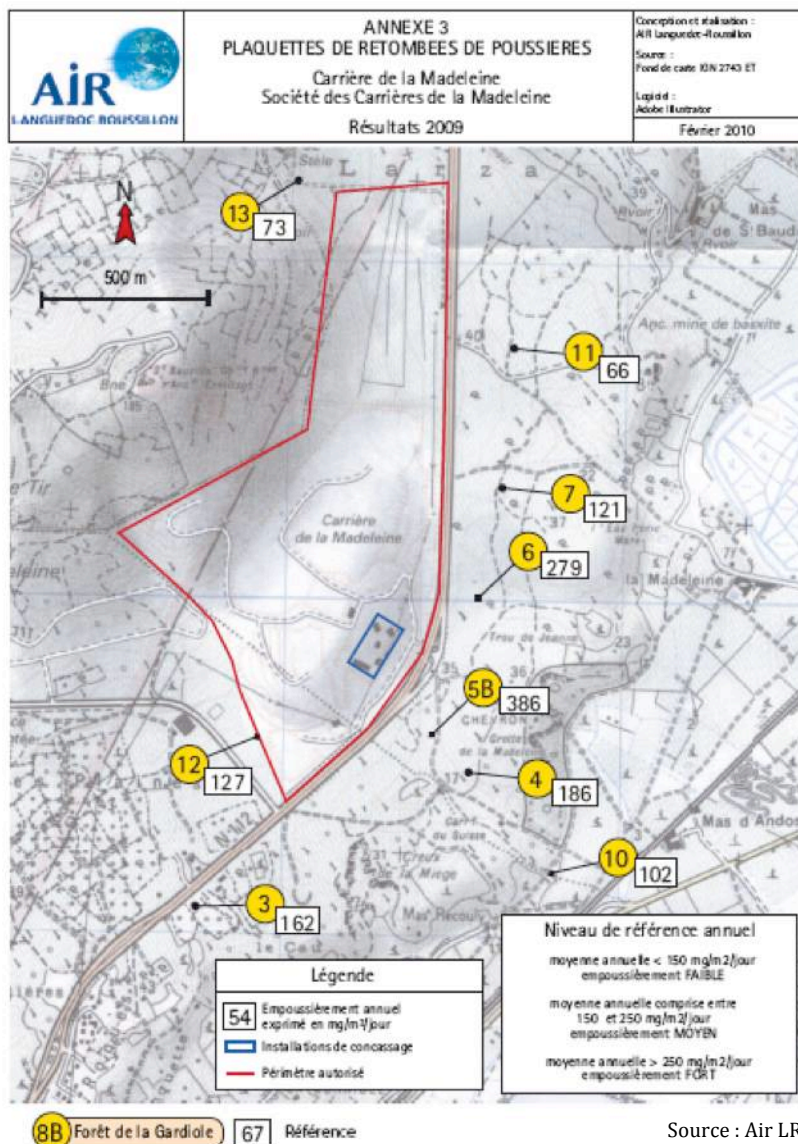
La qualité de l'air sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est caractéristique d'une commune située en périphérie d'une grande ville française : une qualité de l'air influencée par Montpellier et élevée au niveau des axes de transport. Seuls les polluants majoritairement issus de la circulation automobile (NO₂ et O₃) présentent des seuils ponctuellement élevés sur le territoire. La commune devra prendre en compte cet élément dans la réflexion du PLU en privilégiant les projets visant à réduire la pollution atmosphérique (développement des transports publics, des modes doux, des zones piétonnes, etc.) et orienter le développement de manière à éloigner la population des carrefours ou des axes à trafic dense.

> La carrière de La Madeleine

La carrière de La Madeleine est une carrière calcaire exploitée par la société Carrières de la Madeleine présente sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Afin de suivre l'état

de l'environnement de la carrière, la société chargée de son exploitation a décidé de confier la surveillance de l'empoussièrement de ce site à AIR Languedoc-Roussillon. Un réseau permanent de mesure des retombées de poussières est donc en place depuis le mois de juillet 1990. Ce réseau comprenait 9 points de mesure jusqu'en décembre 2003. Il a été modifié en janvier 2004 pour prendre en compte l'extension de la carrière vers le Nord et comprend à présent 10 points de mesure. Les résultats des mesures effectuées depuis 1999 sont présentés dans le tableau ci-contre.

L'empoussièrement est faible à moyen selon les années. Il dépend des conditions météorologiques (vent, précipitations). Ainsi, la pluie rabat les poussières au sol. Globalement, ce sont les zones les plus proches et au sud est de la carrière qui subissent l'empoussièrement maximal. Cet empoussièrement pose des problèmes à la fois de santé publique et de pollution des milieux naturels. Leur dépôt sur la végétation perturbe la photosynthèse. Ceci pose problème du fait de la proximité de sites remarquables comme la montagne de la Gardiole ou encore les zones de garrigue proches.



Source : Air LR

Année	Empoussièrem ent moyen (mg/m ² /j)	Empoussièrem ent ⁴⁴	Commentaire
2009	157	Moyen	L'empoussièremement général du réseau est en augmentation par rapport à 2008, malgré la baisse de l'activité de la carrière. Cette hausse de l'empoussièremement est probablement liée à la diminution significative de la pluviométrie. L'activité de la carrière : a une forte influence sur l'empoussièremement de son environnement immédiat sous la Tramontane. Cette influence, légèrement plus marquée qu'en 2008, diminue rapidement avec la distance à la carrière pour devenir faible à 650 mètres, a une faible influence sur l'empoussièremement de son environnement immédiat sous le Mistral, n'a pas d'influence sur l'empoussièremement des zones qui ne sont pas situées sous les vents dominants.
2008	134	Faible	L'empoussièremement général du réseau est en forte diminution par rapport à 2007, malgré la hausse de l'activité de la carrière. Cette baisse de l'empoussièremement est probablement due à l'augmentation importante de la pluviométrie. L'activité de la carrière : a une forte influence sur l'empoussièremement de son environnement immédiat sous la Tramontane. Cette influence, nettement moins marquée qu'en 2007, diminue rapidement avec la distance à la carrière pour devenir faible à 500 mètres. a une faible influence sur l'empoussièremement de son environnement immédiat sous le Mistral, n'a pas d'influence sur l'empoussièremement des zones qui ne sont pas situées sous les vents dominants.
2007	175	Moyen	L'activité de la carrière a : -une influence importante sur l'empoussièremement de son environnement sous la Tramontane. Cette influence diminue avec la distance à la carrière pour devenir faible à 800 mètres. -une faible influence sur l'empoussièremement de son environnement immédiat sous le Mistral, -une influence faible, voire inexistante, sur les zones qui ne sont pas situées sous les vents dominants.
2006	171	Moyen	L'activité de la carrière a : une influence importante sur l'empoussièremement de son environnement sous la Tramontane, une influence modérée sur l'empoussièremement de son environnement immédiat sous le Mistral, une influence faible, voire inexistante, sur les zones qui ne sont pas situées sous les vents dominants.
2005	199	Moyen	En 2005, sur la zone étudiée, comme sur une grande partie de la région, l'empoussièremement de fond a augmenté, probablement en raison des faibles pluies observées certains mois de l'année. L'activité de la carrière a : une influence importante sur l'empoussièremement de son environnement sous la Tramontane. Cette influence diminue avec la distance à la carrière pour devenir modérée à 900 mètres ; une influence modérée sur l'empoussièremement de son environnement immédiat sous le Mistral ; une influence faible, voire inexistante, sur les zones qui ne sont pas situées sous les vents dominants.
2004	147	Faible	L'activité de la carrière a : une influence importante sur l'empoussièremement de son environnement immédiat sous la Tramontane. Cette influence diminue rapidement avec la distance à la carrière pour devenir faible à modérée à 900 mètres. une influence faible à modérée sur l'empoussièremement de son environnement immédiat sous le Mistral. une influence faible, voire inexistante, sur les zones qui ne sont pas situées sous les vents dominants.
2003	137	Faible	L'activité de la carrière a une influence importante sur l'empoussièremement de son environnement immédiat jusqu'à 500 mètres sous les vents dominants de la carrière. Cette influence est faible, voire inexistante pour les zones qui ne sont pas placées sous les vents dominants.
2002	91	Faible	La carrière a une influence modérée sur l'empoussièremement de son environnement immédiat et sous les vents dominants jusqu'à 500 mètres. Cette influence est très faible pour les zones qui ne sont pas situées sous les vents dominants, elle est limitée en ce qui concerne la R.N. 112 située à proximité de la carrière.
2001	151	Moyen	Pas de commentaire disponible
2000	190	Moyen	Pas de commentaire disponible
1999	201	Moyen	Pas de commentaire disponible

⁴⁴ Empoussièremement faible (< 150 mg/m²/jour), moyen (Entre 150 et 250 mg/m²/jour) ou fort (> 250 mg/m²/jour)

Les sites et sols pollués

L'étude des sols a pour but principal d'identifier des sources possibles de pollution et les zones contaminées. Cette identification repose sur l'analyse de trois bases de données : BASOL, BASIAS et iREP.

BASOL : cette base de données recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

Aucun site BASOL n'est recensé sur la commune de Villeneuve lès Maguelone.

L'iREP est le Registre français des Émissions Polluantes. Cette base de données renseigne sur les émissions dans l'eau, l'air et

le sol ainsi que sur la production de déchets dangereux issus des installations industrielles et élevages. Elle est constituée selon les données déclarées par les exploitants, et ne peut donc pas être exhaustive.

Aucun site de ce type n'est recensé sur la commune de Villeneuve lès Maguelone.

BASIAS signifie Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Services. Cet inventaire historique est avant tout destiné au grand public, aux notaires, aux aménageurs et doit servir à apprécier les enjeux relatifs à l'état d'un terrain en raison des activités qui s'y sont déroulées.

Huit sites BASIAS sont recensés sur la commune de Villeneuve lès Maguelone. La majeure partie d'entre eux se trouve au niveau

du centre urbain et au nord du territoire. Sur les 8 sites recensés, 4 sont en activité, les 4 autres ont cessé leur activité.

Ces activités industrielles utilisent des produits chimiques potentiellement dangereux pour l'environnement. Les pollutions potentielles ne sont généralement par issues d'accidents mais dues au fonctionnement des installations et très localisées.

Ces bases de données donnent une indication sur les sites potentiellement pollués sur la commune qu'il conviendra de prendre en compte dans les procédures d'urbanisme. « Donnent une indication » seulement car elles ne sont pas toujours à jour et reposent parfois sur des déclarations volontaires.



Carte de localisation des sites BASIAS sur la commune de Villeneuve lès Maguelone

Source : BRGM, Info Terre

Sites BASIAS de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone				
Identifiant	Raison sociale	Adresse Villeneuve-lès-Maguelone (34337)	Activité (d'après code activité)	État d'occupation du site
LRO3400342	Société MARTINEZ ANTOINE	2 Rue des Ibis	Carrosserie, peinture	En activité
LRO3400932	Société VEYRES DENIS	Avenue de Mireval	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	Activité terminée
LRO3402541	Société RAYNAUD AUGUSTE	Avenue de Mireval, Route nationale 108	Fabrication de produits azotés et d'engrais	Activité terminée
LRO3401759	LANGUEDOC ENROBÉES Société	Route nationale 108, carrières de la Magdeleine	Fabrication, fusion, dépôts de goudron, bitume, asphalte, brai ; Dépôt de liquides inflammables	En activité
LRO3402979	ROUTIERE COLAS Société	Carrières de la Madelaine Route nationale 108 de Sète à Montpellier	Centrale d'enrobage (graviers enrobés de goudron)	En activité
LRO3401900	Société MARTINEZ ANTOINE	Boulevard des Salins	Carrosserie, peinture	Activité terminée
LRO3402578	Société BERTHOLLET DANIEL	Boulevard des Salins	Carrosserie, peinture	En activité
LRO3402149	Commune de VILLENEUVE-LES-MAGUELONES	Boulevard des Salins	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation de déchets ménagers avant 1945)	Activité terminée

Source : <http://basias.brgm.fr>

Grille atouts-faiblesses / opportunités-menaces : Nuisances et pollutions

Situation actuelle		Tendances	
+	Collecte efficace des déchets sur la commune	⊘	Augmentation de la quantité de déchets produits à prévoir en relation avec l'augmentation de la taille de la population
		⊘	Mise en place du programme local de prévention des déchets de la CAM
-	6 infrastructures de transport sont concernées par un classement sonore sur le territoire		
-	Qualité de l'air dégradée : en été par l'ozone et à proximité des axes de trafic routier (nombreux sur le territoire)		
-	Six installations classées pour l'environnement sur la commune		
-	Empoussièrement à proximité du site de la carrière de la Madeleine élevé : dépôt sur la flore à proximité de la carrière		

Légende

+	Atout pour le territoire	⊘	La situation initiale va se poursuivre	Couleur verte	Les perspectives d'évolution sont positives
-	Faiblesse pour le territoire	⊘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser	Couleur rouge	Les perspectives d'évolution sont négatives

1.5. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des proprié-

taires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) portées à la connaissance de la commune par l'Etat s'imposent au projet de Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-lès-Maguelone.

1.5.1. Tableau des SUP portées à la connaissance de la commune

Code officiel de la servitude	Détail de la servitude	Date de l'acte ou texte permettant de l'instituer	Service responsable de la servitude
A3	Canalisation d'eau brute Ø 500		BRL
AC1	Monument Historique Eglise St Etienne	Liste 1840	DRAC - STAP 34
	Monument Historique Cathédrale St Pierre de Maguelone	Liste 1840	DRAC - STAP 34
	Monument historique Pont de Villeneuve	Arrêté préfectoral du 13/02/2012	DRAC - STAP 34
AC2	Les étangs de Vic, d'Ingril et de Pierre Blanche et le Bois des Aresquiers	Site classé par décret du 05/12/1978	DREAL LR
	Etangs de l'Arnel et du Prévost	Site classé par décret du 05/08/1994	DREAL LR
	Zone de protection des abords de la cathédrale de Maguelone	Site classé par décret du 13/02/1964	DREAL LR
	Abords de l'ancienne cathédrale de Maguelone	Site inscrit par arrêté du 25/07/1974	DRAC - STAP 34
	Site de Maguelone et de Palavas	Site inscrit par arrêté du 04/07/1942	DRAC - STAP 34
AC3	Réserve Naturelle de l'Estagnol	Décret du 19/11/1975	DRAC - STAP 34
AS1	Captage d'eau potable Lattes Maurin et périmètre de protection	Arrêté préfectoral du 05/09/1986, modifié par arrêté du 02/02/1987	DDASS
	Captage d'eau potable du Flès et périmètres de protection	Arrêté préfectoral du 12/07/1999	DDASS
EL6	Voies à grande circulation	Décret du 31 mai 2010 Article L.111-1-4 du code de l'urbanisme	DDTM
EL9	Servitude de passage le long du littoral pour les piétons	Articles L.160-6, R.160-8 et R.160-9 du code de l'urbanisme	DDTM SATE / Mission Littorale
13	Canalisation gaz Ø 250 le long de la voie ferrée	Arrêté préfectoral du 18/04/1984	GDF
14	Lignes électriques Ligne 225 kv 2 circuits Montpellier Tamareau 1 Ligne 225 kv 2 circuits Montpellier Tamareau 2 Ligne 225 kv 2 circuits Balaruc Montpellier Ligne 63 kv Mireval Montpellier	Arrêté préfectoral du 09/07/1972	EDF CRTT du Sud-Ouest Toulouse

Code officiel de la servitude	Détail de la servitude	Date de l'acte ou texte permettant de l'instituer	Service responsable de la servitude
Int1	Voisinage cimetière (35 m)	Article L. 2223-1 du code général des collectivités territoriales	Commune
PM1	Risque Inondation	PPRI « Basse Vallée de la Mosson », approuvé le 18/02/2002	DDTM SERT / Risques
PT2	Servitude radioélectrique Faisceau hertzien entre Nîmes Caissargues et Sète sémaphore Fort Richelieu	Décret du 11/04/1995	Etablissement d'Infrastructure de la Défense - EID Montpellier
PT3	Câble F 407/4 Câble RU 34580N1	Arrêté préfectoral du 17/10/1989	France Telecom
T1	Chemin de fer		SNCF
	Ligne Nouvelle de contournement de Nîmes et Montpellier	Décret de DUP du 16/05/2005	Délégation Territoriale de l'Immobilier Méditerranée Pôle Optimisation du Parc Immobilier 4 r. Léon Gozlan CS 70014 13331 Marseille Cedex 3

Informations complémentaires

Code	Détail de la contrainte	Date de l'acte ou texte permettant de l'instituer	Ministère ou service responsable
AS1	Captage d'eau potable de la Lauzette et périmètre de protection	Rapport hydrogéologique du 18 mars 1994	DDASS
Sites archéologiques			
T1	Ligne Nouvelle Montpellier - Perpignan	Arrêté préfectoral de PIG du 29/12/2000 (renouvelé les 29/12/03 et 22/12/06) Arrêté préfectoral du 27/02/12 (périmètre de considération)	SNCF Délégation Territoriale de l'Immobilier Méditerranée Pôle Optimisation du Parc Immobilier 4 r. Léon Gozlan CS 70014 13331 Marseille Cedex 3

1.5.2. Détails des Servitudes d'Utilité Publique

Servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien et de dépôt des produits de curage et faucardement attachées aux canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement (A3)

> Limitations au droit d'utiliser le sol

- Obligations passives :

Obligation pour le propriétaire riverain des sections de canaux et des émissaires d'assainissement de permettre le libre passage et l'emploi sur leur propriété dans la limite d'une largeur de quatre mètres à partir de la rive, des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien.

Obligation pour les dits propriétaires de permettre en certains endroits prévus par l'arrêté préfectoral, le dépôt des produits de curage et de faucardement.

Interdiction pour les propriétaires de terrains situés à l'intérieur des zones de servitudes, d'élever toute nouvelle construction, toute clôture fixe, toute plantation.

- Droits résiduels du propriétaire :

Possibilité pour tout propriétaire d'un terrain grevé d'une servitude de dépôt d'exiger à toute époque, du bénéficiaire de cette servitude, l'acquisition de ce terrain. S'il n'est pas déféré à la demande effectuée par lettre recommandée, dans un délai de un an, le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation.

Possibilité pour tout propriétaire d'un terrain grevé des servitudes de passage et de dépôt, de procéder, après autorisation du préfet, à l'élévation de construction nouvelle, de clôture fixe ou de pratiquer des plantations.

Servitudes de protection des monuments historiques (AC1)

> Prérogatives de la puissance publique

Il est fait obligation au titre de l'article 13 bis de la loi de 1913, repris et codifié par l'article L421.6 du code de l'urbanisme, pour tout immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit de solliciter, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation ou de modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, installation de parabole quelle que soit la dimension etc.) de toute démolition, de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, ledit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans un délai d'un mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction, sauf si l'Architecte des Bâtiments de France fait connaître dans ce délai, par une décision motivée, à cette autorité, son intention d'utiliser un délai plus long qui ne peut, en tout état de cause, excéder quatre mois (article R421.38.4 du code de l'urbanisme).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers, l'autorisation exigée par l'article R442-2 du code de l'urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 lorsqu'elle est donnée avec l'accord

de l'Architecte des Bâtiments de France (article R442-13 du code de l'urbanisme) et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R442-2 du code de l'urbanisme, mentionnées à l'article R442-1 dudit code).

Le permis de démolir visé à l'article L430.1 du code de l'urbanisme tient lieu d'autorisation de démolir prévue par l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913. Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du ministre chargé des monuments historiques ou de son délégué (article R430-12 du code de l'urbanisme).

Dans le cadre de l'article 13 Ter de la loi de 1913 lorsque les travaux n'entrent pas dans le champ d'application d'une autorisation d'occuper le sol citée précédemment, ils doivent cependant faire l'objet de la demande préalable prévue à l'article 13 bis. Cette demande est adressée au préfet qui statue après avoir recueilli l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

> Limitations au droit d'utiliser le sol

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits (article 4 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes) ainsi que dans les zones de protection délimitées autour des monuments historiques classés, dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits et à moins de 100 mètres de ceux-ci (article 7 de la loi du 29 décembre 1979). Il peut être dérogé à ces interdictions dans les formes prévues à la section 4 de ladite loi, en ce qui concerne les zones mentionnées à l'article 7 de la loi du 29 décembre 1979.

Les préenseignes sont soumises

aux dispositions visées ci-dessus concernant la publicité (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les lieux mentionnés aux articles 4 et 7 de la loi du 29 décembre 1979 (article 17 de ladite loi).

Le camping et le stationnement des caravanes sont interdits dans le périmètre de protection, sous réserve des possibilités de dérogation, qui peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (article R443-9 du code de l'Urbanisme).

Périmètres de protection des sites (AC2)

La loi du 02 mai 1930 permet de préserver les espaces du territoire français présentant un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque, artistique, historique ou légendaire. Il existe deux niveaux de protection :

Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site, ce qui n'exclut ni la gestion, ni la valorisation. Les sites classés ne peuvent être détériorés dans leur état ou leur aspect.

L'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.

Réserve naturelle (AC3)

Une réserve naturelle est un territoire plus ou moins intégralement protégé par un règlement et divers procédures et moyens physiques et de surveillance :

- De manière volontaire, c'est-à-dire à l'initiative de son propriétaire (privé ou public), ou suite à une mesure imposée par un État ou une collectivité ;
- Pour préserver et gérer des ressources naturelles remarquables et/ou menacées. Il peut s'agir :
 - d'espèces vivantes animales et végétales, ou d'habitats patrimoniaux
 - d'un état potentiel qu'on cherche à restaurer
 - de minéraux, de fossiles (ex: « réserves géologiques » en France),
 - de paysages exceptionnels, dont à haute « naturalité » ou de sites porteurs d'information sur l'histoire de l'humanité
- Pouvant inclure des activités traditionnelles de populations autochtones, si elles sont compatibles avec les objectifs ci-dessus (et s'il ne s'agit pas d'une « réserve naturelle intégrale »⁴⁵) ...

Une réserve naturelle peut avoir une importance **locale, régionale ou nationale**. Cette importance n'est pas nécessairement liée à sa superficie.

NB : l'Estagnol est une réserve naturelle nationale.

Servitudes de protection des eaux potables (AS1)

Il s'agit de servitudes attachées à la protection des eaux potables instituées en vertu des articles L.1321-2 et R.1321-13 du code de la santé publique.

En outre, dans le cadre des procédures en cours, des périmètres ont été proposés par l'hydrogéologue agréé pour le forage de la Lauzette, implanté sur la commune de Saint-Jean-de-Védas.

Il convient de les prendre en compte afin d'anticiper sur les servitudes AS1 à venir et assurer la protection des eaux souterraines.

Servitudes grevant les terrains nécessaires aux routes à grande circulation, autoroutes et routes express (EL6)

Aux termes de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public. »

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

⁴⁵ NB : Ce n'est pas le cas de l'Estagnol.

NB : La commune est concernée par trois « routes à grande circulation » (cf. : décret n° 2009-615 du 3 juin 2009) :

- la RD185 (entre l'échangeur de la RD612 et la RD986),
- la RD612 (au sud de l'échangeur avec la RD185)
- la RD986 (entre Villeneuve-lès-Maguelone et Palavas-les-Flots)

Servitudes de passage des piétons sur le littoral (EL9)

Villeneuve-lès-Maguelone est concernée, en bordure du domaine public maritime, par la servitude longitudinale mentionnée aux articles L160-6 et L160-1 et R160-8 et R160-9 du Code de l'Urbanisme. Est institué de plein droit sur l'ensemble du littoral une servitude de passage à l'usage exclusif des piétons, qui grève les propriétés riveraines du domaine public sur une bande de trois mètres de large (tracé de droit). Sauf exception stricte définie par l'article R160-5 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut grever les terrains situés à moins de 15 mètres des bâtiments d'habitation édifiés avant le 1^{er} janvier 1976, ni les terrains attenants à des maisons d'habitation et clos de murs au 1^{er} janvier 1976, à moins que cela soit le seul moyen d'accès au rivage de la mer. (NB : cette servitude n'est pas représentée sur le plan des SUP du POS opposable.)

Périmètres de servitude autour d'une ligne aérienne d'électricité et d'une canalisation de gaz (I3 & I4)

> Limitations au droit d'utiliser le sol

- Obligations passives :

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne

doit être exercé qu'en cas de nécessité à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

- Droits résiduels du propriétaire :

les propriétaires dont les terrains sont traversés par une canalisation de transport de gaz conservent le droit de se clore ou d'y élever des immeubles à condition toutefois d'en avertir l'exploitant.

En ce qui concerne plus particulièrement les travaux de terrassement, de fouilles, de forage ou d'enfoncement susceptibles de causer des dommages à des conduites de transport, leur exécution ne peut être effectuée que conformément aux dispositions d'un arrêté type pris par le ministre de l'industrie.

Servitudes relatives aux cimetières (INT1)

> Limitations au droit d'utiliser le sol

Dans les communes urbaines et à l'intérieur des périmètres d'agglomération, la création d'un cimetière et son agrandissement à moins de 35 mètres des habitations sont autorisés par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.

Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles (PM1)

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Basse Vallée de la Mosson » approuvé le 18 février 2002. Les pièces de ce document doivent être intégrées en servitude d'utilité publique dans le dossier de PLU. Les zones inondables sont reportées sur le zonage pour information. Le règlement du PLU fait mention du PPRI dans les zones concernées.

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat (PT2)

La commune est concernée par le faisceau hertzien entre Nîmes et Caissargues (n° CCT 030 06 002) et Sète sémaphore Fort Richelieu (n° CCT 034 06 003)-décret du 11 avril 1995.

Sur le parcours du faisceau hertzien, la servitude entraîne une limitation en hauteur des constructions dans la zone spéciale de dégagement d'une largeur de 200 mètres.

> Limitations au droit d'utiliser le sol

- Obligations passives :

Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles, de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre.

Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général, le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres.

- Droits résiduels du propriétaire :

Droit pour les propriétaires de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servi-

tudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaires dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes ont été expropriés à défaut d'accord amiable de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés.

Attachées aux réseaux de télécommunication (PT3)

La commune est concernée par le câble F 407/4 et par le câble RU 34580N1.

> Limitations au droit d'utiliser le sol

- Obligations passives :

Obligation pour les propriétaires de ménager le libre passage aux agents de l'administration.

- Droits résiduels du propriétaire :

Droit pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition d'en prévenir le directeur départemental des postes, télégraphes et téléphones un mois avant le début des travaux.

Droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.

Servitudes relatives au chemin de fer (T1)

La commune est concernée par :

- La ligne nouvelle de Nîmes et de Montpellier - DUP par décret en Conseil d'Etat du 16 mai 2005.
- La ligne nouvelle Montpellier-Perpignan déclarée projet d'intérêt général par arrêté préfectoral du 29 décembre 2000.

Cette servitude découle de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer qui institue des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

1.5.3. Autres servitudes et zonages complémentaires

ICPE, bâtiments d'élevages, etc.

NB.: Les Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement ou encore les bâtiments d'élevage, par exemple, génèrent différentes servitudes d'éloignement des habitations à leurs abords.

Sites archéologiques

NB : La protection du patrimoine culturel (sites archéologiques) justifie aussi un certain nombre de servitudes.
(Cf. : 1.7.4. Le patrimoine)

Emplacements réservés

L'élaboration du PLU est l'occasion d'actualiser les emplacements réservés au profit de la commune.

Il s'agit d'emplacements délimités par le PLU qui sont destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont provisoirement soumis à un statut particulier afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination. Ils permettent au PLU de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

NB : Les propriétaires de terrains inclus dans un emplacement réservé disposent d'un droit de délaissement.

N°	Désignation des opérations	Superficie (environ)	Bénéficiaire
1	Aménagement carrefour tourne à gauche et aménagement RD 185	A définir sur projet	Département
2	Supprimé		
3	Elargissement RD 185 emprise 12 m Partie Est	A définir sur projet	Département
4	Supprimé		
5	Supprimé		
6	Aménagement carrefour entrée Nord sur RD 185	A définir sur projet	Département
7	Supprimé		
8	Aménagement carrefour entrée Ouest sur RD 116	A définir sur projet	Département
9	Liaison RD 185 – RD 116 Emprise 15 m et aire de parking	6 554 m ²	Département
10	Supprimé		
11	Supprimé		
12	Supprimé		
13	Elargissement Chemin du Port du Pilou à 15 m	A définir sur projet	Département
14	Supprimé		
15	Supprimé		
16	Supprimé		
17	Extension du cimetière	8 778 m ²	Commune
18	Supprimé		
19	Supprimé		
20	Supprimé		
21	Supprimé		
22	Supprimé		
23	Supprimé		
24	Equipements sportifs	23 865 m ²	Commune
25	Supprimé		
26	Equipement scolaire	22 100 m ²	Département
27	Création voie de communication Avenue de la Gare – Rue de Jokari	273 m ²	Commune
28	Réaménagement Place de l'Eglise – Equipement public, place et parkings	440 m ²	Commune
29	Création parking Rue du Chapitre	449 m ²	Commune
30	Création parking Boulevard du Chapitre	410 m ²	Commune
31	Equipement public – square, place publique, jardin	512 m ²	Commune
32	Services publics	81 m ²	Commune
33	Projet d'Intérêt Général – TGV ligne nouvelle Languedoc-Roussillon, Arrêté préfectoral 2000-1-4353	130 000 m ²	Réseau Ferré de France

Tableau des Emplacements Réservés du POS opposable (à l'issue de la 3^{ème} révision simplifiée)

Source : Commune de Villeneuve-lès-Maguelone

Espaces Boisés Classés (EBC)

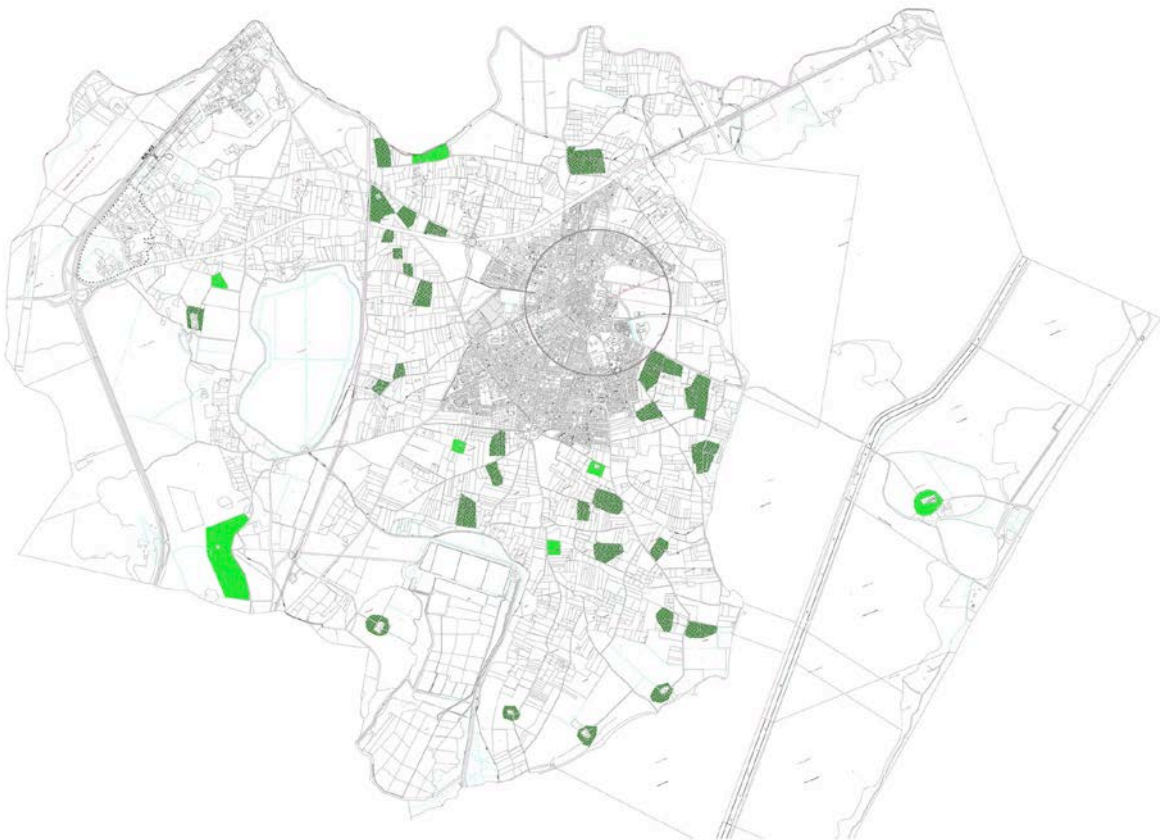
Aux termes de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, « les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ». Depuis la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, « ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement ». Le champ d'application de la procédure concerne non seulement les espaces boisés existants mais aussi les espaces boisés à créer.

Le classement a pour effet de soumettre les espaces boisés concernés à un régime juridique protecteur. En particulier, aucune autorisation de défrichement ne pourra en principe être accordé et les coupes et abattages d'arbres devront faire l'objet d'une déclaration préalable. Contrairement aux propriétaires de terrains inclus dans un emplacement réservé, ceux des terrains qui font l'objet d'un classement au titre des espaces boisés ne bénéficient pas d'un droit de délaissement.

NB1 : Dans les communes littorales (telles que Villeneuve-lès-Maguelone), l'article L.146-6, dernier alinéa du Code de l'Urbanisme fait obligation de classer les « espaces boisés les plus significatifs ».

NB2 : Le classement en EBC a pour finalité la protection ou la création d'un espace boisé, et non son ouverture au public.

Le POS opposable avant élaboration du PLU a classé de très nombreux espaces boisés (existants ou à créer). Toutefois, les études sur le terrain et d'après photos aériennes révèlent quelques incohérences dans ces classements... Si certains espaces boisés semblent justifier leur classement, d'autres apparaissent plus fantaisistes (situés dans des espaces agricoles exploités, ou situés à côté des ensembles boisés qu'ils sont sensés protéger, etc.). L'élaboration du PLU doit constituer l'occasion de reconsidérer le bien fondé de l'ensemble des EBC.



Localisation des EBC du POS opposable avant élaboration du PLU

1.6. Le contexte socioéconomique

1.6.1. La population

Une forte dynamique démographique

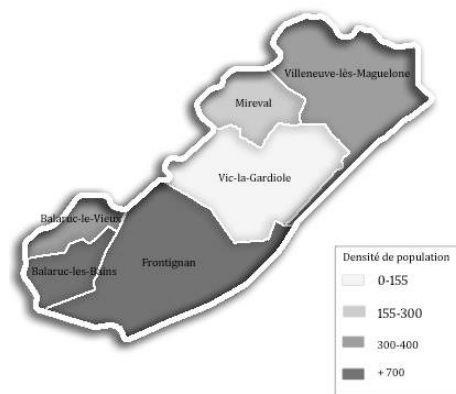
En 2007, Villeneuve-lès-Maguelone compte 8 627 habitants⁴⁶.

Avec une superficie communale de 22,7 km², la commune enregistre une densité de population de 380 habitants/km². Malgré la forte croissance démographique de ces dernières décennies, la densité communale reste inférieure à la moyenne cantonale (465 habitants/km²) et notamment à la densité relevée à l'Ouest du canton, supérieure à 700 habitants/km².

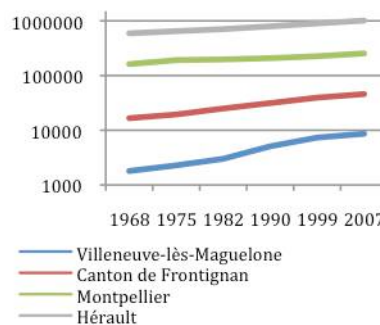
La population de Villeneuve-lès-Maguelone connaît une croissance démographique significative et continue depuis plusieurs dizaines d'années, et en particulier depuis la fin des années 1960 : en quarante ans, du fait notamment de la périurbanisation de Montpellier, la population communale a presque quintuplé.

En effet, si les années 1960 ont été les plus fastes pour Montpellier, à l'instar de la plupart des grandes villes françaises, qui a atteint son record en termes de rythme de croissance démographique : +5,3% par an entre 1962 et 1968, l'après 1968 a vu la croissance de Montpellier s'infléchir pendant que la périphérie continuait de traduire la croissance passée de la ville pôle à des rythmes parfois supérieurs à 5% par an (notamment +6,8% par an pour Villeneuve-lès-Maguelone sur la période 1982-1990).

Après une période de croissance toujours soutenue de Villeneuve-lès-Maguelone dans les années 1990 (à cette époque le taux de croissance annuelle moyen de la commune est trois fois plus important que celui de l'agglomération de Montpellier), un infléchissement semble s'amorcer à compter des années 2000.



Densité de population dans le canton de Frontignan
Source : INSEE, 2007

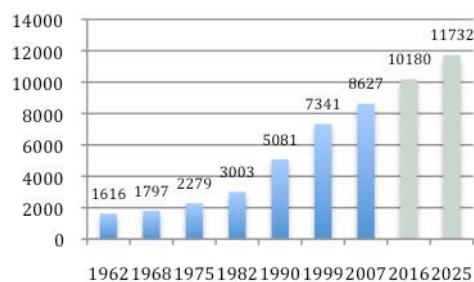


Evolution comparée de la population
Source : INSEE, 2007

	Population 1975	Population 1982	Population 1990	Population 1999	Population 2007
Villeneuve-lès-M.	2 279	3 003	5 081	7 341	8 627
Canton Frontignan	9 436	24 956	31 366	39 461	45 818
Agglo. Montpellier	249 655	277 529	316 259	366 945	408 951
Hérault	648 202	706 499	794 603	896 441	1 011 207

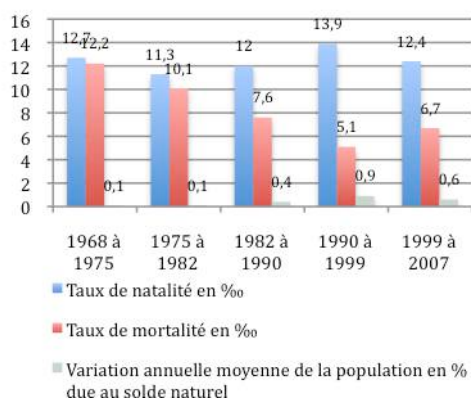
	Taux de variation annuelle 1975-1982	Taux de variation annuelle 1982-1990	Taux de variation annuelle 1990-1999	Taux de variation annuelle 1999-2007
Villeneuve-lès-M.	+4,0%	+6,8%	+4,2%	+2,0%
Canton Frontignan	+3,6%	+2,9%	+2,6%	+1,9%
Agglo. Montpellier	+1,5%	+1,6%	+1,7%	+1,4%
Hérault	+1,2%	+1,5%	+1,4%	+1,5%

⁴⁶ Population municipale - Source : RP INSEE, 2007



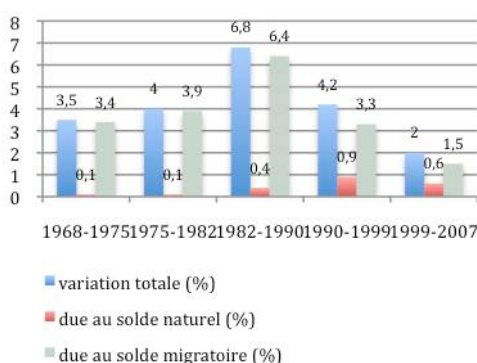
Evolution de la population communale

Source : d'après INSEE



Indicateurs démographiques communaux

Source : RP INSEE, 2007



Variation de la population communale

Source : RP INSEE, 2007

Malgré cet infléchissement, sur la dernière période intercensitaire (1999-2007), la population communale gagne encore 1 286 habitants, soit une progression de 17,5%. Etabli à +2%, le taux de croissance annuel moyen de Villeneuve-lès-Maguelone reste encore sensiblement supérieur à celui du canton de Frontignan (+1,9%), et à celui de l'agglomération de Montpellier (+1,4%) sur la même période.

La forte croissance enregistrée par la commune répond aux dynamiques qui affectent les abords de l'agglomération montpelliéraine et, à plus grande échelle, l'ensemble du département de l'Hérault (en particulier les communes proches du littoral).

Elle s'explique notamment du fait d'un solde naturel positif en progression soutenu par un recul de la mortalité ; elle est renforcée par un solde migratoire toujours largement excédentaire dans une région particulièrement attractive.

En effet, la commune et d'une manière plus générale les abords de l'agglomération montpelliéraine éprouvent l'influence de la

ville centre qui constitue un puissant pôle d'attraction, à l'origine d'importants phénomènes de périurbanisation. Cela se traduit dans l'étude des mobilités : 21% de la population communale de 2007 (âgée de 5 ans ou plus) résidaient hors de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone 5 ans auparavant.

Si la croissance démographique communale devait se stabiliser à son niveau actuel (+2%/annuels moyens), la population de Villeneuve-lès-Maguelone pourrait avoisiner environ 11 700 habitants à échéance d'une quinzaine d'années.

	2007	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	8 112	100
Le même logement	4 695	57,9
Un autre logement de la même commune	1 711	21,1
Une autre commune du même département	1 129	13,9
Un autre département de la même région	87	1,1
Une autre région de France métropolitaine	455	5,6
Un Dom	8	0,1
Hors de France métro. ou d'un Dom	27	0,3

Une population majoritairement jeune malgré une amorce de vieillissement

En 2007, la population communale est majoritairement composée d'hommes (4 557 pour 4 069 femmes).

Elle est relativement jeune : à cette époque plus d'un quart de la population communale a moins de 20 ans et 63% des habitants de la Villeneuve-lès-Maguelone sont âgés de 15 à 59 ans (ce qui correspond sensiblement à la population en âge de travailler). L'indice de jeunesse⁴⁷ communal est de 142, sensiblement plus élevé que celui de l'agglomération montpellieraine à la même époque (130).

Toutefois sur la dernière période intercensitaire (1999-2007), semble s'amorcer un vieillissement perceptible de la population communale.

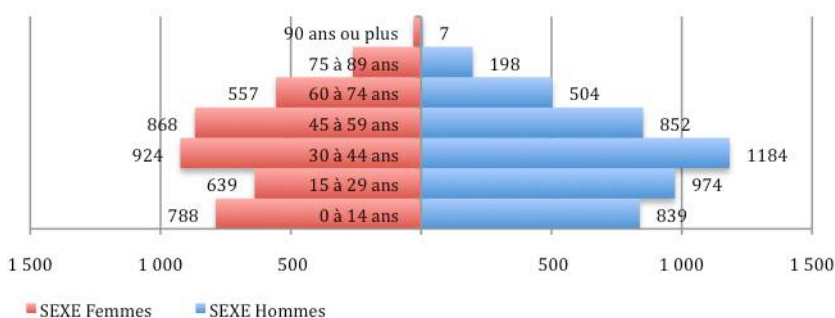
Sur la période, la part de l'ensemble des tranches d'âges de moins de 45 ans tend à se réduire au profit de la part des tranches d'âges les plus âgées. C'est la part des 15-29 ans qui enregistre la plus forte baisse (-6 points environ) tandis que la part des 60-74 ans (+5 points environ) et des 75 ans ou plus (+3 points environ) enregistre une hausse significative.

Les prévisions démographiques à l'échelle régionale à moyen terme (2015) confirment qu'une tendance au vieillissement de la population est en train de s'établir. « Outre la tendance à l'allongement des durées de vie, ces processus de vieillissement sont amplifiés par le renouvellement relativement lent des générations. »⁴⁸

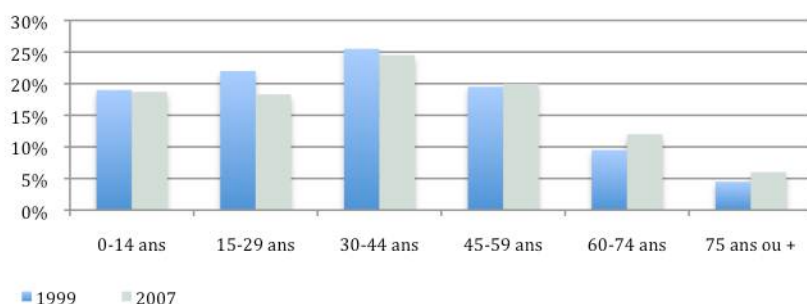
L'arrivée aux grands âges des générations issues du baby-boom devrait également contribuer à la progression de l'âge moyen.

Une baisse continue de la taille des ménages

Entre 1999 et 2007, la commune a gagné 381 ménages (passant de 1960 ménages en 1999 à 2341 en 2007), soit une progression de 19,4%, plus importante que celle de la population (17,5%) sur la même période. Toutefois, cette progression s'opère de plus en plus dans la précarité, caractérisée par un net accroissement de la part des ménages constitués d'une femme seule⁴⁹, des ménages sans famille (+100%) et des familles monoparentales.



Pyramide des âges de la commune en 2007
Source : RP INSEE, 2007



La population communale selon la tranche d'âges
Source : RP INSEE, 1999, 2007

⁴⁷ Indice de jeunesse = (moins de 20 ans / plus de 60 ans) x 100

⁴⁸Source : <http://www.languedoc-roussillon.pref.gouv.fr>

⁴⁹NB. : La recrudescence des ménages composés d'une femme seule est aussi un corolaire du vieillissement de la population.

D'une manière générale, la part des ménages composés d'une seule personne progresse sensiblement entre 1999 et 2007, ce qui contribue à la baisse continue de la taille des ménages, enregistrée depuis la fin des années 1960 sur la commune.

En 1968, la taille moyenne des ménages était encore de 3,1 personnes, elle s'établit à 2,5 personnes en 2007 après une baisse ininterrompue.

Par ailleurs, l'état matrimonial légal des ménages semble confirmer l'éclatement de la cellule familiale traditionnelle : en 2007, moins de la moitié de la population âgée de 15 ans ou plus est mariée, près de 10% sont divorcés, près de 40% sont célibataires.

Les tendances à l'œuvre concernant la composition des ménages ou encore l'allongement de la vie (qui fait que l'on séjourne plus longtemps chez soi, parfois seul et pas toujours en bonne santé) ont des conséquences toujours plus prégnantes sur l'évolution de la demande de logements, notamment en faveur de logements plus petits, moins chers, plus accessibles...

La prise en compte de ces évolutions constitue un des enjeux majeurs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-lès-Maguelone.

Enjeux : Maîtriser la croissance en faveur de plus d'équilibre, adapter l'offre de logements.

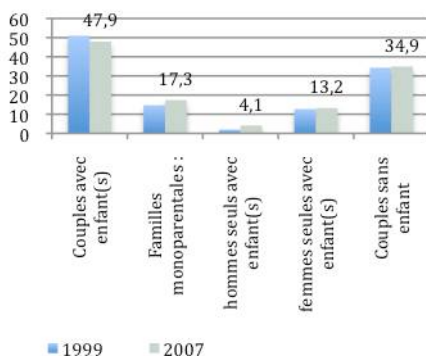
En 2007, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone compte 8 627 habitants.

Malgré un fléchissement à l'échelle communale, les prévisions démographiques à plus grande échelle indiquent que la croissance devrait se poursuivre dans les années à venir, avec pour conséquence une forte pression foncière et écologique affectant un territoire qui offre des possibilités d'extensions urbaines limitées (cf. : SCoT), car fortement contraint par son contexte physique et environnemental (littoral, zones inondables, espaces naturels protégés, etc.).

Or, selon son rythme de croissance actuel, la commune pourrait atteindre 11 700 habitants d'ici une quinzaine d'années.

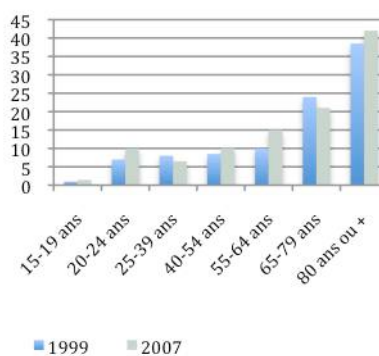
Dans cette perspective, il convient de trouver les justes équilibres en termes de développement démographique, urbain et économique d'une part, et de préservation des espaces naturels et de maintien des terres de culture d'autre part.

De plus, les prévisions à l'échelle du département et même de la région envisagent un vieillissement général de la population. En conséquence, le projet communal (en matière économique et de logement notamment) doit aussi s'attacher à prendre en considération ces tendances pour adapter son offre de logements et de services : à la fois en faveur des jeunes ménages, aux moyens souvent restreints (offre locative, logement social, etc.), mais aussi en faveur des tranches plus âgées (problématique de l'accessibilité des logements, des équipements et services de proximité, etc.).



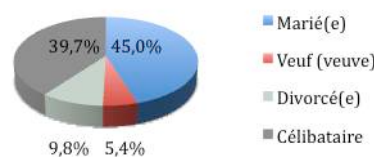
Evolution de la composition des familles sur la période 1999-2007 (%)

Source : RP INSEE, 1999, 2007



Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge (%)

Source : RP INSEE, 1999, 2007



Etat matrimonial légal de la population âgée de 15 ans ou plus en 2007

Source : RP INSEE, 2007

1.6.2. Le logement

Un parc de logements en expansion

> Une forte croissance

En 2007, 3 441 logements sont recensés sur le territoire communal, dont :

- 3 132 résidences principales,
- 172 résidences secondaires et logements occasionnels,
- 137 logements vacants.⁵⁰

Sur la dernière période intercensitaire (1999-2007), la commune a gagné 704 logements.

Les résidences principales constituent le mode d'occupation le plus répandu à Villeneuve-lès-Maguelone, elles représentent 91% du parc de logements communal en 2007.

Si le nombre des résidences secondaires progresse de 26,5% en valeur absolue, leur part reste constante au sein du parc total (5%), très faible comparée à d'autres communes littorales de l'Hérault⁵¹. Cela traduit toutefois un attrait non négligeable de Villeneuve-lès-Maguelone en tant que lieu de villégiature.

Quant à la part des logements vacants, elle reste sensiblement constante sur la période, passant de 3,7% du parc en 1999 à 4% en 2007. Cette valeur est largement inférieure à la moyenne départementale à la même époque (7,2%).⁵²

Mais le fait marquant entre 1999 et 2007 réside dans une augmentation du parc de résidences principales qui s'opère à un rythme bien plus soutenu que celui de la croissance démographique: alors que la population communale tend à augmenter

dans un rapport de 17,5% sur cette période, le nombre des résidences principales connaît lui une augmentation de l'ordre de 25,3%.

> Un épuisement de la ressource foncière

Ce différentiel de croissance confirme la tendance relevée depuis plusieurs années sur la commune, à savoir une propension à la diminution de l'occupation des résidences principales (diminution de la taille des ménages) qui entraîne, à besoin égal, une demande toujours plus importante de logements et donc de ressource foncière. Cela s'avère problématique dans un contexte où cette dernière tend à se raréfier...

Enfin, cela confirme surtout une très forte attractivité résidentielle de Villeneuve-lès-Maguelone ces dernières années.

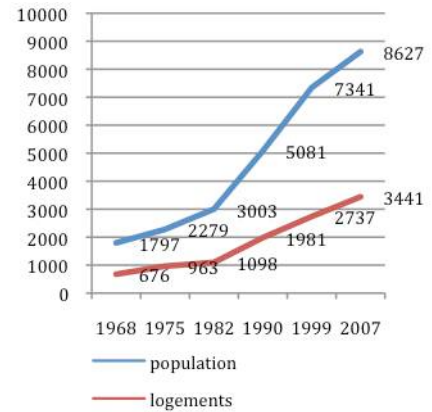
Une forte attractivité résidentielle

> Une attractivité persistante...

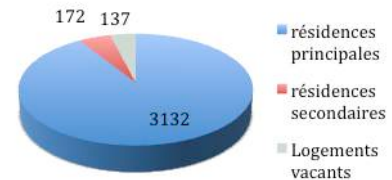
Le fort attrait résidentiel de la commune s'explique notamment du fait de :

- la qualité de son cadre de vie ;
- sa position au carrefour du bassin d'emploi de Montpellier et du bassin d'emploi de Sète-Frontignan ;
- son accessibilité aisée et de la qualité de ses infrastructures routières.

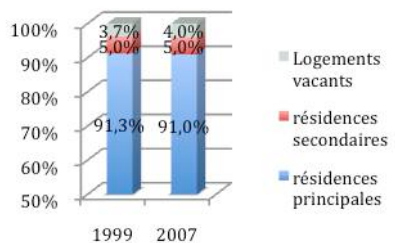
L'attractivité de Villeneuve-lès-Maguelone se confirme au cours des dix dernières années : en 2007, plus de la moitié des ménages occupants des résidences principales ont emménagé depuis moins de 10 ans ; environ un tiers d'entre eux (33,2%) ont emménagé depuis moins de 5 ans ; 21,7% ont emménagé depuis 5 à 9 ans.



Evolution comparée du parc de logements et de la population communale
Source : RP INSEE, 2007



Parc de logements en 2007 selon le statut d'occupation
Source : RP INSEE, 2007



Evolution du parc de logement selon le statut d'occupation sur la période 1999-2007
Source : RP INSEE, 1999, 2007

⁵⁰ Source : RP INSEE, 2007

⁵¹ Palavas-les-Flots : 60,7% en 2007

⁵² NB : en dessous de 5% de vacance, la mobilisation du parc de logements vacants ne peut être considérée comme un levier crédible pour l'accueil de populations nouvelles.

L'attractivité de la commune revêt aussi un caractère durable, avec une population originaire de la commune ou installée depuis plus de 10 ans assez importante (45,1%).

> ...source de pression foncière

Il convient aussi de souligner que la forte attractivité résidentielle conjuguée à l'épuisement du foncier disponible a pour conséquence une certaine pression foncière.

Un parc plutôt récent

> Un parc majoritairement récent

En conséquence de la croissance effrénée des dernières années, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone bénéficie d'un parc de logements plutôt récent. Seuls 14,3% des résidences principales sont vraiment anciennes (achevées avant 1949), correspondant essentiellement au centre villageois originel ; 75,4% sont postérieures à 1975 ; près de 40% ont moins 15 ans.⁵³

> Une qualité perfectible

Par ailleurs, si le parc est en majorité plutôt récent, il semble toutefois qu'une part assez importante des logements soit de qualité perfectible. En effet, les indicateurs sur le logement publiés par les services du Conseil Général de l'Hérault identifient une part de logements de qualité « médiocres » ou « très médiocres » qui représenteraient de 10% à 20% du parc des résidences principales de la commune en 2003, soit une proportion assez élevée à l'échelle de l'agglomération de Montpellier⁵⁴. La classification tient compte de différents critères tels que le caractère archi-

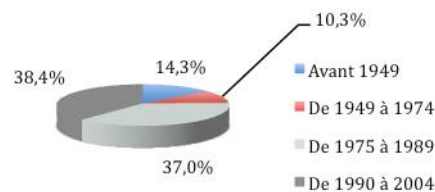
⁵³ Source : RP INSEE, 2007 (résidences principales achevées avant 2005)

⁵⁴ Source : Observatoire départemental pour le logement des personnes défavorisées de l'Hérault, ADIL, DDE 34, CG 34, d'après Filocom
<http://www.herault.equipement.gouv.fr>



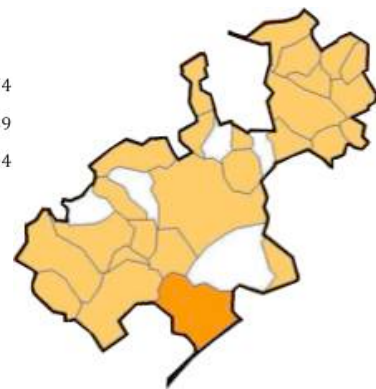
Plaquette
« Rénover pour un habitat durable et solidaire »

Source : Montpellier Agglomération, 2009



Parc de logements en 2007 selon la période d'achèvement (résidences principales achevées avant 2005)

Source : RP INSEE, 2007



□ Communauté d'agglomération

● En % des résidences principales

- Pas de données
- Jusqu'à 10%
- De 10% à 20%
- De 20% à 30%
- Plus de 30%
- Secret statistique

Part des constructions médiocres ou très médiocres dans le parc de résidences principales de la CAM en 2003

Source : PADT, DPT, DET, SOAT, janvier 2007 à partir de Filocom 2003

tectural de l'immeuble, la qualité de construction, la distribution, les équipements usuels, etc. En conséquence, la réhabilitation du parc le plus ancien, souvent délabré (et situé principalement dans le cœur de village), doit être menée en priorité.

Le Programme d'Intérêt Général piloté et financé par Montpellier Agglomération en faveur de la réhabilitation de l'habitat ancien s'inscrit dans cette logique. Il offre sous condition aux propriétaires qui s'engagent dans la réhabilitation de logements, des subventions de l'ordre de 35 à 80 % du montant des travaux. Il cible particulièrement l'habitat dégradé et à faible performance énergétique. Il doit concerner 300 logements de 2009 à 2011 sur le territoire de la CAM.

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone a également engagé un programme d'aide à la rénovation : une « opération façades » en cours sur la période 2010-2014, qui propose une aide financière et des conseils architecturaux et techniques gratuits en vue de la rénovation des façades

Un manque de mixité

> Un parc où domine l'habitat individuel

Plus de deux tiers des résidences principales réalisées entre 1990 et 2004 sont des maisons individuelles de telle sorte qu'en 2007 l'habitat individuel constitue toujours la typologie dominante de la commune, soit 77,8% du parc de logements.

Or cette typologie est souvent peu économe de la ressource foncière, accroissant d'autant plus la pression au détriment de la mixité sociale.

De plus, après une progression entre 1990 et 1999, la part de l'habitat collectif semble se stabiliser autour de 20% du parc (20,8% en 2007 ; 20,5% en 1999 ; 14,8% en 1990). Pourtant, une telle typologie présenterait des atouts cumulés pour répondre à une demande diversifiée (l'habitat collectif se prête plus facilement que la maison individuelle à la création de petits logements) et pour économiser le foncier (du fait de sa mutualisation).

> Un parc composé essentiellement de grands logements

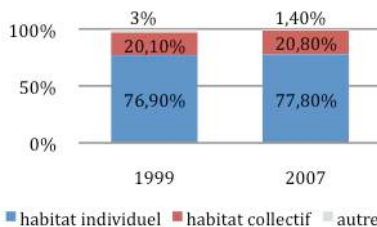
En 2007, le parc comprend plus de deux tiers de grands logements (4 pièces ou plus) et cette proportion est encore en augmentation par rapport au dernier recensement de 1999.

En effet, le nombre moyen de pièces s'établit à 4,1 pièces par résidence principale en 2007 ; il n'était que de 3,9 en 1999. Aussi, en 2007, les petits logements (1 ou 2 pièces) ne représentent qu'un dixième du parc.

Cela semble confirmer un déficit de petits logements sur la commune, qui peut s'avérer dommageable en termes de mixité sociale. Effectivement, un tel déséquilibre peut nuire à l'accueil d'une population diversifiée sur le territoire communal, et en premier lieu aux populations disposant des revenus les plus modestes (jeunes, personnes seules).

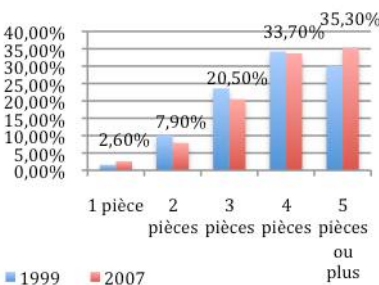
Une offre locative faible

En 2007, la grande majorité des occupants des résidences principales est propriétaire de son logement, soit 67,4%. Cette proportion s'est encore accrue depuis 1999 (65,3%) au détriment des locataires dont la part déjà peu importante enregistre une légère baisse (de 29,4% à 28,9%). Ceci est la conséquence d'une faible offre locative qui nuit en premier lieu aux franges de la population les moins aisées et en particuliers aux jeunes, pour qui le logement locatif constitue une première étape dans le parcours résidentiel.



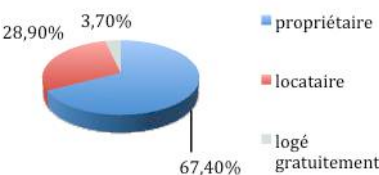
Evolution du parc de logement selon le type sur la période 1999-2007

Source : RP INSEE, 1999, 2007



Evolution du parc des résidences principales selon le nombre de pièces sur la période 1999-2007

Source : RP INSEE, 1999, 2007



Résidences principales selon le statut d'occupation en 2007

Source : RP INSEE, 2007

Un parc social insuffisant

La faiblesse du parc locatif se traduit aussi par une faiblesse du parc social : en 2009, la commune ne dispose que de 238 logements sociaux en location, soit environ 7% du parc des résidences principales (Agglomération de Montpellier : 12,2% ; Hérault : 9%⁵⁵). Le retard affiché en terme de production d'habitat social est donc très important⁵⁶ tandis que la demande de tels logements demeure très forte (en 2008, 290 ménages habitant la commune ont fait une demande de logement social⁵⁷). De surcroît, la loi du 05 mars 2007, instituant le droit au logement opposable, a étendu le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU de telle sorte que la commune a obligation de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales. Toutefois, ce retard semble se combler progressivement : Le dernier inventaire de la DDTM34 qui tient compte des dernières réalisations, recense 359 logements locatifs sociaux sur la commune en 2011⁵⁸ (121 de plus qu'en 2009, soit une augmentation de 50,8%). De plus, pour combler le déficit, différents projets ont été engagés ces dernières années qui devraient voir le jour à moyen terme, dont un projet d'ensemble portant sur les secteurs de Larzat et du Pont de Villeneuve. Le programme de l'opération prévoit 350 nouveaux logements, dont :

- 30% minimum de logements sociaux (105),
- 30 % minimum de logements destinés aux primo accédants (105),
- 40 % de lots libres (140).

⁵⁵ Source : RP INSEE, 2007

⁵⁶ Soit un manque de 399 logements au 1^{er} janvier 2009 (source : DDTM 34)

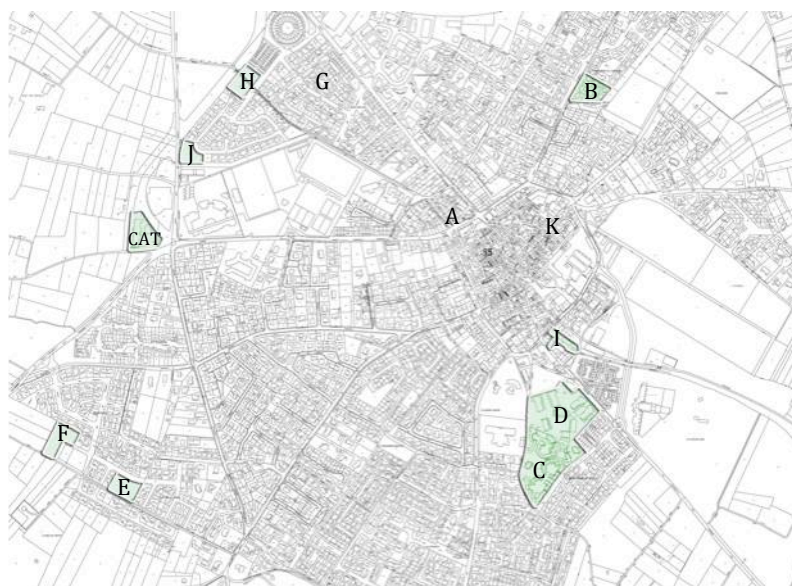
⁵⁷ Source : PAC de l'Etat, 2008

⁵⁸ Soit 10,59% des résidences principales, soit un manque de 319 logements au 1^{er} janvier 2011 (source : DDTM 34)

Au total, environ 210 logements à vocation sociale devraient voir le jour dans les prochaines années à venir sur le secteur du Pont de Villeneuve, dont un peu plus d'une centaine concernant l'offre locative.

L'ensemble des projets en cours, devrait permettre à la commune de combler une partie de son retard en terme d'offre de logement social. Le parc social devrait atteindre 657 logements à moyenne échéance, dont 510 logements locatifs sociaux.

D'une manière plus générale, ces opérations doivent également concourir à développer l'offre de logement conformément aux objectifs du SCoT et du PLH de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.



Plan de localisation du parc social
(cf. : Tableau ci-dessous)

LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE

Parc social au 1^{er} janvier 2011 (source : DDTM34)

Nom du bailleur	Nom du programme	Accession	Location	Repère plan
ACM	Place des Héros		5 logements	A
Hérault Habitat	Résidence J.F. Lescuré		17 logements	B
Hérault Habitat	Les Rivages de l'Arnel		92 logements	C
SA Erilia	Les Pierres Blanches		123 logements	D
+ Autres			3 logements	
Hérault Habitat	Les Salins		12 logements	E
Hérault Habitat	Les Salins		22 logements	F
Le Constructeur Français	Les Jardins du Château	16 logements		G
ACM	Les Jardins du Château		45 logements	H
+ CAT	Compagnons de Maguelone		40 logements	CAT
Total 2011		16 logements	359 logements	

Projets programmés à court ou moyen terme (source : service urbanisme Mairie)

Nom du bailleur	Nom du programme	Accession	Location	Repère plan
Hérault Habitat	La Capoulière	26 logements	11 logements	I
ACM	Les Hautes de Villeneuve		25 logements	J
ACM	Place de l'Eglise		10 logements	K
n.c.	Pont de Villeneuve	105 logements	105 logements	
Total		131 logements	151 logements	
Total à moyen terme		147 logements	510 logements	

TOTAL à moyen terme

657 logements à vocation sociale

PLH : un objectif de production de 60 logements par an sur la période 2007-2012

Adopté le 16 mai 2007 par le Conseil d'agglomération, le Programme Local de l'Habitat modifié énonce la politique de l'habitat de l'Agglomération pour la période de 6 ans 2007-2012. Il prend le relais du PLH initial approuvé le 21 décembre 2004, et lance une nouvelle dynamique. Fondé sur un diagnostic actualisé, le PLH propose notamment d'amplifier l'effort de production de nouveaux logements, afin de répondre à la dynamique démographique croissante de l'agglomération. Les objectifs définis par le PLH pour la commune de Villeneuve-lès-Maguelone portent sur la production de 60 logements par an dont 18 logements sociaux, soit au total, sur la période 2007-2012, 360 logements dont 90 logements sociaux.

Depuis 2004, la concrétisation des objectifs du PLH s'est fondée essentiellement sur la réalisation des lotissements Domenoves (2005) et Font Major (2006) pour un potentiel de 366 logements. Il était envisagé que ce développement soit complété par un projet de hameau agricole et résidentiel sur le site d'extension de l'Estagnol. Afin d'anticiper cet aménagement, une ZAD d'agglomération a été créée sur 24 ha en mars 2007.

L'élaboration du PLU doit être l'occasion de préciser à l'échelle locale les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du PLH, en les reconsidérant au regard des derniers projets en cours, au niveau du Pont de Villeneuve notamment (programmation de 357 nouveaux logements).

Accueil des gens du voyage

La commune est soumise à l'obligation de mettre en œuvre un dispositif d'accueil des gens

du voyage. Elle participe en sens au financement de l'aire de grand passage prévue sur la commune de Saint-Jean-de-Védas.

La dynamique de la construction neuve

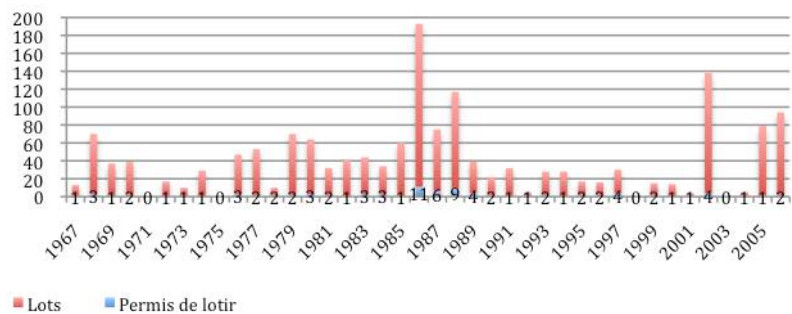
> Un urbanisme de lotissement

L'urbanisation contemporaine de Villeneuve-lès-Maguelone s'est fondée sur un très grand nombre d'opérations de lotissement (57 permis de lotir portant sur près de 900 lots ont été accordés pour des opérations à vocation d'habitat en 20 ans, entre 1986 et 2006). Les trois années de 1986 à 1988 comptent parmi les plus dynamiques dans ce domaine, au cours desquels ont été enregistrées près d'un quart des de-

mandes de permis de lotir instruites en quarante ans, entre 1967 et 2006. Sur les dernières années, de 1999 à 2006, 1,5 demandes de permis de lotir sont instruites chaque années en moyenne.

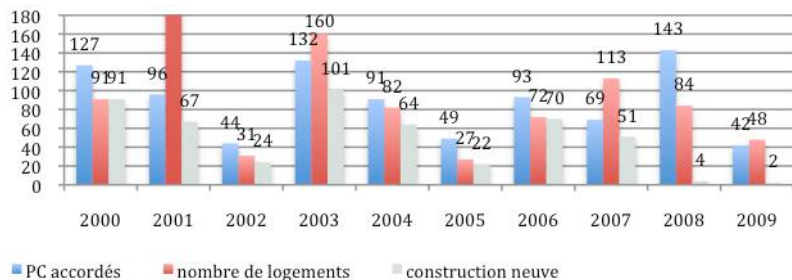
Des opérations importantes sont recensées en 2002, 2005 et 2006. Les plus récentes portent sur « Les Hauts de Villeneuve » et surtout « Les Jardins du Château » en 2006. (Programme détaillé dans le tableau page de droite)

L'évolution des demandes de permis de construire suit logiquement le rythme induit consécutivement aux procédures de lotissement : les pics correspondent à la commercialisation des lots des principales opérations. Ainsi, au cours des dix dernières années (2000 à 2009), 892 per-



Permis de lotir et nombre de lots concernés de 1967 à 2006

Source : Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone



Permis de construire accordés de 2000 à 2009

Source : Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone

PROGRAMME LOGEMENTS FONT MAJOUR		
Nom du programme	Logements	Aménageur/Bailleur
Les Hauts de Villeneuve (Lots)	23 villas	Lotissement communal
Les Hauts de Villeneuve (Macro-lot)	25 logements	Bailleur social (ACM)
Les Jardins du Château (Lots)	47 villas	Privé
Les Jardins du Château (Macro-lot 48)	45 logements	Bailleur social (ACM)
Les Jardins du Château (Macro-lot 49)	16 villas primo-accédants	Privé (GGL)
Les Jardins du Château (Macro-lot 50)	24 villas primo-accédants	Privé (Le constructeur français)
Les Jardins du Château (Macro-lot 51)	8 logements (+ commerces)	Privé
Total	188 logements	

PROGRAMME LOGEMENTS DOMENOVES/LES SALINS		
Domenoves (Lotissement communal)	56 villas	Lotissement communal
Les Salins (Lotissement communal)	64 villas	Lotissement communal
Les Salins (Macro-lot 74-75)	16 villas	Privé
Les Salins (Macro-lot 76-79)	8 villas	Privé
Les Salins (Macro-lot 80)	12 villas	Bailleur social (Hérault Habitat)
Les Salins (Macro-lot 81)	22 logements	Bailleur social (Hérault Habitat)
Total	178 logements	

TOTAL CUMULE	366 logements	
---------------------	----------------------	--

mis de construire ont été accordés sur le territoire communal, dont 496 accordés pour des constructions neuves et concernant un total de 1596 logements⁵⁹.

A l'exception des opérations de logements sociaux collectifs, ces demandes concernent principalement des maisons individuelles.

> Sortir de la logique du « coup par coup »

Il apparaît que la dynamique de la construction évolue par phases : elle est intense dès lors que des terrains sont ouverts à l'urbanisation, dans le cadre d'opération de lotissement notamment, confirmant la forte demande résidentielle qui s'exerce sur la commune.

Cela confronte toutefois la commune à un double problème :

- un problème quantitatif, en termes de ressources foncières à mobiliser pour la construction ;
- un problème qualitatif, en termes d'urbanisme et de production du tissu bâti, du fait d'opérations successives « au coup par coup » qui ne répondent pas nécessairement à une logique globale.

Dans ce contexte, le Plan Local d'Urbanisme doit constituer un

outil supplémentaire pour tendre vers plus de cohérence et concilier les enjeux quantitatifs et qualitatifs liés à la production de nouveaux logements.

Les projets engagés ces dernières années au niveau de Larzat et du Pont de Villeneuve, dans le cadre d'opérations d'ensemble à la forme maîtrisée (de type ZAC par exemple) traduisent une prise de conscience de la municipalité et une volonté de tendre vers une plus grande qualité.

⁵⁹ Source : Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone, 2010

Enjeux : Diversifier l'offre de logements et privilégier la densité

Le parc de logements de Villeneuve-lès-Maguelone connaît une forte croissance à l'instar de la démographie communale.

Il se compose essentiellement de grands logements et est fondé sur une typologie dominante : l'habitat individuel de type pavillonnaire qui se développe le plus souvent dans le cadre d'opérations successives de lotissements. Ce mode de développement urbain s'avère aujourd'hui problématique à plusieurs titres. En premier lieu, car il est particulièrement consommateur d'espace. Or la ressource foncière est de plus en plus raréfiée sur le territoire communal, ce qui occasionne une forte pression qui nuit aux franges les moins aisées de la population et en particulier aux jeunes qui sont souvent les plus pénalisés.

De plus, cette typologie (grands pavillons implantés sur de grands terrains) se prête difficilement à l'accueil de logement social. C'est d'autant plus problématique que le parc locatif et en particulier locatif social s'avère pour l'instant insuffisant, malgré des projets en cours de réalisation.

Enfin, le développement des lotissements « au coup par coup » nuit à la qualité du tissu urbain qui manque de cohérence et de structuration globale.

En conséquence, le projet communal doit définir une politique du logement en accord avec les dispositions du PLH et du SCoT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier pour :

> Développer le parc locatif et notamment le parc locatif social

Pour préserver une certaine mixité sociale et générationnelle, il s'agit notamment de permettre le maintien ou l'accueil des jeunes (seuls ou en couples) pour lesquels le logement locatif est la

première étape du parcours résidentiel. Afin de rattraper son retard pour ce type de logements et se mettre en conformité avec son obligation légale (obligation de disposer de 20% de logements sociaux), la production de logements aidés ne doit pas être inférieure aux objectifs fixés par le PLH.

Pour ce faire, le PLU doit étudier les opportunités de création de petites opérations au niveau des dents creuses par exemple. Il s'agit aussi de libérer le foncier qui peut l'être pour accueillir une offre de logements diversifiée, de manière à tendre vers plus d'équilibre.

> Limiter l'étalement urbain

Afin de limiter l'étalement urbain, la consommation d'espace doit être maîtrisée.

Dans les rares secteurs d'extension, il convient donc de favoriser une certaine densité : les opérations d'ensemble (à la forme maîtrisée) et la diversification des types de logements (habitat collectif, groupé ou en bande, plus denses et plus aptes à répondre à une demande variée), doivent être privilégiés.

> Renouveler le tissu existant

Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, des solutions doivent être recherchées aussi du côté du renouvellement urbain et, dans la mesure du possible, de la densification du tissu existant.

La réhabilitation des logements délabrés qu'il conviendrait d'entreprendre dans le cœur de ville répond aussi de cette logique.

1.6.3. L'emploi et l'activité économique

La population active

En 2007, la population active communale compte 3 803 personnes, dont 3 371 actifs ayant un emploi (soit 56,9% de la population communale âgée de 15 à 64 ans).

Le taux de chômage est de 11,4% à la même époque, en baisse de 3,7 points par rapport à 1999. D'une manière générale la commune résiste plutôt bien au chômage qui affecte cette partie du territoire : le canton de Frontignan affiche un taux de chômage de 14,2% à la même époque, la Communauté d'Agglomération de Montpellier 15% et le département de l'Hérault 15,2%⁶⁰.

Par ailleurs, alors qu'à l'échelle communale en 1999 le chômage affectait majoritairement les femmes (56,6% des chômeurs), un rééquilibrage semble s'être opéré en 2007. A cette époque la population des chômeurs se compose de 50,1% de femmes pour 49,9% d'hommes.

En 2007, une très grosse majorité des actifs ayant un emploi est salariée (82,3%), 17,7% exercent une activité non salariée.

A cette époque, la population active exerce majoritairement dans le secteur tertiaire (78% de la population active ayant un emploi).

Le secteur secondaire emploie 21% des actifs ayant un emploi, dont 11,5% dans le domaine de la construction et 9,5% dans le domaine de l'industrie.

En 2007, l'agriculture (secteur primaire) n'occupe plus que 1% de la population active communale ayant un emploi.

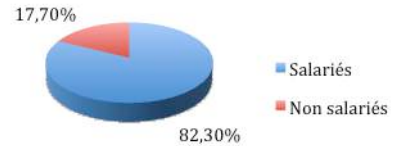
Une très grosse majorité (42,5%) des actifs de la commune ayant un emploi exerce dans le domaine de l'administration publique,

l'enseignement, la santé, l'action sociale...

En 2007, un quart des actifs ayant un emploi exercent sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone (24,9%, soit 841 personnes sur 3 371 actifs occupés). C'est peu mais pas négligeable dans un contexte de forte périurbanisation de Montpellier qui constitue le premier pôle d'emploi. De plus sur la période 1999-2007, cette part est en augmentation de 3,1 points (21,8% en 1999), ce qui laisse entrevoir une tendance à la relocalisation d'un certain nombre d'emplois sur la commune.

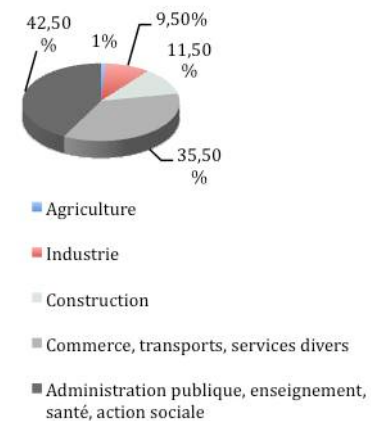
En 2007, 2 543 résidents de Villeneuve-lès-Maguelone vont travailler hors de la commune (75,1% de la population active occupée). En revanche, seuls 4,1% d'entre eux (112 personnes) vont travailler hors des limites du département de l'Hérault. Il est donc vraisemblable que la majorité des échanges domicile - lieu de travail s'opère avec les bassins d'emploi de Montpellier et de Sète (Montpellier en premier lieu).

Source : RP INSEE 1999, 2007



Emplois selon le statut d'activité

Source : RP INSEE 2007



Actifs occupés selon le secteur d'activité

Source : RP INSEE 2007

	2007	1999
Ensemble	5928	5182
Actifs en %	64,2	62,3
dont :		
actifs ayant un emploi en %	56,9	52,7
chômeurs en %	7,3	9,4
Inactifs en %	35,8	37,7
dont:		
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,1	9,5
retraités ou préretraités en %	8,5	5,8
autres inactifs en %	19,2	22,4

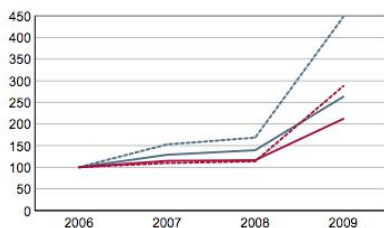
Population de 15 à 64 ans selon le type d'activités

⁶⁰ Sources : RP INSEE, 1999, 2007

D'autre part, en 1999⁶¹, plus des trois quarts des actifs occupés (78,8%, soit 2 152 personnes) se rendaient en voiture sur leur lieu de travail, seuls 5,5% d'entre eux (150 personnes) s'y rendaient à pieds, 3,7% (101 personnes) s'y rendaient en deux-roues et 5% (137 personnes) travaillaient à leur domicile.

Cela traduit une faible proximité domicile-travail, qui soulève de nombreux enjeux en termes de mobilité et de déplacements (à l'échelle intercommunale notamment), d'autant plus que l'usage des transports en communs est aussi marginal à cette époque, empruntés par seulement 2,7% des actifs ayant un emploi (75 personnes)...

A l'échelle communale en revanche, à cette même époque, environ un quart (25,2%) de la population résidant et travaillant à Villeneuve-lès-Maguelone se rendait sur son lieu de travail à pied. A cette échelle, les enjeux concernent plus spécifiquement le développement des aménagements en faveur des déplacements doux à l'échelle communale. (Cf. : 1.9.3. Les déplacements doux)



indice base 100 en 2006
 — Territoire : ensemble
 Territoire : entreprises individuelles
 — Zone de comparaison : ensemble
 Zone de comparaison : entreprises individuelles

Note de lecture : application du régime de l'auto-entrepreneur à partir du 1er janvier 2009.

Evolution des créations d'établissement

Champ : activités marchandes hors agri.
 Sources : INSEE, REE SIRENE, 2009
 Zone de comparaison : Hérault

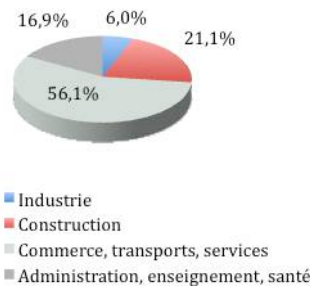
Les entreprises

Au 1^{er} janvier 2009, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone accueille 363 entreprises (activités marchandes hors agriculture).

Les entreprises du secteur tertiaire sont très majoritaires : elles représentent presque les trois quarts des entreprises implantées sur la commune en 2009 (72,2%).

Dans le détail, ce sont les entreprises de commerce, transport et services qui sont les plus nombreuses (54,3%) ; le secteur de la construction (secteur secondaire) arrive en deuxième position (22,9%) devant les entreprises de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (17,9%). Les entreprises industrielles représentent 5% des entreprises communales.⁶²

Le nombre d'entreprises implantées sur la commune est en forte augmentation depuis 2008, du fait notamment du succès du statut d'auto-entrepreneur qui a occasionné de très nombreuses créations d'entreprises individuelles, soit 68 établissements



Etablissements par secteurs d'activités au 1^{er} janvier 2009

en auto-entrepreneur sur 85 créations d'entreprises individuelles en 2009. 82,3% des entreprises établies en auto-entrepreneur en 2009 relèvent du secteur tertiaire : des activités du commerce, des transports et services divers (70%) ou de l'administration publique, l'enseignement, la santé, ou l'action sociale (13,2%).

Cela traduit une certaine forme de dynamisme économique ; il conviendra toutefois d'évaluer sur la longueur la pérennité de ces nombreuses nouvelles entreprises.

Néanmoins, malgré l'effervescence récente liée aux nombreuses créations d'entreprises individuelles, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone peut compter sur un tissu d'entreprises assez bien établies et faisant preuve d'une certaine solidité : ainsi, en 2009 plus de la moitié des entreprises implantées sur la commune ont plus de 5 ans. Un peu plus de 17% ont entre 6 et 9 ans ; plus d'un tiers ont 10 ans ou plus.

Parmi 432 établissements actifs recensés au 31 décembre 2007, la commune compte aussi un certain nombre d'établissements pourvoyeurs d'emplois :

- 138 établissements comptant de 1 à 9 salariés,
- 14 établissements comptant de 10 à 19 salariés,
- 8 établissements comptant de 20 à 49 salariés,
- 4 établissements comptant 50 salariés ou plus.⁶³

Il apparaît toutefois que sur l'ensemble des entreprises de la commune, seuls 6% sont des établissements de plus de dix personnes, environ 31,9% sont des entreprises comptant entre 1 et 9 salariés et la grande majorité est composée d'entreprises unipersonnelles (62%).

⁶¹ Source : RP INSEE 1999 (chiffres 2007 non disponibles)

⁶² Source : INSEE, REE (SIRENE) 2009 (entreprises marchandes hors agriculture)

⁶³ Source : CLAP, Chiffres clés, INSEE, octobre 2009

L'agriculture et la pêche

> L'agriculture

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone a souhaité engager des études de diagnostic approfondies concernant le volet agricole. Elle a mandaté la Chambre d'Agriculture, l'ADASEAH et la Safer pour un travail partenarial de réalisation :

- De l'état des lieux des espaces agricoles, de la dynamique et des contraintes foncières,
- D'un recensement des exploitations agricoles présentes sur la commune,
- Du recensement des projets portés par les exploitants.

La Chambre d'Agriculture de l'Hérault réalise la synthèse de l'état des lieux des espaces agricoles selon une approche croisée entre qualité agronomique des terres, occupation du sol (types de cultures), investissements publics agricoles (irrigation, drainage,...), typologie du bâti diffus et approche agro paysagère. La Safer a notamment apporté son expertise sur la structure, les marchés et mouvements fonciers sur la commune

L'état des lieux des exploitations a été effectué sur la base d'enquêtes individuelles afin d'appréhender au mieux les diversifications envisagées, les libérations foncières, les cessations d'activité, les projets d'agrandissements, etc.

La liste des personnes à rencontrer a été élaborée avec la mairie et enrichie par les exploitants au fur et à mesure des rencontres ainsi que par les conseillers d'organismes professionnels agricoles.

Il s'agit des exploitants cultivant des surfaces sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ayant leur siège d'exploitation sur la commune ou sur les communes limitrophes. Les exploitants à titre principal et secondaire ont été rencontrés.

Ce listing a recensé au total 23 agriculteurs dont 18 ont été enquêtés (taux de réponse de 78,2 %).

- Enquêtés : 18
 - Injoignables : 2
 - Sans numéro de téléphone : 3
- 78,2 % des exploitants recensés ont accepté de répondre aux questions de l'ADASEAH et de localiser leurs projets. Les enquêtes ont été réalisées en « face à face » en juillet 2010.

Les principaux résultats sont retranscrits dans l'étude agricole jointe en Annexe I du Rapport de Présentation.

> La pêche

En 2010, la prud'homie de Palavas-les-Flots, dont dépend Villeneuve-lès-Maguelone, recense 7 patrons pêcheurs résidant sur la commune.

Sur l'ensemble de la prud'homie, qui compte en tout une trentaine de patrons pêcheurs, une douzaine d'entre eux fréquentent les eaux des abords de la commune :

- Etang de l'Arnel :
3 pêcheurs (dont un résidant à Palavas-les-Flots),
- Etang de Pierre Blanche :
4 pêcheurs (résidant à Palavas-lès-Flots),
- Etang du Prevost :
1 pêcheur de coquillages
- Mer :
4 pêcheurs dont un plongeur pêcheur de moules.

La commercialisation des produits de la pêche s'effectue en très grande majorité à la criée de Sète. Depuis quelques années, la vente directe s'est aussi développée à destination des particuliers et des restaurateurs (une quinzaine d'étals sur le canal à Palavas-les-Flots, vente directe au niveau des cabanes à Villeneuve-lès-Maguelone).

Selon la prud'homie, la filière est plutôt stable. Toutefois, pour favoriser son maintien, il serait souhaitable de développer les points de vente directe, qui constituent la principale ressource des pêcheurs. (Cela permet aussi aux consommateurs de disposer de produits de qualité en minimisant les intermédiaires, et pour des coûts raisonnables.)

Le projet communal doit prendre cette demande en considération dans son volet économique, pour éventuellement adapter le document d'urbanisme en conséquence.

L'extraction⁶⁴

Une carrière d'extraction est implantée sur le site de la Madeleine, au pied du mont Baudile, depuis 1927. Ouverte initialement par un entrepreneur indépendant de la commune voisine de Mireval pour produire de la pierre à bâtir, la carrière de la Madeleine commence à être exploitée de manière industrielle dans les années 1960. Elle est intégrée au groupe Lafarge en 1978 et devient alors la société des carrières de la Madeleine, dont le siège est localisé à Villeneuve-lès-Maguelone, regroupant près de 70 personnes réparties sur six sites d'exploitation : quatre carrières avec celles de Combaillaux, Baixas et Espéra de l'Agly, un dépôt à Brouilla et une plate-forme de transit à Sète. Cela génère une production d'environ 2 800 000 t de produits finis par an, dont 1 500 000 t sur le site de Villeneuve, qui en plus de 40 ans a contribué au développement de la région avec par exemple Antigone, l'aéroport où la digue de Sète. Les matériaux extraits de la carrière de la Madeleine sont destinés environ pour moitié aux travaux de terrassements, routiers et marins (enrochements) et pour moitié au Génie Civil (BPE, préfabrication).

La Madeleine fonctionne avec 28 opérateurs et cinq administratifs sur une superficie actuelle de plus de 67 ha sur les 90 autorisés, avec une autorisation d'exploitation allant jusqu'en 2034.

L'industrie et l'artisanat

La zone d'activités économiques de Larzat et le parc Charles Martel à proximité accueillent pour partie des activités artisanales, industrielles ou de la construc-

tion et du BTP. Ce dernier domaine d'activités tend à se développer ces dernières années : les entreprises de construction représentent 21,1% des établissements recensés au 1^{er} janvier 2009. Leur essor s'explique notamment du fait de l'important développement urbain de l'agglomération montpelliéraine, qui s'est opéré très massivement au cours des deux dernières décennies.

La majorité des corps d'état sont représentés :

- Terrassements divers, démolition,
- Travaux de maçonnerie générale,
- Travaux de charpente,
- Installation d'eau et de gaz,
- Travaux d'installation électrique,
- Installation d'équipements thermiques et de climatisation,
- Peinture, etc.

D'autre part, sont aussi recensées un certain nombre d'activités artisanales ou industrielles liées à l'automobile : carrosseries, garages, pièces détachées, etc.

Les entreprises industrielles connaissent aussi un essor récent sur le territoire communal : elles représentent en effet 45,8% des établissements créés en 2009 à Villeneuve-lès-Maguelone.

Le commerce et les services

Outre des activités artisanales et industrielles, la zone d'activités économiques de Larzat et surtout le parc Charles Martel accueillent un grand nombre d'entreprises tertiaires : de commerce, de logistique ou de transport. L'ensemble des lots du parc Charles Martel, créé en prolongement de la zone d'activités économiques de Larzat construite en 1986, n'a pas encore été totalement commercialisé. Elle présente des potentiels de développement intéressants

dans le cadre du projet global d'aménagement du secteur Larzat - Pont de Villeneuve.

Par ailleurs, la zone d'activités de la Condamine regroupe essentiellement des commerces et services de proximité : c'est notamment le site d'implantation d'un supermarché.

L'économie communale est fondée majoritairement sur le secteur tertiaire, avec une prédominance des activités commerciales et de services liées à une « économie résidentielle ».

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone bénéficie notamment, au cœur du village, de commerces et services de proximité qui permettent de subvenir à l'ensemble des besoins de la population locale. Epiceries, boucheries, boulangeries, cafés, restaurants, supermarché, etc. (Cf. : 1.8.3. Les commerces et les services)

Toutefois, il semblerait que, depuis quelques années, de nombreux commerces de proximité aient disparu au profit de logements (plus rentables pour les propriétaires) ou au profit de services de type banques / assurances qui contribuent moins à la vie de quartier et au lien social.

Un des enjeux du projet communal consiste donc à préserver et si possible à redévelopper le petit commerce et les services de proximité, pour limiter les déplacements et favoriser le lien social (enjeux traités notamment dans le cadre de l'Agenda 21).⁶⁵

L'administration publique

Parmi les administrations et services publics implantés sur le territoire communal, la maison d'arrêt de Villeneuve-lès-Maguelone, est sans doute un des établissements les plus connus de la commune (notamment

⁶⁴ Source : d'après Midi Libre : <http://villeneuvelesmaguelone.blogspot.com/2009/10/01/extraordinaire-journee-de-decouverte-a-la-carriere-de-la-mad.html>

⁶⁵ NB : Périmètre de droit de préemption sur fonds de commerces en cours d'étude avec la CCI (place des héros/Grand rue/place du marché/place de l'Eglise)

pour avoir accueilli quelques détenus célèbres).

Située au sein de la zone d'activités de Larzat, la maison d'arrêt constitue le bâtiment le plus visible du quartier et un important pôle de l'administration pénitentiaire.

Inaugurée le 6 mars 1990, elle fait partie des établissements pénitentiaires à "gestion déléguée". D'une capacité de 593 places, elle a remplacé l'ancienne maison d'arrêt située autrefois en centre ville de Montpellier.

Un quartier spécifique de 20 places regroupe des détenus mineurs dépendant des tribunaux pour enfants de Montpellier, Béziers, Millau et Rodez.

Outre le personnel administratif et de surveillance affecté au fonctionnement de l'établissement (124 employés de l'administration pénitentiaire), la maison d'arrêt emploie 120 détenus au sein de ses ateliers (façonnages, assemblages, montages, petits usinages).

Outre la mairie, les autres principaux établissements de l'administration publique recensés sur le territoire communal sont l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes la Caisse d'Allocations Familiales, la Caisse Primaire d'Assurances Maladie, etc.

Le tourisme

L'environnement local de qualité et l'ouverture sur le littoral associés à une desserte convenable par les grands axes de transports (autoroute A9 en particulier) se prêtent particulièrement au développement du tourisme.

Les capacités d'hébergement sont toutefois assez restreintes et peu diversifiées puisque la commune ne compte qu'un seul hôtel (64 chambres, 0 étoile). La commune dispose aussi d'un camping (2 étoiles) qui totalise 170 emplacements au 1^{er} janvier 2010. Ses capacités sont en forte baisse (-32%) par rapport à

2006 : à l'époque le camping comptait 250 emplacements.

A cela s'ajoutent quatre chambres d'hôtes (capacité totale : 24 personnes) et sept gîtes ruraux (capacité totale 28 personnes) pouvant accueillir au maximum 52 personnes⁶⁶.

Avec des capacités d'hébergement assez restreintes, Villeneuve-lès-Maguelone constitue en définitive une étape touristique de « visite à la journée », dont l'attrait est fondé principalement à ce jour sur son patrimoine historique (la cathédrale, l'église Saint-Etienne et le vieux village), sur ses plages ou encore sur son offre de loisirs de pleine nature à rayonnement régional (le parc aventure « Les Rochers de Maguelone » qui propose des activités « accrobranches », escalade, via ferrata, etc et le « Labyrinthe de Maguelone » comptabilisent près de 50 000 visiteurs en 2009 -respectivement 32 749 et 14 850 visiteurs en 2009-, soit plus que le planétarium Galilée à Montpellier⁶⁷).

Toutefois, la commune n'a pas pour objectif de devenir une station balnéaire de plus sur le littoral.

En revanche, la grande diversité des milieux et des paysages présents sur le territoire communal, confèrent en effet à Villeneuve-lès-Maguelone un bon potentiel de développement touristique, plus particulièrement en matière de tourisme "vert" ou écologique, orienté sur la découverte de la nature.

Tel que le soulignait déjà le rapport de présentation complémentaire du POS en 2009 « le patrimoine naturel exceptionnel est à promouvoir et à rendre accessible au public tout en assurant une protection efficace.

Le cordon littoral, les étangs, les salins, les espaces agricoles et leurs chemins de desserte, les

flancs de la Gardiole sont des lieux où il est agréable de se promener et où les éléments d'identité sont à mettre en valeur. »⁶⁸

Le fait que Villeneuve-lès-Maguelone soit la seule commune de la Communauté d'Agglomération de Montpellier à bénéficier d'une façade littorale plai-de aussi en faveur d'une meilleure mise en valeur de l'ouverture de la commune sur la mer.

Dans une même logique de sensibilisation à l'environnement et de mise en valeur des milieux, la réserve de l'Estagnol qui présente un intérêt pédagogique évident pourrait faire l'objet de mesures pour favoriser sa découverte. « Pourtant, à ce jour, le plan de gestion de la réserve naturelle nationale de l'Estagnol 2008-2013 ne prévoit aucune disposition dans ce sens.

Cet espace, tout en étant strictement protégé, pourrait être un lieu pédagogique pour l'observation des oiseaux. Des cheminements piétons balisés pourraient être aménagés sur les pourtours de l'étang pour accueillir un public scolaire par exemple qui serait encadré par des associations ou par l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage. »⁶⁹

NB : dans cette perspective, il conviendra de se référer aux plans de gestions de l'Estagnol et des Salins (en cours d'élaboration, comportant notamment une étude de la fréquentation) ainsi qu'au projet de plan de gestion Gardiole (Thau Agglo).

Les possibilités de tourisme fluvial le long du canal du Rhône à Sète sont aussi à considérer (hypothèse de halte fluviale).

⁶⁸ Source : POS Révision simplifiée – Rapport de présentation complémentaire, Commune de Villeneuve-lès-Maguelone, A. Garcia-Diaz, B3R, 2009. p.28

⁶⁹ Source : POS Révision simplifiée – Rapport de présentation complémentaire, Commune de Villeneuve-lès-Maguelone, A. Garcia-Diaz, B3R, 2009. p.28

⁶⁶ Source : Point Info Tourisme, Villeneuve-lès-Maguelone.

⁶⁷ Source : Observatoire Hérault Tourisme).

Les études engagées par la commune avec le CAUE 34 ces dernières années ont d'ores et déjà contribué à la valorisation des abords du canal (réhabilitation des cabanes des pêcheurs).

Enjeux

L'économie communale est plutôt dynamique et la population de Villeneuve-lès-Maguelone est moins affectée par le chômage que celle des communes alentours. Ceci est dû notamment au succès récent du statut d'auto-entrepreneur qui se traduit aussi par une forte augmentation du nombre d'entreprises recensées sur la commune. Il conviendra toutefois d'observer sur le moyen et long terme si ces nouvelles structures sont véritablement pérennes.

Concernant le contexte économique plus traditionnel, l'activité locale est avant tout résidentielle, dominée par les commerces et services. Le secteur de la construction et les activités industrielles connaissent toutefois un nouvel essor, du fait du dynamisme lié au développement urbain de l'agglomération montpelliéraine d'une part, et de la création d'une nouvelle zone d'activités sur la commune (parc Charles Martel), qui accroissent ses capacités d'accueil d'autre part.

Le maintien des petits commerces et services de proximité doit constituer un enjeu prioritaire du projet communal, pour des raisons tant économiques que sociales : du fait de leur impact sur la vie de quartier et sur le lien social.

Enfin, l'économie touristique semble encore avoir des potentialités de développement, notamment dans la valorisation du rapport au littoral à mettre plus largement en relation avec le centre-ville et au-delà peut-être avec l'agglomération de Montpellier. En effet, l'accès au littoral et à la cathédrale depuis Villeneuve-lès-Maguelone n'est pas des plus aisés (Chemin du Pilou peu adapté, cathédrale tournée vers Palavas, etc.)

De forts potentiels existent aussi dans le développement d'un tourisme vert, lié à la découverte et la mise en valeur d'un environnement naturel et paysager de grande qualité.

NB : Pour les enjeux relatifs à l'agriculture, se reporter à l'étude spécifique jointe en Annexe I de ce Rapport.

1.7. Les espaces habités

1.7.1. L'histoire communale

Les premières traces humaines datent du début de l'époque néolithique comme l'indique un ensemble de flèches, de haches, nucleus découverts dans la grotte de la Madeleine.

L'importance du village est liée, dès l'Antiquité, à son implantation géographique: sur les rives **d'une vaste étendue d'étangs d'un seul tenant appelée Volques**, protégée des risques marins (tempête, piraterie).

Cet étang entre Agde et Aigues Mortes, formait une voie maritime, parallèlement à la voie terrestre, la Via Domitia.

L'île de Maguelone, insula Magalona, fut certainement habitée dès l'Antiquité par les Etrusques comme l'étaient les ports de Lattes, Mireval, Sète, la Grande Motte. Cité de la province romaine de la Narbonnaise, elle était une zone de passage dans l'axe majeur qui reliait la Provence et l'Espagne. Elle formait un vaste comptoir occupé par les Phéniciens, les Grecs, puis les Romains.

Dès le Ve siècle, la région est soumise à la domination des rois Wisigoths, et Maguelone devient le siège d'un Comté et d'un Evêché.

Au Ve siècle, la faiblesse de l'unité wisigothe est favorable à l'invasion des Sarrasins. Ceux-ci transforment Maguelone en véritable place forte qu'ils conservent pendant une trentaine d'années.

Le port, situé au sud de la Cathédrale et qui communique avec la mer par un grau, est agrandi, fortifié. Le lieu-dit «la Sarrasine» fait référence à cette époque et marque l'emplacement de l'ancien grau.

En 737, Charles Martel ordonne la destruction complète de la ville de Maguelone afin de chasser les Sarrasins, provoquant son abandon pendant trois siècles, tandis que le comte s'installe à Melgueil (Mauguio); le clergé et les habitants se réfugient à Substantion (aujourd'hui Castelnau-le-Lez). Une partie de la population, cependant, se fixe près des vestiges de la cathédrale et de l'étang. C'est ainsi que l'Evêque fait édifier sa demeure fortifiée, le Capitou. Une nouvelle cité s'installe à ses portes, appelée Villa nova.

Jusqu'à nos jours, le village conservera cette définition, excepté pendant une courte période, au début du XIX^e siècle, la duchesse d'Angoulême, ayant fait changer le nom en Villeneuve d'Angoulême.

Dès la fin du IX^e siècle, les comtes de Melgueil s'emparent de l'Evêché, de ses revenus et s'arrogent certaines prérogatives comme celle de nommer les évêques et de battre la monnaie.

Au début du X^e siècle, le royaume de France est marqué par un ferveur religieuse. L'évêque Arnaud (1030-1060), de retour sur l'île, décide de rebâtir la cathédrale ainsi que les bâtiments du chapitre. Soucieux d'assurer la défense de l'Eglise et de l'Evêché contre les attaques, il les ceinture de fortifications appelées «enceintes des portes du fer», et fait édifier, à travers l'étang, une jetée de 1,5 kilomètre.

Maguelone prend alors le caractère original qu'elle conserva tout au long de son histoire: celui d'une petite cité épiscopale puissamment fortifiée, privée de métropole et isolée de son diocèse.

Au cours du XII^e siècle Maguelone devient terre d'asile pour les pontifes fuyant Rome et l'Italie en proie aux factions religieuses. Maguelone, lieu prestigieux et enrichi grâce aux revenus des Salins, des droits de pêche dans l'étang et des droits de péage dans les graus, s'agrandit.

Elle est particulièrement prospère aux XIII^e et XIV^e siècles; elle établit des échanges spirituels et commerciaux avec les grands ports méditerranéens de la Catalogne, de Saint Jean d'Acre et Damiette.

Les évêques successifs jusqu'au XIV^e siècle vont entreprendre des restaurations et des constructions successives de la Cathédrale et du village.

Puis Maguelone connaît le déclin: endettée, ses privilèges peu à peu réduits, perdant surtout son siège épiscopal par le transfert au bénéfice de Montpellier en 1536.

Les guerres religieuses du XVI^e siècle désolent le pays. Les paysans recherchent l'abri des remparts. Alors, dans l'enceinte surpeuplée, sans le moindre souci d'hygiène, à deux pas des étangs peu profonds, que les étés trop chauds assèchent en partie, la population est décimée par des épidémies de fièvre.

En 1632, Richelieu donne l'ordre de détruire la forteresse médiévale; seule la cathédrale résiste au démantèlement du domaine (les pierres de taille provenant des démolitions furent vendues pour servir à la construction des berges du canal du Rhône à Sète).

On compte 600 habitants vers le milieu du XVIII^e siècle, alors que la population atteignait plu-

sieurs milliers d'habitants au début du XIV^e siècle. La vie y est si misérable que pendant de longues années, les États du Languedoc doivent consentir des réductions d'impôts considérables.



Villeneuve-lès-Maguelone d'après la carte de Cassini XVIII^e siècle
Source : IGN

Après la Révolution la situation s'améliore lentement. Ce n'est qu'en 1838 qu'on se décide d'abattre les hautes murailles inutiles et à laisser pénétrer largement l'air et le soleil qui balaient les miasmes et chassent les maudites fièvres pernicieuses.

Trente ans plus tard, la population atteint 1800 personnes. Après l'ouverture de la voie ferrée Montpellier-Cette, le raisin primeur « Chasselas » apporte la prospérité. Mais une calamité s'abat sur tout le vignoble français, le phylloxéra. L'agriculture est ruinée. A peine a-t-on trouvé une solution à cette situation catastrophique que la première guerre mondiale ruine tous les efforts.

Entre les deux guerres, la culture du raisin de table et l'explo-

tation des salins font de Villeneuve un village prospère. Mais le déclin de la viticulture et les impératifs économiques qui gèrent l'économie mondiale entraînent la disparition de ces deux activités importantes.

A partir des années 1970, la pression foncière entraîne le village vers l'abandon des dernières exploitations et transforme le village en cité pavillonnaire.

Villeneuve-lès-Maguelone connaît depuis plusieurs décennies une expansion démographique très importante comme la plupart des villages littoraux de la périphérie de Montpellier. En 30 ans, sa population est passée de 2000 à 7700 habitants.

Dans le sillage de Montpellier, la commune connaît aussi un développement significatif en termes d'économie et d'équipement.

Depuis 1991, une maison d'arrêt qui accueille 700 détenus a été construite sur le territoire de la commune, à 3 kilomètres du village. Elle remplace l'ancienne prison de Montpellier qui souffrait par sa vétusté et son manque de locaux.

La carrière de la Madeleine, une des plus importantes du département de l'Hérault, exploite les calcaires de la Gardiole.

Une zone d'activités se développe autour du quartier du Pont et abrite une trentaine d'entreprises.

1.7.2. La structure urbaine, ses évolutions et transformations

L'évolution historique

Si les premières traces d'occupation humaine remontent, selon les vestiges découverts, à l'époque néolithique, l'histoire de l'urbanisation de la commune débute à l'époque médiévale, laissant encore aujourd'hui quelques vestiges remarquables.

« Ville nouvelle à côté de Maguelonne », (selon l'étymologie du nom de la commune) la ville a été édifiée au Moyen Age « en parallèle » de l'évêché sanctuarisé dans la cathédrale dominant la presqu'île au milieu des étangs. Ce site fut choisi en raison de sa géographie, en faisant une place forte facilement défendable car entourée et donc protégée par les eaux. Tantôt à l'intérieur des terres et commerçant sur les étangs, tantôt réfugiée sur la presqu'île de Maguelonne, la vie a été fluctuante au cours de l'histoire, instaurant une relation particulière du bourg à l'étang. Cette relation existe toujours, mais dans une autre nature, celle des loisirs au sein d'un écrin environnemental et paysager sensible et remarquable.

La carte ci-contre, un extrait du cadastre de Cassini, montre bien la bipolarité historique de la commune. Mais trop étroite pour supporter l'évolution urbaine, et voyant l'évêché délaisser le lieu en 1536 pour Montpellier, la presqu'île ne fut pas (mise à part quelques habitations) le site de l'émergence du bourg. Le bourg se développa sur les terres, autour de l'église Saint-Etienne, qui fut protégée par des fortifications, créant une ville dense comme sur la plupart des villages languedociens.



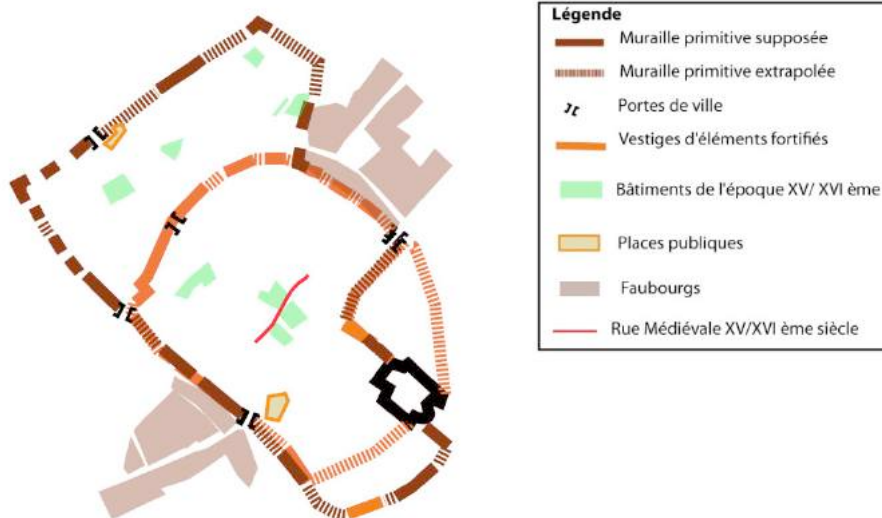
Cadastre de CASSINI entre 1750 et 1815- Extrait
Source : ZPPAUP / Archives départementales.

Au Moyen Age, la ville se développe à l'intérieur des enceintes sur lesquelles s'appuie l'église Saint-Etienne.

La ville s'agrandit rapidement, du fait d'une prospérité liée entre autre à la proximité des étangs et de l'évêché ; elle doit une première fois franchir les enceintes primitives. L'extension est réalisée vers le Nord. (cf. : carte ci-contre).

Rapidement, des faubourgs apparaissent en dehors des enceintes, en greffe sur les Portes de ville.

Les ruelles étaient ponctuées de places, servant notamment de marché. Cet usage subsiste aujourd'hui encore au même lieu.



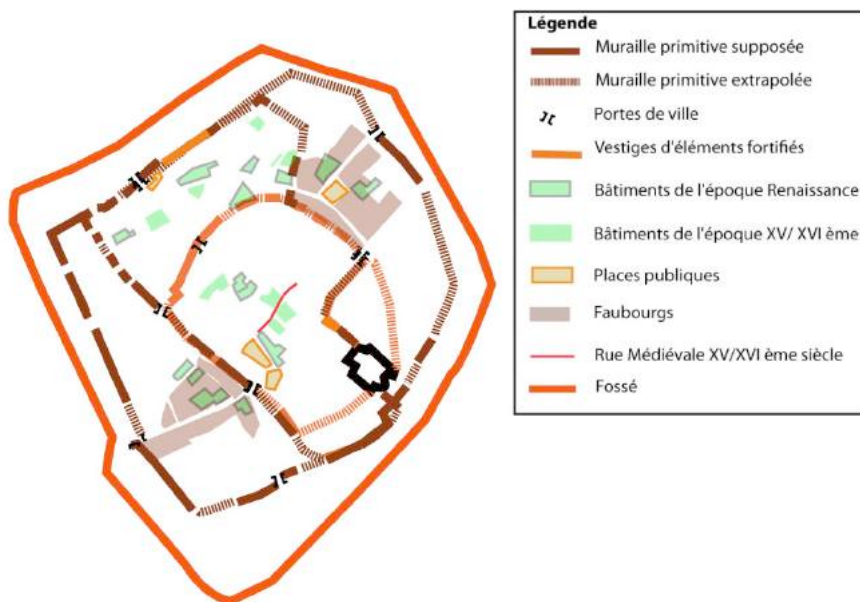
Représentation des enceintes médiévales.

Source : projet de ZPPAUP.

En 1536, l'évêché est transféré à Montpellier, et la ville connaît un ralentissement de croissance, entrant dans une phase de stagnation urbaine. Un fossé entoure les enceintes, la ville ne grossit plus.

Les ouvrages défensifs de la presqu'île ayant perdu leur rôle militaire (Ordonnancement de Louis XVIII en 1632), leur démantèlement servira de carrière de pierres, comme souvent, pour les constructions de l'époque.

Les XVII^e et XVIII^e siècles ont été des périodes de pacification qui auront rendu les enceintes inutiles. Elles auront donc été peu à peu démolies et les fossés comblés, au profit d'espaces urbains naissants : les boulevards.



Représentation de la ville renaissance

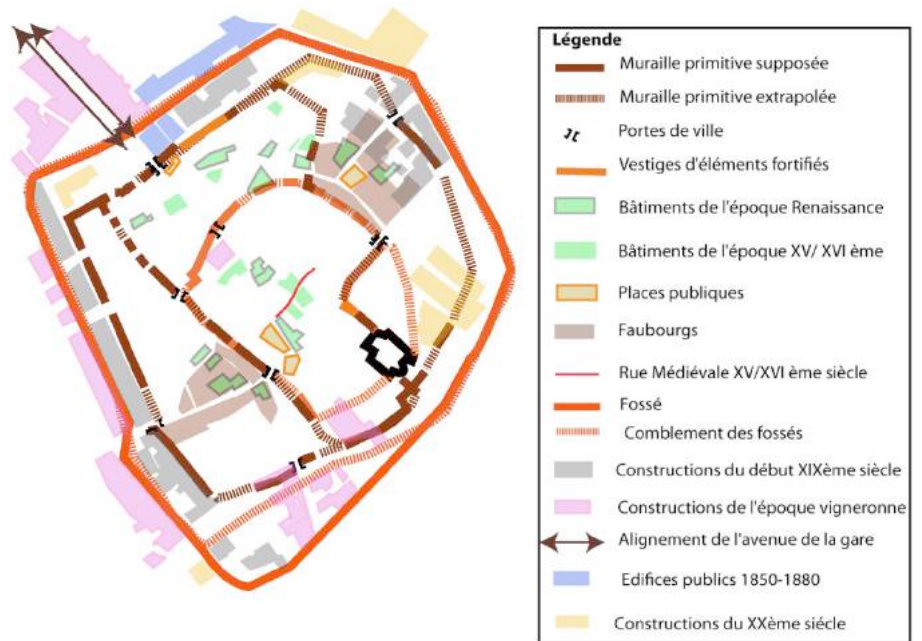
Source : projet de ZPPAUP.

Le XIX^e siècle a été l'époque de l'émergence de la viticulture, et les premiers faubourgs vigneron se sont constitués aux abords de la ville médiévale.

Les produits de la viticulture, destinés au Nord de la France sont acheminés par la voie ferrée. La liaison de la ville à la gare a donc été un acte urbain marquant, voyant la réalisation d'un plan d'alignement ordonnant les façades bourgeoisement décorées.

C'est également l'époque de la construction de l'actuel Hôtel de Ville, au débouché de l'Avenue de la Gare, à l'emplacement des anciennes enceintes.

Ce fut l'époque d'un renouveau urbain, qui a ensuite forgé la cité durant toute la première moitié du XX^e siècle.



Représentation de la ville vigneronne

Source : ZPPAUP.



Maguelone en 1854

Source : étude paysagère Terres Maguelone, Paule Green paysagiste dplg.



Maguelone en 1937

Source : étude paysagère Terres Maguelone, Paule Green paysagiste dplg.



Maguelone en 1971

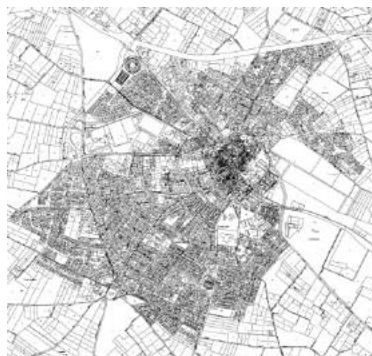
Source : étude paysagère Terres Maguelone, Paule Green paysagiste dplg.

Les 3 précédentes illustrations montrent bien la faible évolution urbaine de Villeneuve durant presque un siècle.

Cependant, on note le début d'une progression urbaine diffuse à partir des années 70, prémices de la perte de la coordination urbaine jusqu'alors très forte.

**Maguelone en 2000**

Source : étude paysagère Terres Maguelone, Paule Green paysagiste dplg

**Maguelone en 2010**

Source : Cadastre.

Depuis une quarantaine d'années, le développement de la commune se fait opérations par opérations, de manière horizontale.

Peu à peu, les lotissements pavillonnaires entourent le centre historique, sans que la question de l'intégration, de la greffe urbaine ne soit soulevée. En effet, ces tissus résidentiels sont en rupture avec les quartiers plus anciens, tant formelle que fonctionnelle. Outre la perte de densité qui structure les espaces publics, on assiste également à une perte de mixité urbaine. Les nouveaux quartiers sont monofonctionnels, soit dédiés à l'habitat individuel, soit dédiés aux espaces commerciaux. Il n'y a plus de mélange, plus d'imbrication des fonctions.

Cette typologie urbaine pauvre répond cependant à une demande croissante d'espace de la part des nouveaux résidents, et en particulier d'espaces extérieurs privés. Mais en même temps qu'on développe la ville de cette manière, on fige quelque peu ses opportunités de développement futur. Aucune réserve foncière n'est engagée, la circulation et le stationnement étouffent le centre historique où la qualité de vie urbaine, peu à peu, s'amenuise.

L'évolution urbaine mute aussi (et surtout) en parallèle des tendances du marché immobilier et de la disponibilité du foncier. On constate dans les opérations les plus récentes, un regain de densité, qui provient essentiellement de la hausse des coûts du foncier. La demande en logement est toujours aussi forte, mais l'indispensable nécessité de maîtriser l'étalement urbain induit une hausse des coûts des terrains à bâtir. En conséquence, les parcelles rétrécissent, mais l'architecture, elle, ne semble pas évoluer. Or ce qui correspondait dans les années 1980 à une nouvelle forme urbaine issue d'une demande qualitative du logement, d'une demande croissante de jardins privés, ne peut être transposé sans évolution morphologique et programmatique dans une densité mal maîtrisée qui ne permet plus de répondre correctement à cette attente.

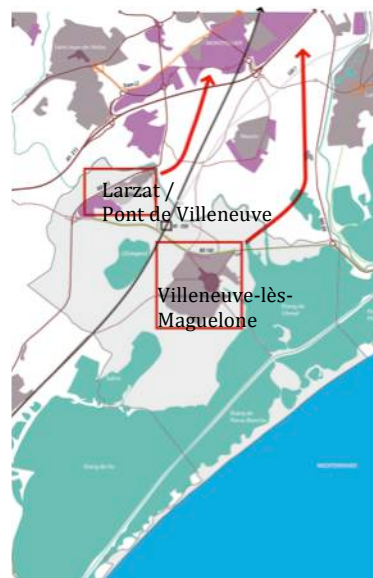
De plus, on constate que les espaces nouvellement urbanisés, situés de fait en périphérie, sont souvent tournés sur eux-mêmes, opérant une perturbation de la centralité communale. En d'autres termes, le centre-ville une nouvelle fois, se retrouve « coupé » des évolutions urbaines que connaît la ville. La relation au centre (ou à des polarités secondaires) est pourtant une donnée essentielle quant à l'accueil des nouveaux habitants, et au maintien d'une vie com-

munale et non seulement périurbaine.

La question qui se pose alors, n'est pas d'empêcher ce regain de densité puis qu'il est par ailleurs nécessaire, mais doit consister, au travers du projet de PLU de redonner du sens et de la convivialité à l'ensemble, non seulement en agissant sur les circulations et l'espace public, mais surtout dans la programmation à venir sur les futures extensions urbaines par ailleurs impulsées dans le SCoT de l'agglomération.

NB : les évolutions contemporaines du tissu urbain de la commune ont abouti à l'émergence de deux entités bâties distinctes : la ville de Villeneuve-lès-Maguelone proprement dite et les quartiers de Pont de Villeneuve et du Larzat, au nord, séparés physiquement et fonctionnellement. De fait, le secteur Larzat/pont de Villeneuve appelle plus naturellement une articulation fonctionnelle avec le sud de l'agglomération montpelliéraine (Saint-Jean-de-Védas) qu'avec le village de Villeneuve-lès-Maguelone.

Le projet communal doit tenir compte de ce paramètre.



Les typologies urbaines

Villeneuve-lès-Maguelone connaît, comme la plupart des villes, de grandes différences morphologiques dans son tissu urbain, liées à l'extension communale opérée dans le temps. Ces différences sont liées à une époque, à des besoins et composent aujourd'hui un paysage urbain hétérogène, aux densités de logements variées.

Il est possible d'identifier quatre types de tissus urbains dont les caractéristiques les distinguent les uns des autres, présentant parfois de grandes variétés :

1. Le centre historique,
2. Les faubourgs,
3. L'habitat individuel structuré,
4. L'habitat pavillonnaire.

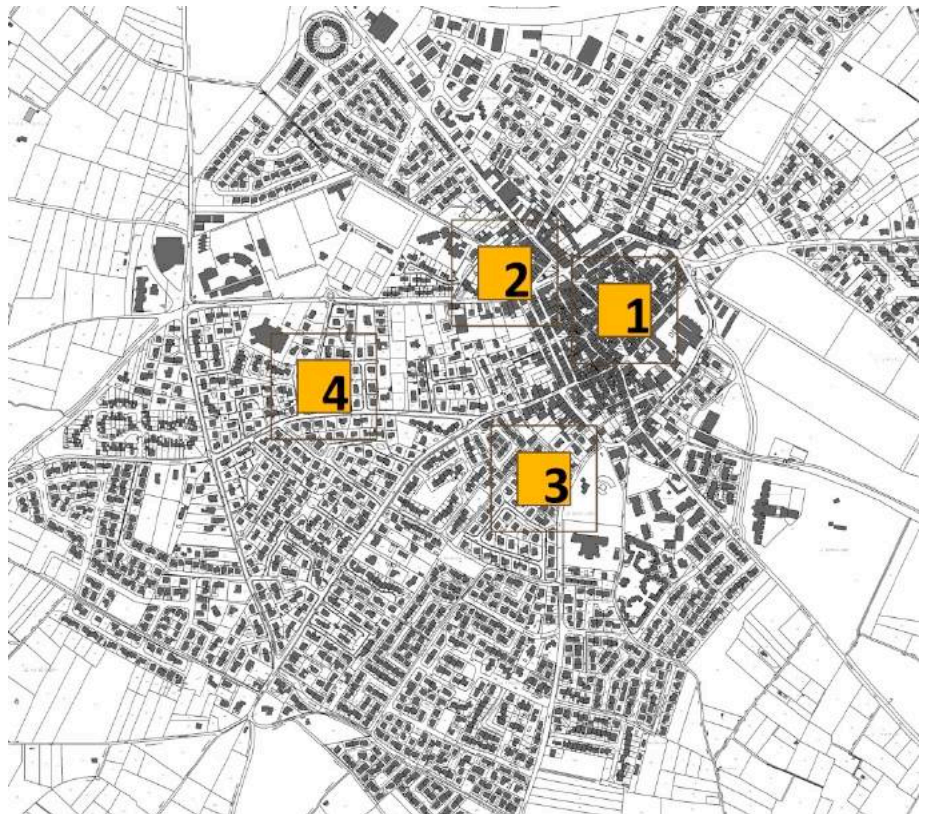
La carte ci-contre les repère dans la ville. On notera que cette disparité n'est pas forcément dépendante de la localisation ou de l'éloignement. Cela fait apparaître une confrontation des ensembles urbains et des époques, sans forcément qu'elle eu été planifiée.

Malgré tout, la tendance globale reste dans une logique d'expansion, les quartiers les plus éloignés du centre-ville sont aussi (en général) les moins denses et les moins structurés. Cette tendance (cf. : chapitre précédent) trouve depuis une dizaine d'années une évolution inverse, avec un regain de densité ponctuel, au gré de la nature des opérations, en périphérie de ville.

Cela pose la problématique du fonctionnement urbain, et des relations interquartiers.

Repérage des 4 typologies urbaines analysées.

Source : Cadastre.



**> Le centre historique
(densité 1)**

Longtemps contenu dans ses remparts qui ont induit un développement aggloméré et plutôt vertical de la ville, le centre historique est de fait le quartier le plus dense.



Repérage du secteur étudié sur Le Centre Historique (1ha)
Source : Cadastre.



Vue aérienne du secteur étudié sur Le Centre Historique (1ha)
Source : Google maps.



Vue sur une rue du Centre Historique

Le plan ci-dessus représente un secteur d'étude d'une surface d'1ha (carré de 100m de côté), servant au calcul de sa densité.

Le secteur du Centre Historique est très dense :

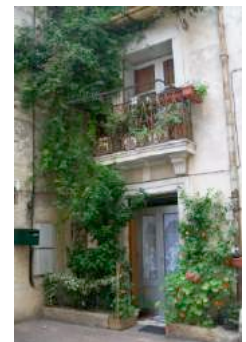
- Densité : **90 lgts/ha**,
- Occupation estimée :
2,2 habitants par logement,
- Population : 200 hab/ha.
- Hauteur du bâti : R+1 à R+2

Le tissu urbain se caractérise par un réseau de ruelles étroites constituant principalement l'espace public. Seules quelques placettes sont maintenues, mais servent essentiellement de stationnement aux véhicules des résidents. Les constructions sont simples, reprenant l'architecture traditionnelle des villages de pêcheurs et vignerons du littoral héraultais.

La forte densité du tissu urbain ne préserve que très peu de cœurs d'îlots ouverts et plantés, offrant rarement la possibilité aux résidents de bénéficier d'espaces extérieurs privés.

Cependant, l'homogénéité architecturale structurant les espaces publics confère au quartier central une grande convivialité. Les rez-de-chaussée encore occupés par des commerces (anciennes échoppes) apportent de la mixité urbaine.

Mais la forte densité peut être un handicap à la qualité de vie, le manque d'espaces extérieurs tant publics que privés se fait ressentir, et les rez-de-chaussée sont de plus en plus fréquemment transformés en logements, ce qui pèse sur les contraintes de stationnements et provoque un impact négatif sur les activités commerciales et la mixité.



Vues sur une rue du Centre Historique

Le Centre historique est également riche de patrimoine, tant en termes de bâtiments emblématiques (église classée) que concernant des éléments de modénatures particuliers (encadrements portes, ferronneries).

> Les Faubourgs (densité 2)

En marge du centre historique, une fois les remparts médiévaux dépassés, les faubourgs ont émergé le long des chemins agricoles et des voies de communication.



Repérage du secteur étudié sur Les faubourgs (1ha)

Source : Cadastre.



Vue aérienne du secteur étudié sur Les Faubourgs (1ha)

Source : Google maps.



Vues sur Les Faubourgs.

Le plan ci-dessus représente un secteur d'étude d'une surface d'1ha (carré de 100m de côté), servant au calcul de sa densité.

Le secteur des faubourgs offre une densité « raisonnée » :

- Densité : **35 lgts/ha**,
- Occupation estimée : 2,3 habitants par logement,
- Population : 80 hab/ha.
- Hauteur du bâti : RDC à R+2

Le tissu urbain se caractérise par une grande variété architecturale, soulignée par la cohabitation de maisons de villes, de maisons bourgeoises ou de remises anciennement agricoles. Les gabarits des bâtiments oscillent du RDC au R+2 en fonction de leurs typologies.

Des jardins sont plus présents que dans le centre historique, essentiellement aménagés en cœur d'îlots.

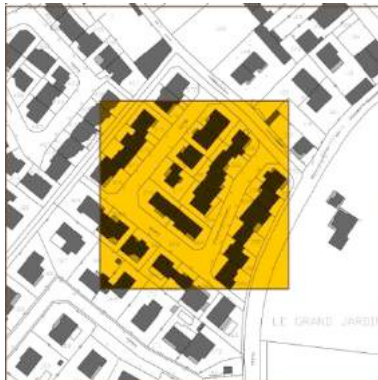
Les rues sont toujours cadrées par des alignements de façades, produisant un paysage urbain structuré par des espaces publics cadrés.

L'habitabilité générale des faubourgs semble aujourd'hui meilleure qu'au cœur de l'ancien noyau médiéval. En effet, la densité plus raisonnée offre plus de possibilités d'appropriation des espaces extérieurs, la mixité est toujours présente et la qualité architecturale patrimoniale des constructions est notable, essentiellement au niveau des façades des maisons bourgeoises du XIX^e et du début du XX^e siècle.



> L'habitat individuel structuré (densité 3)

Le développement urbain de la commune s'est poursuivi à partir des années 1970 par l'émergence de l'étalement pavillonnaire. Cependant, certaines opérations offrent un habitat individuel structuré, reprenant les typologies des maisons de ville.



Repérage du secteur étudié sur L'habitat Individuel Structuré (1ha)
Source : Cadastre.



Vue aérienne du secteur étudié sur L'habitat Individuel Structuré (1ha)
Source : Google maps.



Vues sur Les Faubourgs.
Source : Google maps.



Le plan ci-dessus représente un secteur d'étude d'une surface d'1ha (carré de 100m de côté), servant au calcul de sa densité.

Le secteur des faubourgs offre une densité « raisonnée » :

- Densité : **25 lgts/ha**,
- Occupation estimée : 2,4 habitants par logement,
- Population : 60 hab/ha.
- Hauteur du bâti : RDC à R+1

Le tissu urbain se caractérise par la perte de la mixité urbaine, (ensembles uniquement résidentiels), mais par le maintien d'une certaine densité. La typologie urbaine est en rupture formelle avec les espaces traditionnels : la végétation n'occupe plus le cœur des îlots, mais se retrouvent en périphérie des parcelles, désstructurant l'espace public réduit à une simple voirie bordée de clôtures aux traitements plus ou moins qualitatifs.

Malgré cela, ces typologies offrent aux résidents le bénéfice de larges espaces extérieurs privés et répondent aux demandes croissantes en matière d'espaces habitables.

De plus, le tissu relativement bas (RDC en majorité) permet une densification potentielle présentant une bonne capacité d'évolution dans le temps.

Le point faible reste le caractère monofonctionnel et l'absence de mixité.

> L'habitat pavillonnaire (densité 4)

Le développement urbain de la commune s'est poursuivi à partir des années 1970 par l'émergence de l'étalement pavillonnaire. Cette typologie procurant un tissu urbain peu dense a contribué à une grande consommation d'espace, posant aujourd'hui la question des limites de la ville.



Repérage du secteur étudié sur L'habitat Pavillonnaire (1ha)
Source : Cadastre.

Le plan ci-dessus représente un secteur d'étude d'une surface d'1ha (carré de 100m de côté), servant au calcul de sa densité.

Le secteur des faubourgs offre une densité « raisonnée » :

- Densité : **15 lgts/ha**,
- Occupation estimée :
2,4 habitants par logement,
- Population : 35 hab/ha.
- Hauteur du bâti : RDC à R+1

Le tissu urbain se caractérise par l'apparition de maisons non mitoyennes, entourée sur 4 faces de jardins privés. Si les conditions d'ensoleillement des espaces extérieurs en deviennent meilleures, les conséquences urbaines, sociales et foncières demeurent préoccupantes.

La faible densité empêche toute forme de mixité, accroît les difficultés de stationnement, de circulation et de gestion des réseaux.



Vue aérienne du secteur étudié sur L'habitat Pavillonnaire (1ha)
Source : Google maps.

Une curiosité viaire fait son apparition : la voie en impasse. Issue d'une recherche géométrique de la division parcellaire, l'impasse de lotissement freine considérablement la sociabilité de la ville en bloquant toute liaison interquartiers et brouillant la lisibilité de l'espace urbain.

Cependant, les habitations plus grandes permettent le logement des familles dans de bonnes conditions d'habitabilité et le paysage est enrichi de quelques



Vues sur le secteur étudié sur L'habitat Pavillonnaire
Source : Google maps.



éléments végétaux intéressants émanant des jardins.

En revanche, on déplore la générale médiocrité architecturale, rendue par des constructions sans recherche esthétique véritable et banalisant une écriture régionaliste pastiche.

> Les autres entités urbaines

Au-delà du repérage de ces 4 grandes entités urbaines représentatives, quelques points particuliers se distinguent et apportent de la variété au tissu urbain de Villeneuve-lès-Maguelone.

Outre l'habitat individuel, la ville compte quelques opérations de logements collectifs, entre autres dédiés au locatif social, ce qui permet d'assurer une certaine mixité sociale.



Vues sur des exemples de logements collectifs
Source : Synergies

Généralement implantés en marge du centre-ville, ils peuvent parfois accueillir des commerces ou des activités en rez-de-chaussée, offrant l'opportunité d'une mixité fonctionnelle verticale.

La situation littorale de la commune et son accroche sur les étangs palavasiens traversés par le canal du Rhône à Sète apporte une forme d'habitat vernaculaire. Les cabanes de pêcheurs, construites à l'origine de matériaux récupérés, jalonnent les rives du canal et présentent une réelle authenticité architecturale propre au littoral languedocien.



Vues sur des exemples de cabanes de pêcheurs
Source : Synergies

En dehors des secteurs urbanisés de manière agglomérée, les constructions isolées ponctuent le territoire. Elles peuvent être de plusieurs natures, soit à usage agricole (mas, domaines vinicoles), présentant souvent de grandes qualités architecturales, soit à usage d'habitat ou de loisirs. Dans ce dernier cas, elles contribuent à accroître le phénomène de cabanisation et de mitage des espaces agricoles, présentant une véritable nuisance pour le devenir du territoire, tant en matière de pérennité des activités agricoles qu'en matière de détérioration paysagère et environnementale (assainissement non collectif et mal maîtrisé).



En plus de l'urbanisation à l'usage de l'habitat, les zones d'activités sont aussi présentes sur la commune. La plus grande se situe à proximité de la RD 612 (partiellement dédoublée et présentant une bonne attractivité du site en matière d'accessibilité)



Vues sur des exemples de zones d'activités économiques

Source : Synergies /Google maps.

Les extensions récentes présentent une meilleure unité architecturale par un traitement plus uniforme des couleurs et plus sobre au niveau volumique.

> Franges urbaines, limites et extensions futures de la ville

L'extension de Villeneuve-lès-Maguelone, depuis les années 70, s'est poursuivie au fil des opérations de ZAC et de Lotissements, par urbanisation progressive et au coup par coup sur les anciens terrains agricoles. Ce développement extensif n'a pas été planifié à long terme, dans une logique de projet de ville, ce qui a pour effet un étalement continu de la ville sans pour autant poser la question de ses limites : « Où et comment l'urbanisation s'arrête-t-elle ? »

Les rives de villes dessinent une frange urbaine saccadée, suivant les contours parcellaires, sans traitement paysager de transition entre les espaces urbanisés, agricoles ou naturels.

Le SCoT de Montpellier Agglomération impose un traitement paysager des franges urbaines au travers du PLU, dans un souci d'articulation de la ville au Littoral et de limitation de l'étalement urbain sur ce milieu sensible.

La carte ci-dessous illustre les enjeux de redéfinition de nouvelles franges urbaines, plus structurées, et plus en lien de transition avec le paysage environnant. Les limites de la ville chercheraient plus d'accroches sur les éléments naturels ou géographiques, instaurant un dialogue sensible entre l'urbain et le naturel.

Toute extension urbaine, si elle gagne en qualité à assurer une transition (tout au moins provisoire) entre la ville et son territoire, doit aussi s'attacher à s'intégrer au milieu urbain existant. Il convient également d'analyser les gabarits urbains, les points de greffe possibles pour assurer une bonne liaison interquartiers.



Schématisme des franges urbaines existantes et des enjeux urbains et paysagers sur leur évolution
Source : Cadastre.

Plusieurs cas de figure peuvent être recensés à Villeneuve-lès-Maguelone s'agissant de l'interface Urbain / Environnement :

La limite franche

Souvent rendue par le linéaire important des murs de clôture « arrière » d'un lotissement, ce type de limite oppose à l'ouverture du paysage la fermeture des espaces privés. Il convient de noter que le traitement architectural desdites clôtures n'est pas toujours réussi, les murets n'étant pas toujours enduits ou traités avec soin. Ces limites sans cesse repoussées au fil des opérations successives, ne constituent en rien une transition paysagère telle que prescrite dans le SCoT.

Illustrations des limites « franches »

Source : Google maps.



1



2

La limite « douce »

Elle est constituée par des éléments marquant du paysage, pouvant être un chemin, une rupture topographique ou un alignement d'arbres remarquables. Quand l'urbanisation dialogue avec les éléments paysagers, la transition est plus douce, plus harmonieuse.

Illustrations des limites « douces »

Source : Google maps.



3

La limite « ouverte »

Elle est formalisée par un point de greffe possible entre l'espace urbanisé et les possibilités d'extensions futures.

Matérialisée par l'émergence d'une voie, la subsistance d'une parcelle encore non lotie, elle ponctue la frange urbaine d'un vide de constructions, gardant un fort potentiel évolutif et offrant des capacités de développement ou d'actions correctrices.

les. Celles-ci ne sont pas toujours calées sur les éléments géographiques ou sensibles du paysage, et doivent faire l'objet d'un positionnement critique dans le projet de PLU.



4

5

En plus des limites physiquement établies par les constructions déjà réalisées, le zonage actuel instaure des limites « réglementaires » entre les zones urbaines et les zones agrico-

Illustrations des limites « ouvertes »

Source : Google maps.

Modélisation volumique des franges urbaines (les aplats de couleur verte représentent les lieux stratégiques de développement urbain sur les dents creuses).

Source : Cadastre



1.7.3. Les espaces publics

Approche générale

Comme dans toute structure urbaine, l'espace public est défini par la trame des vides laissés entre et autour du bâti et non inclus dans les espaces privés. Cet espace public peut être de différentes natures (voies, places, plages, terrains de jeux, etc.) et accueillir des usages variés.

Le principal espace public reste la voirie, tant elle occupe le territoire, mais c'est paradoxalement l'espace qui, dès lors qu'il ne bénéficie pas d'un traitement qualitatif minimum, cristallise les principaux problèmes d'usages et d'image.

En dehors des voies qui mettent en relation les quartiers les uns avec les autres, les places ont un rôle prépondérant dans le développement d'une vie sociale communale.

En effet, par son rôle centralisant, l'espace public a aussi une vocation sociale très forte, et traditionnellement marquée en milieu méditerranéen par le « vivre dehors », plus significatif que dans d'autres régions. Il est donc important que l'espace public puisse favoriser ces types d'échanges et la rencontre entre concitoyens.

L'espace public assumera d'autant mieux ce rôle qu'il présentera un minimum de qualités intrinsèques, faisant de lui un lieu où il est agréable de séjourner.

La qualité des espaces publics relève d'un ensemble de paramètres liés aux perceptions (environnement spatial, vues, ambiances, etc.) et à la qualité des usages qu'elle autorise, qui peut se traduire à travers la notion générale de « confort ».

De plus, les espaces publics singuliers (les places notamment) constituent aussi des points de repère dans la ville, tant pour les

habitants et usagers du quotidien que pour les usagers et visiteurs plus occasionnels.

Les espaces centraux

Dans le centre, dense, quelques respirations du tissu libèrent des placettes, mais dont l'usage est perturbé par le stationnement.

Le traitement des sols, hormis celui de l'unique rue piétonne reste voué à la circulation et à l'usage de la voiture, y compris dans des lieux emblématiques comme la Place de l'Eglise ou les abords immédiats de l'Hôtel de Ville.

Ces espaces gagneraient en qualité avec un meilleur traitement des sols, mais la question de l'accessibilité et du stationnement demeure une forte contrainte à leur requalification.

La Grand Rue, axe piéton qui relie la mairie à la place du Marché accueille commerces et lieux de restauration, ce qui en fait un lieu de vie animé, symbole de la convivialité du centre ville.



- Places et placettes
- Rue piétonne

Plan de repérage des espaces publics du centre historique
Source : Cadastre.

> 1. La Place des Héros

C'est la place principale de la commune, au croisement de voies importantes (boulevards) et devant l'Hôtel de Ville. Elle marque la centralité de Maguelone et accueille des commerces sur son pourtour et le monument aux morts en son centre.



Cette place globalement triangulaire forme un ensemble d'environ 3 000 m², mais une grande proportion est allouée à la voirie et à la circulation automobile. Entouré de voies, le terre-plein central qui bénéficie de l'ombrage des platanes, ne peut pourtant pas remplir une réelle fonction piétonne.



Avec les pentes et les ruptures de traitement des sols, l'accessibilité aux personnes handicapées ne peut y être assurée.

Le bâtiment monumental de la mairie ponctue le paysage urbain, crée un repère dans la ville et agrémente la place.



> 2. Les Places de l'Eglise et du Marché

C'est l'autre place emblématique de Maguelone, car elle libère le parvis de l'église, monument emblématique de la ville et architecture remarquable de l'époque romane.



En forme de « 4 », elle se greffe au Nord sur la Place du Marché au débouché de la rue piétonne la reliant à la Mairie, et se greffe au Sud sur le Boulevard du Chapitre (domaine viticole INRA voisin). Cet ensemble forme une surface d'environ 2 500 m².

La vue que libère la place sur l'édifice religieux est remarquable, mais cette place souffre elle aussi de la prédominance des voitures stationnées et d'un traitement de sol en enrobé bitumineux, fortement disgracieux.

Peu de commerces y sont implantés ou aux alentours, faisant de la place un espace vide, peu investi mais conservant un fort potentiel. Un établissement de restauration apporte cependant une forme de convivialité.

L'attrait de cette place réside au final dans le formidable potentiel qu'elle procure, et sa requalification en aire piétonne de qualité s'impose. Pour autant, la problématique de stationnements dans le centre (trop dense) reste là aussi une forte contrainte à son évolution.



> 3. La Grand' Rue

C'est l'artère piétonne et commerciale de la ville. Elle relie la place des Héros, au Nord à la place du Marché, au Sud.

Elle bénéficie d'un traitement de sol (pavage) en rapport avec sa fonction piétonne et accueille des commerces variés et des établissements de restauration. Elle crée la principale animation du centre-ville.



Longue de 130m environ, elle se développe sur une largeur allant de 4m à 6,5m. Ce gabarit (ruelle) est à l'image du centre, étroit et dense, mais la sensation d'un espace public cadré et rythmé par la succession des façades (toute différentes) des maisons de ville délivre un ressenti agréable.

La rue garde le pittoresque des centres anciens, modelés avec le temps et offrant une grande variété de formes et de couleurs.

Sur les pavés, quelques terrasses peuvent être aménagées, créant une atmosphère conviviale et familière, presque familiale.

Les espaces publics excentrés

En dehors des espaces centraux, marquant de grandes polarités urbaines, on recense d'autres lieux secondaires mais néanmoins importants, tant dans le fonctionnement et les usages sociaux que dans la forme urbaine et les respirations urbaines qu'ils génèrent.

> 4. L'esplanade

En frange Sud du centre-ville, elle occupe un emplacement stratégique en offrant, à proximité du quartier le plus dense, un vaste espace de respiration.



D'une forme globalement triangulaire, l'esplanade développe une importante surface avoisinant les 11 500 m², soit 1,15 ha.

Le centre est occupé par un théâtre de plein air. Le Nord de l'esplanade abrite des jardins d'enfants (jeux) arborés, tandis que le Sud sert aux fêtes votives annuelles.

Le traitement général de l'Esplanade ne présente aucune qualité particulière, le sol est gravillonneux et les bâtiments environnants, pavillonnaires ou collectifs éloignés, ne permettent pas de structurer spatialement l'espace.

Là encore, le principal atout de ce lieu reste son fort potentiel évolutif. (Dans le cadre d'une réorganisation du stationnement par exemple ?)



> 5. Placettes, mails et venelles dans les lotissements

La plupart des zones pavillonnaires ne sont pas structurées autour d'espaces publics piétons, mais délimitées et desservies par de la voirie. Pour autant, quelques exemples de qualité sont à souligner, montrant que les zones résidentielles nécessitent aussi une attention particulière en matière d'espace public.

Le mail entre le cimetière et la Condamine



Il crée un espace de transition entre le cimetière et les habitations proches, tout en offrant un lieu de promenade paysager.

Le mail entre les immeubles



Il structure par un espace piéton les différentes opérations de logements collectifs, créant une liaison douce efficace vers le centre historique.

Les placettes et venelles piétonnes dans les lotissements :

Les venelles permettent quelques liaisons interquartiers ce qui renforce la cohésion de la ville. En revanche, elles ne sont pas assez fréquentes ni contiguës pour créer un maillage efficace et proposer une alternative suffisante à l'usage de la voiture.



Les placettes forment des dilatations de la rue qui l'agrémentent et permettent un usage public et convivial : lecture, jeux d'enfants, jeux de boules...

La présence systématique de jardins privatifs ne rend pas aussi utile qu'en milieu dense la présence de placettes, mais elles demeurent les seuls lieux publics à partager. Souvent plantées, elles enrichissent également le paysage urbain, trop dépendant des murs de clôtures et victime d'une grande banalisation architecturale de ces quartiers.



1.7.4. Le patrimoine

Le patrimoine architectural

> Les monuments classés

Des protections sont instaurées sur la commune et concernent 3 monuments historiques :

- Le Pont de Villeneuve (Pont de Villeneuve)
- L'église Saint-Etienne (centre-ville)
- L'ancienne Cathédrale (presqu'île)

« Très tôt, la cathédrale a été considérée comme élément repère d'un ensemble majeur d'étendue d'eaux : le site de Maguelone, protégé au titre de la Loi sur la Protection des Sites du 2 mai 1930.

La cathédrale de Maguelone présentant un intérêt architectural roman mais aussi historique – ayant été pendant un millénaire le siège d'un évêché, fief et refuge pontifical – a été classée Monument Historique en 1840.

L'église Saint-Etienne, a été également classée Monument Historique en 1840. »⁷⁰

> Les effets du classement

La Loi du 2 mai 1930 stipule que « les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent être ni détruits, ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale du Ministre donné après avis de la commission départementale des sites et, chaque fois que le Ministre le juge utile, après avis de la commission supérieure ». Le décret du 15 décembre 1998 précise les travaux dont l'autorisation est déconcentré au niveau du préfet du département.

> Les effets sur les abords

Un monument historique bénéficie d'une protection sur ses abords.

Tout projet situé dans le champ de visibilité depuis le monument ou s'il est visible en même temps dans un rayon de 500m, est soumis à la servitude des abords.

Ainsi, sur Villeneuve-lès-Maguelone, la majorité du centre du village et une grande part des faubourgs, par le jeu de la servitude des monuments historiques, relèvent de la compétence de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sur une presqu'île au milieu des étangs, la Cathédrale de Maguelone jouit d'un site naturel exceptionnel. Partiellement en ruine, elle arbore une architecture romane en pierres calcaires claires, dont quelques détails ouvragés (comme portique cicontre) sont encore aujourd'hui en bon état de conservation.



⁷⁰ Extrait du projet de ZPPAUP, Commune de Villeneuve-lès-Maguelone – Aramel, Granier, Mercier, Russo, 2001

L'église Saint-Etienne, implanté au cœur du noyau médiéval de la ville, arbore elle aussi une architecture représentative de l'époque romane. La toiture en pierre recouvrant le chevet en est un des éléments les plus remarquables.

« L'église a été construite au 12ème siècle. La base de l'édifice est de style roman tandis que l'étage des baies est gothique. Construite sur une butte qui dominait l'Arnel, elle faisait jadis partie du domaine de l'évêché de Maguelone. Sa structure d'origine en croix latine sera modifiée au fil du temps avec l'ajout de chapelles latérales. Elle possède une grande nef à trois travées qui se termine par une abside semi-circulaire dont l'ornement sculpté a été reproduit dans de nombreuses églises romanes de la région. »

Source : Mairie – fiches patrimoine.

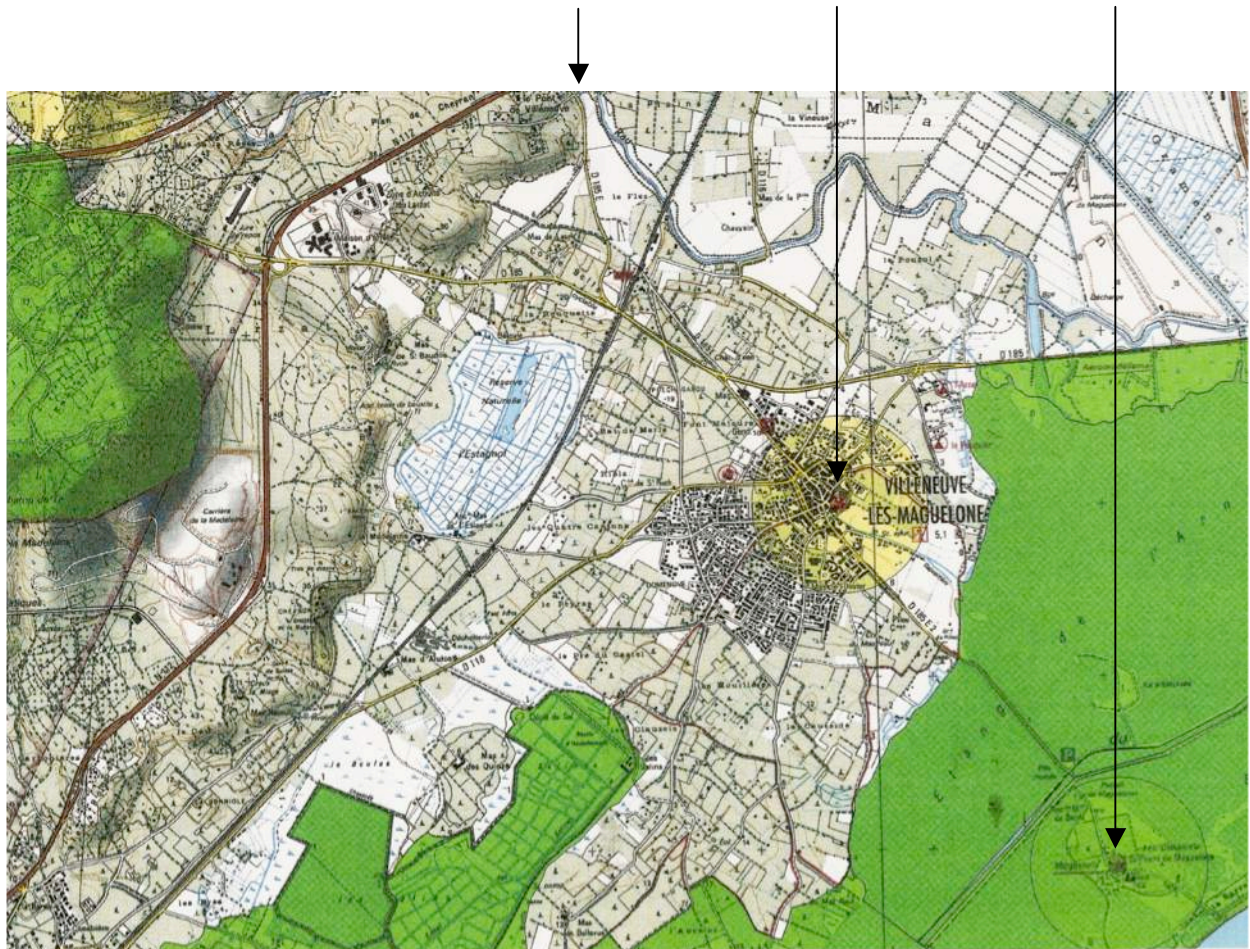


3 vues sur la Cathédrale Saint-Etienne de Maguelone.

Pont de Villeneuve

Eglise Saint-Etienne

Cathédrale Saint-Pierre



Repérage des 2 Monuments Historiques et de leurs périmètres de protection (R=500m)

Source : P.A.C. de l'Etat.

> **Les autres éléments**

En plus des 2 monuments historiques classés, la commune compte d'autres éléments patrimoniaux intéressants qui méritent d'être répertoriés.

La Chapelle des pénitents Blancs est intégrée au centre médiéval. Sa façade principale s'ouvre sur un croisement de ruelles, laissant peu de place à son parvis. Son portail d'entrée reste un détail architectural intéressant.



Au bord de l'étang des Moures, le Mas du même nom accueille une ancienne **Chapelle**. Néogothique. Sa situation littorale renforce son intérêt architectural.



L'Hôtel de Ville est un bâtiment dont la silhouette singulière liée à sa toiture en ardoise surmontée d'un clocheton, marque un repère majeur dans la ville. De style baroque, la bâtisse en pierre est issue de la prospérité de la fin du XIX^e siècle.



Le portail de Maguelone d'accès à la presqu'île de la cathédrale marque l'entrée au site et forme signal visuel marquant se détachant des étangs.



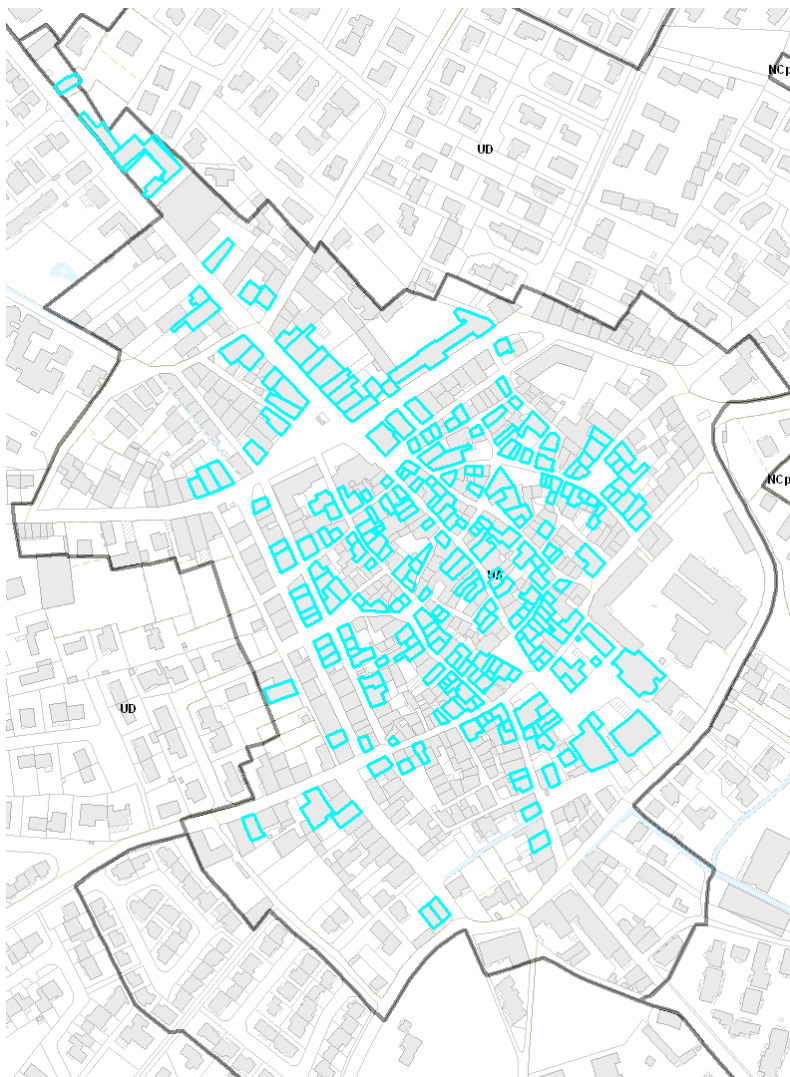
Moins monumentaux, les nombreux **éléments architecturaux** présents sur les constructions du centre-ville confèrent pourtant à l'ensemble une forte valeur. Il s'agit du « **petit patrimoine** », constitué des éléments maçonnés d'encadrement des portes ou des fenêtres, des ferronneries des balcons ou des grilles, ou encore des menuiseries particulières. Ces éléments pouvant sembler anodins constituent pourtant encore aujourd'hui les manifes-

tations visibles des bâtiments anciens, conférant à l'ensemble du cœur de ville une certaine valeur patrimoniale



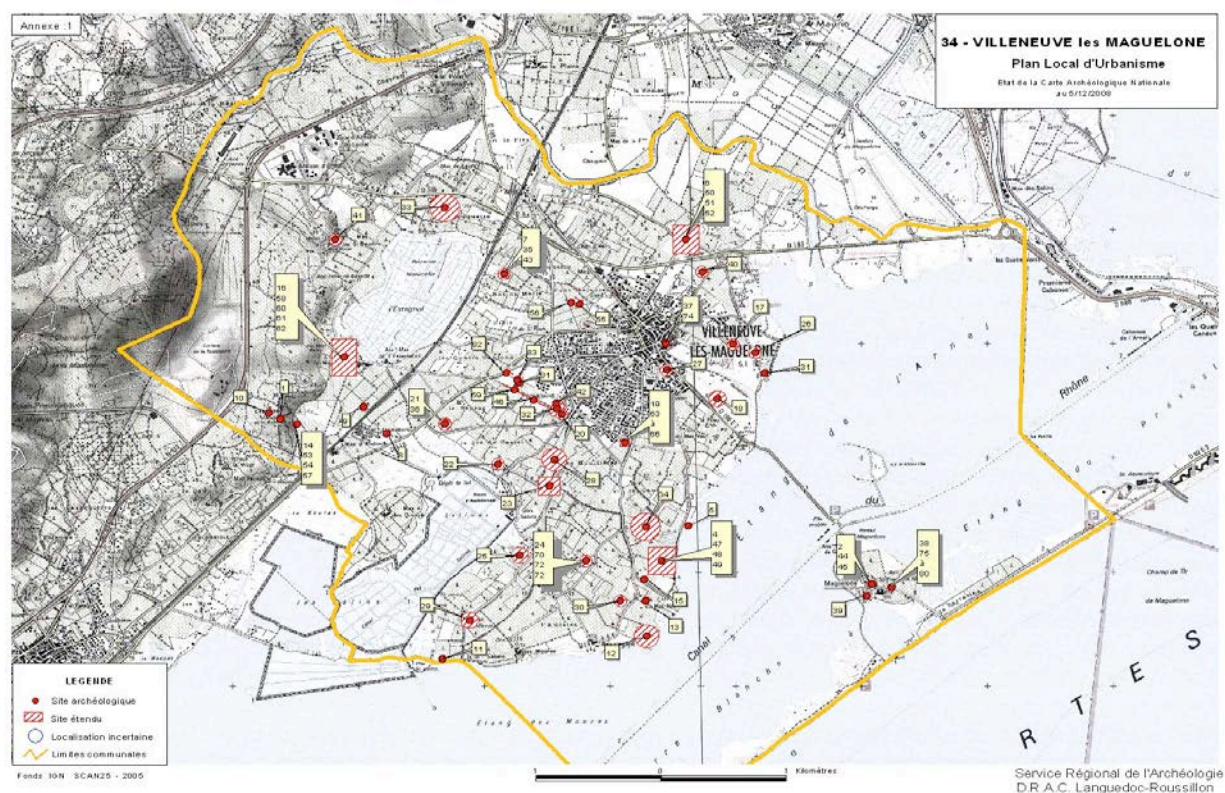
Le PLU doit donc s'attacher à préserver ces éléments de valeur, notamment au travers de son article 11, (aspects extérieurs des constructions).

Dans le cœur de ville, certains bâtiments remarquables sont identifiés comme présentant un intérêt patrimonial particulier : le PLU doit s'attacher à les protéger plus fortement.



Le patrimoine archéologique

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone compte 83 sites archéologiques recensés par le Service Régional de l'Archéologie, présentés dans le tableau ci-après et localisés sur la carte ci-dessous.



Numéro de l'EA	Nom et/ou adresse	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	Vestiges	Parcelles	Mode de protection	Date de la décision
34 337 0001	GROTTE DE LA MADELEINE	Néolithique moyen	Age du bronze	campement			
34 337 0002	MAGUELONE	Gallo-romain	Gallo-romain	agglomération secondaire	Classement MH / classement site		01/01/1840
34 337 0004	PORT DE LA FIGUIERE	Haut-empire	Bas-empire	habitat	1985 :MULT;		
34 337 0005	PORT DU PILOU	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	F4 930;F4 944;F4 945;		
34 337 0006	POUZOLS	Haut-empire	Haut-empire	exploitation agricole	1985 :AO 111;AO 112;AO 12;AO 193?;AO 194;AO 195;AO 196;AO 197;		
34 337 0007	RAT LE MERLE	Gallo-romain	Gallo-romain	bâtiment			
34 337 0008	FONT FORTE	République	Haut-empire	occupation	1985 :BB 132;		
34 337 0009	MADELEINE SUD	Haut-empire	Haut-empire	exploitation agricole	1985 :AZ 42a;AZ 42b;		
34 337 0010	STATION DE LA MADELEINE	Néolithique moyen	Néolithique moyen	village			
34 337 0011	LA GRANDE CABANE	Haut-empire	Bas-empire	exploitation agricole	1985 :BD 69?;BD 72;		
34 337 0012		Gallo-romain	Gallo-romain	cimetière			
34 337 0012		Gallo-romain	Gallo-romain	inhumation			
34 337 0013	AUCELAS 1	Bas-empire	Bas-empire	dépotoir	1985 :BE 201;BE 202;		
34 337 0013	AUCELAS 1	Bas-empire	Bas-empire	occupation	1985 :BE 201;BE 202;		
34 337 0014	STATION DE LA MADELEINE	Néolithique	Néolithique	occupation			
34 337	MAS DE BERTES	Bas-empire	Bas-empire	cimetière	1985 :BE 168;BE 201;		

0015						
34 337 0015	MAS DE BERTES	Bas-empire	Bas-empire	dépotoir	1985 :BE 168;BE 201;	
34 337 0015	MAS DE BERTES	Bas-empire	Bas-empire	inhumation	1985 :BE 168;BE 201;	
34 337 0015	MAS DE BERTES	Bas-empire	Bas-empire	sarcophage	1985 :BE 168;BE 201;	
34 337 0015	MAS DE BERTES	Bas-empire	Bas-empire	sépulture	1985 :BE 168;BE 201;	
34 337 0016	LA MADELEINE	Néolithique récent	Néolithique final	habitat	1985 :AZ 13;AZ 14;AZ 30;AZ 34;AZ 35;AZ 36;	
34 337 0017	ARNEL 1	Haut-empire	Haut-empire	exploitation agricole		
34 337 0018	LA CAPOULIERE	Bas-empire	Bas-empire	occupation	? :?;	
34 337 0019	CROIX D'ANGLES	République	République	exploitation agricole	1985 :BK 35;BK 36;	
34 337 0020	DOMENOVE 1	République	Bas-empire	exploitation agricole	1985 :BI 62;BI 64?;BI 65?;BI 67?;	
34 337 0021	PEYRAS	Haut-empire	Bas-empire	exploitation agricole		
34 337 0022	PRE DU CASTEL	Haut-empire	Bas-empire	exploitation agricole		
34 337 0023	LES CLAUZELS	Moyen-âge	Moyen-âge	occupation	BK 144;BK 145;BK 146;BK 147;BK 19;BK 241;BK 242;BK 243;BK 245;	
34 337 0024	PUECH LONG OU PUECH DELON	Second Age du fer	Second Age du fer	occupation		
34 337 0025	BELLEVUE	Bas-empire	Bas-empire	occupation		
34 337 0026	LA MORT DES ANES	Néolithique moyen	Néolithique récent	bâtiment		
34 337 0027	CHEMIN DU PILOU	Bas-empire	Bas-empire	cimetière		
34 337 0027	CHEMIN DU PILOU	Bas-empire	Bas-empire	inhumation		
34 337 0028	PEIREGRIL (DOMENOVE C)	Haut-empire	Bas-empire	exploitation agricole	1985 :BK ?;	
34 337 0029	BELLEVUE	Bas-empire	Bas-empire	cimetière		
34 337 0029	BELLEVUE	Bas-empire	Bas-empire	inhumation		
34 337 0030	AUCELAS 2	Bas-empire	Bas-empire	occupation		
34 337 0031	ARNEL 2	Haut-empire	Haut-empire	habitat		
34 337 0032	DOMENOVE 2	Néolithique final	Néolithique final	fosse	1985 :BI 54;BI 61;	
					2005 : BI 111;BI 112;BI 113;	
34 337 0032	DOMENOVE 2	Néolithique final	Néolithique final	fossés (réseau de)	1985 :BI 54;BI 61;	
					2005 : BI 111;BI 112;BI 113;	
34 337 0032	DOMENOVE 2	Néolithique final	Néolithique final	habitat	1985 :BI 54;BI 61;	
					2005 : BI 111;BI 112;BI 113;	
34 337 0032	DOMENOVE 2	Néolithique final	Néolithique final	trou de poteau	1985 :BI 54;BI 61;	
					2005 : BI 111;BI 112;BI 113;	
34 337 0033		Néolithique final	Néolithique final	occupation		
34 337 0034		Néolithique final	Néolithique final	occupation		
34 337 0035	RAT DE MERLE 2	Néolithique récent	Néolithique final	occupation	? :?;	
34 337 0036		Néolithique final	Néolithique final	occupation		
34 337 0037	EGLISE SAINT ETIENNE	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	église	1985 :AH 96;	classement MH en tout ou partie (loi de 1913) 01/01/1840
34 337	BASILIQUE	Gallo-romain	Gallo-romain	inscription	? :BW 5;	

0038	PALEOCHRETIENNE DE MAGUELONE					
34 337 0039	ZONE D'HABITAT SUD CATHEDRALE	Moyen-âge	Moyen-âge	fosse	? :BW 16;	
34 337 0039	ZONE D'HABITAT SUD CATHEDRALE	Moyen-âge	Moyen-âge	habitat	? :BW 16;	
34 337 0040	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	Gallo-romain	Gallo-romain	occupation	? :? 109;? 241;	
34 337 0041	CROIX DU MAS DE MAIGRET	Epoque moderne	Epoque moderne	architecture commémorative	? :AY 88;	
34 337 0041	CROIX DU MAS DE MAIGRET	Epoque moderne	Epoque moderne	calvaire	? :AY 88;	
34 337 0041	CROIX DU MAS DE MAIGRET	Epoque moderne	Epoque moderne	inscription	? :AY 88;	
34 337 0042	DOMENOVES III	Haut-empire	Bas-empire	inhumation	2005 :BI 113;	
34 337 0042	DOMENOVES III	Haut-empire	Bas-empire	sépulture	2005 :BI 113;	
34 337 0043	RAT DE MERLE 2	Age du fer	Age du fer	occupation	? :?;	
34 337 0044	MAGUELONE	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	cloître	Classement MH / classement site	01/01/1840
34 337 0045	MAGUELONE	Moyen-âge classique	Moyen-âge classique	cathédrale	Classement MH / classement site	01/01/1840
34 337 0046	CHEMIN DES PELERINS	Moyen-âge	Période récente	chemin	2005 : BI HP;BH HP;	
34 337 0047	PORT DE LA FIGUIERE	Bas-empire	Bas-empire	port	1985 :MULT;	
34 337 0048	PORT DE LA FIGUIERE	Bas-empire	Bas-empire	cimetière	1985 :MULT;	
34 337 0048	PORT DE LA FIGUIERE	Bas-empire	Bas-empire	inhumation	1985 :MULT;	
34 337 0049	PORT DE LA FIGUIERE	Bas-empire	Bas-empire	village	1985 :MULT;	
34 337 0050	POUZOLS	Bas-empire	Bas-empire	exploitation agricole	1985 :AO 111;AO 112;AO 12;AO 193;AO 194;AO 195;AO 196;AO 197;	
34 337 0051	POUZOLS	Bas-empire	Bas-empire	cimetière	1985 :AO 111;AO 112;AO 12;AO 193;AO 194;AO 195;AO 196;AO 197;	
34 337 0051	POUZOLS	Bas-empire	Bas-empire	inhumation	1985 :AO 111;AO 112;AO 12;AO 193;AO 194;AO 195;AO 196;AO 197;	
34 337 0052	POUZOLS	Haut moyen-âge	Moyen-âge classique	habitat	1985 :AO 111;AO 112;AO 12;AO 193;AO 194;AO 195;AO 196;AO 197;	
34 337 0053	STATION DE LA MADELEINE	Néolithique moyen	Néolithique moyen	occupation		
34 337 0054	STATION DE LA MADELEINE	République	Bas-empire	occupation		
34 337 0055	FONT MAJOUR	Gallo-romain	Gallo-romain	fossé	2007 :AL ?;	
34 337 0055	FONT MAJOUR	Gallo-romain	Gallo-romain	voie	2007 :AL ?;	
34 337 0056	FONT MAJOUR	Gallo-romain	Gallo-romain	parcellaire	2007 :AL ?;	
34 337 0056	FONT MAJOUR	Gallo-romain	Gallo-romain	silo	2007 :AL ?;	
34 337 0056	FONT MAJOUR	Gallo-romain	Gallo-romain	trace agraire	2007 :AL ?;	
34 337 0056	FONT MAJOUR	Gallo-romain	Gallo-romain	viticulture	2007 :AL ?;	
34 337 0057	STATION DE LA MADELEINE	Premier Age du fer	Second Age du fer	occupation		
34 337 0058	LA MADELEINE	Haut-empire	Bas-empire	habitat	1985 :AZ 13;AZ 14;AZ 30;AZ 34;AZ 35;AZ 36;	
34 337 0059	DOMENOVES V	Bas-empire	Haut moyen-âge	borne	2006 :BH 130;	
34 337 0059	DOMENOVES V	Bas-empire	Haut moyen-âge	organisation du territoire	2006 :BH 130;	
34 337 0060	LA MADELEINE	Bas-empire	Bas-empire	cimetière	1985 :AZ 13;AZ 14;AZ 30;AZ 34;AZ 35;AZ 36;	
34 337 0060	LA MADELEINE	Bas-empire	Bas-empire	inhumation	1985 :AZ 13;AZ 14;AZ 30;AZ 34;AZ 35;AZ 36;	
34 337	LA MADELEINE	Moyen-âge	Moyen-âge	village	1985 :AZ 13;AZ 14;AZ 30;AZ 34;AZ	

0061					35;AZ 36;		
34 337 0062	LA MADELEINE	Moyen-âge	Moyen-âge	chapelle	1985 :AZ 13;AZ 14;AZ 30;AZ 34;AZ 35;AZ 36;		
34 337 0063	CROIX D'ANGLES	Haut-empire	Haut-empire	exploitation agricole	1985 :BK 35;BK 36;		
34 337 0064	CROIX D'ANGLES	Bas-empire	Bas-empire	exploitation agricole	1985 :BK 35;BK 36;		
34 337 0065	CROIX D'ANGLES	Bas-empire	Bas-empire	inhumation	1985 :BK 35;BK 36;		
34 337 0065	CROIX D'ANGLES	Bas-empire	Bas-empire	sépulture	1985 :BK 35;BK 36;		
34 337 0066	CROIX D'ANGLES	Bas-empire	Bas-empire	inhumation	1985 :BK 35;BK 36;		
34 337 0066	CROIX D'ANGLES	Bas-empire	Bas-empire	sarcophage	1985 :BK 35;BK 36;		
34 337 0066	CROIX D'ANGLES	Bas-empire	Bas-empire	sépulture	1985 :BK 35;BK 36;		
34 337 0070	PUECH LONG OU PUECH DELON	République	Haut-empire	exploitation agricole			
34 337 0072	PUECH LONG OU PUECH DELON	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	inhumation			
34 337 0072	PUECH LONG OU PUECH DELON	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	sépulture			
34 337 0074	EGLISE SAINT ETIENNE	Epoque moderne	Epoque moderne	statue	1985 :AH 96;	classement MH en tout ou partie (loi de 1913)	01/01/1840
34 337 0075	BASILIQUE PALEOCHRETIENNE DE MAGUELONE	Haut-empire	Haut-empire	trace agraire	? :BW 5;		
34 337 0076	BASILIQUE PALEOCHRETIENNE DE MAGUELONE	Bas-empire	Bas-empire	trace agraire	? :BW 5;		
34 337 0077	BASILIQUE PALEOCHRETIENNE DE MAGUELONE	Haut moyen-âge	Haut moyen-âge	cimetière	? :BW 5;		
34 337 0077	BASILIQUE PALEOCHRETIENNE DE MAGUELONE	Haut moyen-âge	Haut moyen-âge	inhumation	? :BW 5;		
34 337 0078	BASILIQUE PALEOCHRETIENNE DE MAGUELONE	Haut moyen-âge	Haut moyen-âge	puits	? :BW 5;		
34 337 0079	BASILIQUE PALEOCHRETIENNE DE MAGUELONE	Haut moyen-âge	Haut moyen-âge	habitat	? :BW 5;		
34 337 0080	BASILIQUE PALEOCHRETIENNE DE MAGUELONE	Haut moyen-âge	Haut moyen-âge	église	? :BW 5;		
34 337 0081	DOMENOVES	République	Bas-empire	fossés (réseau de)	2003 :BH 130;BH 131;BH 169;		
34 337 0081	DOMENOVES	République	Bas-empire	parcellaire	2003 :BH 130;BH 131;BH 169;		
34 337 0081	DOMENOVES	République	Bas-empire	trace agraire	2003 :BH 130;BH 131;BH 169;		
34 337 0081	DOMENOVES	République	Bas-empire	viticulture	2003 :BH 130;BH 131;BH 169;		
34 337 0082	DOMENOVES	Néolithique	Néolithique	inhumation	2003 :BH 13;?;BH 169?;		
34 337 0082	DOMENOVES	Néolithique	Néolithique	sépulture	2003 :BH 13;?;BH 169?;		
34 337 0083	DOMENOVES	Néolithique	Age du bronze	fosse	2003 : BH 131?;BH 169?;		
34 337 0083	DOMENOVES	Néolithique	Age du bronze	occupation	2003 : BH 131?;BH 169?;		

Source : Service Régional de l'Archéologie, DRAC LR 2010.

1.8. Les équipements et services urbains structurants

1.8.1. Les services urbains et leurs capacités résiduelles

Les équipements sanitaires et les réseaux

> L'adduction d'eau potable

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est alimentée en eau potable à partir de deux forages situés sur le territoire communal : Flès Sud (F1) et Nord (F2). Les deux forages sont protégés par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP du 12 juillet 1999).

La totalité des prélèvements d'eau potable est opérée dans les eaux souterraines de la commune.

La commune dispose aussi de ressources complémentaires de secours au moyen d'interconnexions du réseau avec le syndicat du Bas Languedoc d'une part et la commune voisine de Lattes d'autre part. Elle peut ainsi compter sur les ressources complémentaires du forage Lou Garrigou, implanté sur la commune de Saint-Jean-de-Védas (protégé par une DUP du 5 septembre 1986), dans le cadre de la convention de secours passée entre Lattes et Villeneuve lès Maguelone.

La commune ne dispose pas de schéma directeur d'alimentation en eau potable, en revanche, un tel schéma directeur va être établi prochainement sur l'ensemble des communes pour lesquelles la Communauté

d'Agglomération de Montpellier exerce la compétence eau potable. Ce schéma définira les travaux à envisager pour mettre en adéquation les besoins et les ressources en eau d'un point de vue quantitatif mais aussi qualitatif. (Il convient notamment de signaler la demande de dérogation aux limites de qualité faite à Monsieur le Préfet en décembre 2010 afin de répondre aux dépassements ponctuels des normes sanitaires de certains composés issus de pesticides.)⁷¹

La consommation communale est élevée (237 l/hab./jour en moyenne en 2010), supérieure aux moyennes régionale (224 l/hab./jour) et nationale (189 l/hab./jour), en raison notamment de périodes de pointes estivales au cours desquelles la consommation d'eau est particulièrement importante.

Globalement sur Villeneuve-lès-Maguelone les besoins actuels journaliers moyens, synthétisés dans le tableau ci-contre, s'élèvent à 2054 m³.

Les besoins journaliers moyens en 2025 peuvent être estimés sur cette base, synthétisés dans le tableau ci-contre en bas.

En outre, à l'horizon 2025, les volumes nécessaires en production peuvent être estimés à environ 2 570 m³/j en moyenne et 3 969 m³/j en pointe sur le périmètre actuel du forage du Flès. La capacité règlementaire du forage du Flès s'établit aujourd'hui à 4 000 m³/j selon la DUP en vigueur. Ce qui est suffisant à l'horizon 2025

	Besoins actuels journaliers moyens de distribution (m ³)*	Besoins actuels journaliers moyens de production (m ³)**	Besoins actuels journaliers de pointe production (m ³) (Données exploitation)
Villeneuve-lès-Maguelone	1 431	2 054	2 835

* Q moy (distribution) : Calcul : conso moy/jour X nb hab

** Données 2009

	Besoins journaliers moyens de distribution (m ³)*	Besoins journaliers moyens de production (m ³)**	Besoins journaliers de pointe production (m ³)***
Villeneuve-lès-Maguelone	1 860	2 570	3 969

* Q moy (distri) : conso moy/jour X nb hab

** Q moy (prod) : conso moy/jour X nb hab /rendement (fuites)

*** Qp (prod) = Qmoy (distri)* 1.75 + ((Qmoy (distri) /rendement)-Qmoy (distri)) (Données SDAEP)

⁷¹ Source : Montpellier agglomération, décembre 2010

> Canalisations souterraines

Des canalisations souterraines d'irrigation en eau brute sont implantées sur la commune. L'exploitation de ce réseau est assurée par BRL. Un nouveau réseau sur le secteur du Pont Larzat a été mis en place.

> L'assainissement collectif

L'assainissement des eaux usées

La station d'épuration de Villeneuve-lès-Maguelone a une capacité nominale de 12 000 Equivalents Habitants (EH).

L'ouverture à l'urbanisation peut être envisagée dans la limite de la capacité résiduelle de la station d'épuration. Jusqu'en 2008, les techniciens du Conseil Général contrôlaient la station d'épuration de la commune. Pour 2008, l'efficacité du fonctionnement de l'équipement est qualifiée d'excellente⁷². Pour cette période, la station fonctionnait à 60 % de sa charge, ce qui permettrait a priori de traiter les effluents de 3 000 Equivalents Habitants supplémentaires.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier a approuvé le 21 décembre 2004 son Schéma Directeur d'Assainissement.

Celui-ci avait pour objectif de fixer les principaux investissements pour mettre en conformité les ouvrages d'assainissement. La station d'épuration située sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a fait l'objet de travaux qui lui permettent de répondre aux objectifs de traitement des effluents.

Les grandes caractéristiques de la station d'épuration sont présentées dans le tableau ci-dessous, en bas.

Le réseau est sensible aux eaux claires parasites de temps de pluie. Les normes de rejet sont respectées pour l'ensemble des paramètres mesurés (MES, DBO5, DCO, NGL, PT). En 2009, 4 111 tonnes de boues mélangées avec des déchets verts ont été produites par la station de Villeneuve-lès-Maguelone. Elles sont destinées en partie à l'épuration dans le cadre d'un plan d'épandage déclaré tandis qu'en 2009, 445,93 tonnes de boues pâteuses ont été envoyées en compostage (Bioterra Narbonne). La station est déclarée conforme à la DERU.

Son fonctionnement est jugé satisfaisant.

Les canalisations d'amenée des effluents à la station d'épuration sont dans l'ensemble correctement dimensionnées.

Le zonage d'assainissement sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a été approuvé par le Conseil Communautaire en date du 15 janvier 2009.

Il fait état d'une proportion importante d'installations d'assainissement non collectif, en rapport avec le phénomène de cabanisation marquant ce territoire. La conformité de celles-ci ne pourra être que partiellement atteinte compte tenu de l'inondabilité des parcelles et de la présence de nombreux forages destinés à la consommation humaine.⁷³

Depuis 2009, la communauté d'agglomération de Montpellier dispose d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC) qui doit assurer le contrôle des installations et éventuellement leur entretien pour le compte de la commune. La commune doit obligatoirement exercer un contrôle des installations selon une périodicité qui ne peut excéder les 8 ans (Loi sur l'Eau du 31 décembre 2006).

Année	Population (hab.)	Charge STEP (EH)	Capacités résiduelles STEP (EH)	Charge STEP (%)
2007/2008	8627	8100	3900	68%
Estimation des évolutions et besoins futurs				
2015	10007	9396	2604	78%
2020	10870	10297	1703	86%
2025	11732	11016	984	91%

Charge hydraulique		Débits de pointe		Déversement
Capacité nominale (en m ³ /J)	Charge annuelle (en m ³ /J)	Capacité nominale (en m ³ /J)	Débit année 2009 (en m ³ /J)	Nombre
2 800	1 588	240	225	19 190

⁷² Les critères de cette classification prennent en compte : la qualité de l'eau épurée, couplée du mieux possible aux contraintes du milieu récepteur, le rendement général de l'équipement, la fiabilité, le respect de la directive Europe 1991.

⁷³ Source : Montpellier agglomération

Caractéristiques de la station d'épuration

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service 2009, Communauté d'Agglomération de Montpellier

L'assainissement pluvial⁷⁴

La maîtrise du ruissellement pluvial, ainsi que la lutte contre la pollution apportée par ces eaux, est aujourd'hui une nécessité pour les décideurs locaux dans la planification et l'aménagement de leur territoire. Pour cela les décideurs disposent de nombreux outils qui sont d'ordre réglementaire, administratif, technique et informatif.

A leur niveau, les communes sont notamment tenues de réaliser un zonage d'assainissement pluvial comme le prévoit l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales et l'article L123-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'un outil de réglementaire permettant de fixer des prescriptions cohérentes à l'échelle du territoire communal afin d'assurer la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a souhaité disposer d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et d'un zonage pluvial sur son territoire (Joint en annexe du PLU - Pièce n°Vf). Cette démarche est en cohérence avec le SDAGE RM, et en particulier la disposition n°5A-01 concernant la mise en place ou la révision périodique des schémas directeurs d'assainissement permettant de planifier les équipements nécessaires et de réduire la pollution par les eaux pluviales, notamment sur les communes situées en amont de masses d'eau dont l'objectif de bon état n'est pas atteint à cause des macro et micro-polluants.

Les objectifs sont nombreux :

- Mieux comprendre et apprécier le fonctionnement du système d'assainissement pluvial ;
- Satisfaire aux exigences réglementaires ;
- Optimiser les travaux à engager sur les réseaux et les bénéfiques d'opérations

bénéfiques d'opérations de requalification d'espaces ;

- Doter la commune d'outils de programmation des actions, mesures et investissements à réaliser afin de :
 - proposer des solutions aux problèmes d'évacuation des eaux pluviales,
 - prévenir et anticiper les effets d'aménagements à venir,
 - préserver la qualité des eaux des milieux récepteurs remarquables que sont les étangs littoraux. (recensement des réseaux, évaluation des points noirs, anticipation des ouvertures à l'urbanisation, etc.)

Des prescriptions particulières pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle (autonomie) sont également à intégrer dans le document d'urbanisme (règlement), ainsi que des emplacements à réserver (à faire figurer sur le plan de zonage) pour les bassins de rétention dans le cas d'ouverture à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

L'enlèvement des déchets

RAPPEL :

La fréquence de la collecte des déchets dépend du type de déchets et du lieu. (voir Tableau ci-dessous).

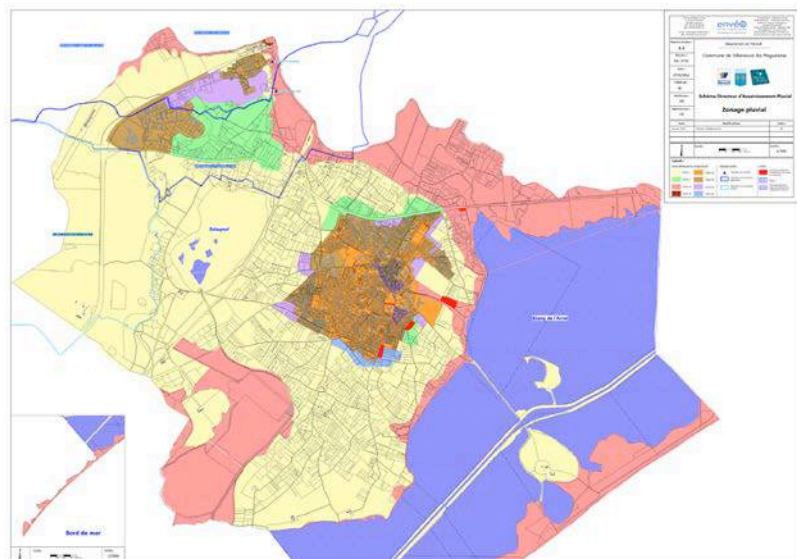
La collecte des ordures ménagères est effectuée deux fois par semaine. Une collecte de renfort est réalisée dans l'hypercentre (au niveau du centre ville, des écoles et des grandes surfaces).

La collecte sélective des déchets ménagers recyclables et des biodéchets est effectuée une fois par semaine.

La collecte des encombrants a lieu une fois par mois. Un service d'enlèvement au porte à porte est également possible en appelant la maison de l'Agglomération.

Traitement :

Voir 1.4.5. > Les déchets



Zonage d'assainissement pluvial
Source : Enveo 2012

⁷⁴ Source : SDAP, Enveo, 2012

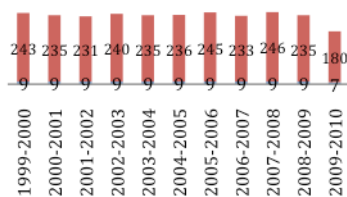
1.8.2. Les services publics

Les équipements scolaires : des capacités adaptées à une augmentation des effectifs.

Les équipements scolaires présents sur la commune sont les suivants :

> Ecole maternelle Jean-Jacques Rousseau

L'école maternelle Jean-Jacques Rousseau compte 7 classes à la rentrée 2010 et 180 élèves. Ses effectifs sont en baisse continue depuis 10 ans. Cette diminution des effectifs s'opère en corrélation avec l'augmentation de ceux de l'école maternelle François Dolto. Les capacités de cet équipement pourraient être mobilisées de nouveau si l'évolution de la population le nécessitait.



Ecole maternelle J.J. Rousseau

> Ecole élémentaire Pierre Bouissinet

L'école élémentaire Pierre Bouissinet enregistre une baisse continue de ses effectifs depuis l'année scolaire 2006/2007 corrélativement à l'augmentation des effectifs de l'école élémentaire François Dolto. (Lors de la rentrée 2006/2007, l'école dispose encore de 15 classes et accueille près de 400 élèves.) Lors de la rentrée 2009/2010, l'école ne plus que compte 11 classes pour 294 élèves. Les capacités de cette école pourraient également être de nouveau mobilisées si l'évolution de la population le nécessitait.

> Groupe scolaire Française Dolto

Le groupe scolaire Française Dolto regroupe une école maternelle et une école élémentaire.

Les effectifs du groupe scolaire sont en augmentation constante depuis 10 ans.

La rentrée scolaire 2009-2010 est marquée par une très forte augmentation des effectifs par rapport à la rentrée précédente : la section de maternelle passe de 4 à 6 classes et les effectifs connaissent une augmentation de 56,4% (de 101 à 158 élèves) ; sur la même période la section primaire évolue de 7 à 11 classes et les effectifs augmentent de 5,2% (de 554 à 583 élèves).

Cette forte augmentation s'explique par une réorganisation des effectifs entre les différents établissements au profit de l'école Française Dolto.

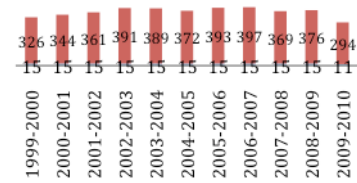
De ce fait, les effectifs cumulés de l'ensemble des écoles maternelles de la commune sont relativement stables au cours des deux dernières rentrées (2008/2009 et 2009/2010).

Sur une dizaine d'années, les effectifs des écoles maternelles connaissent une augmentation très modérée : +4% sur la période 1999/2000-2009/2010.

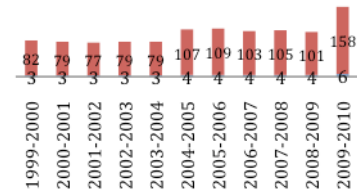
Les effectifs cumulés de l'ensemble des écoles élémentaires connaissent, eux, une augmentation très significative (+30,4% sur la période 1999/2000-2009/2010). Entre les rentrées 2008/2009 et 2009/2010, l'augmentation est de l'ordre de 5%.

> Collège des Salins

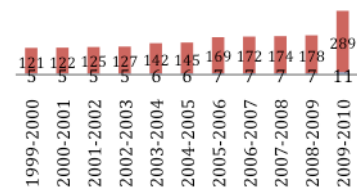
Le collège des Salins compte 22 classes et 570 élèves lors de la rentrée 2010/2011. Après un pic enregistré lors de la rentrée 2008/2009 (23 classes et 600 élèves), les effectifs connaissent depuis une baisse sensible. L'équipement est susceptible d'accroître à nouveau ses capacités d'accueil si les besoins à venir devaient le nécessiter.



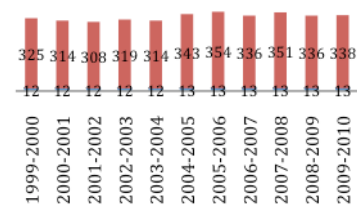
Ecole élémentaire P. Bouissinet



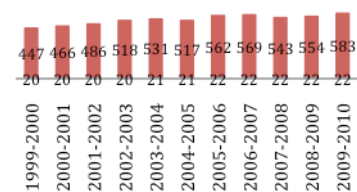
Ecole maternelle F. Dolto



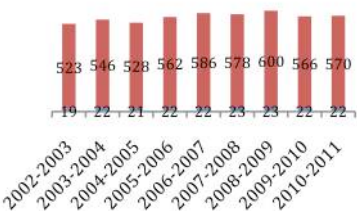
Ecole élémentaire F. Dolto



Total Maternelles



Total Élémentaires



Collège des Salins

Source : Commune de Villeneuve-lès-Maguelone

■ Nombre de classes ■ Total élèves

Les services publics : des services diversifiés mais concentrés hors des zones d'habitat

> Les équipements et services municipaux

- Hôtel de ville
- Centre culturel « Bérenger de Frédol »
- Centre de loisirs « Pierre Verdier »
- Crèche multi-accueil « Les Calinoux » (35 places en crèche + 55 places en accueil familial⁷⁵)
- Maison de retraite « Mathilde Laurent »
- Police municipale
- Centre social CCAS
- Stade Joseph Blanc
- Stade André Fabre
- Gymnase Les Salins
- Club House Foot Rugby
- Club du 3^{ème} âge
- Salle des Mûriers
- Salle Grappe dorée
- Ateliers municipaux
- Arènes
- Salle HLM
- Halles de stockage
- Centre Loisirs Plage

> La Poste

> Les services de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

- Maison de l'Agglomération
- Mission Locale des Jeunes
- Déchetterie

> Les autres permanences administratives et médico-sociales

- Assistance sociale du Conseil Général
- Caisse d'Allocations Familiales
- Caisse Primaire d'Assurance Maladie
- Impôts (permanences mensuelles)



Les équipements publics

Administration

1. Hôtel de ville
2. Poste de police municipale
3. Gendarmerie
4. La Poste
5. Ateliers municipaux
6. Halle de stockage

Scolaire / enfance

7. Crèche Les Calinoux
8. Ecole primaire P. Bouissinet
9. Ecole maternelle J.J. Rousseau
10. Groupe scolaire F. Dolto
11. Collège des Salins

Santé

12. Maison de retraite

Loisirs / sportif

13. Club du 3^{ème} âge
14. Espace jeunesse
15. Centre Loisirs Jeunes
16. Salle des Mûriers (arts martiaux)
17. Salle HLM
18. Centre culturel B. de Frédol/médiath.
19. Square (jeu d'enfants, boulodrome)
20. Complexe sportif :
 - 1 stade d'honneur
 - 2 terrains d'entraînement
 - 2 plateaux multisports
 - 7 courts de tennis
22. Stade J. Blanc (foot)
23. Stade A. Fabre (rugby)
24. Club House Foot Rugby
25. Gymnase de Salins (halle aux sports)
26. Arènes

> La Maison d'Arrêt

Cet établissement public ne constitue pas à proprement parler un service bénéficiant directement à la population communale.

> Des services à redéployer

Les services publics apparaissent suffisamment nombreux et diversifiés, couvrant bien les besoins de la population. Toutefois, ils gagneraient peut-être à être redéployés spatialement pour tendre vers plus d'équilibre et accompagner l'augmentation attendue de la population et les évolutions à venir du tissu urbain.

En effet, la ville dispose d'une Poste, d'un CCASS d'une antenne de la Caisse d'Allocations Fami-

⁷⁵ Accueil familial = Service à domicile

liales, d'une crèche et de nombreux autres services...

Pourtant la très grande majorité des services sont concentrés dans le cœur de ville ou le long des routes D116 et D185.

Les quartiers d'habitat du sud de la commune notamment en sont pratiquement dépourvus.

Toutefois, dans l'optique d'un rééquilibrage des services jusque-là concentrés au niveau du centre-ville, le projet d'urbanisation « Pont de Villeneuve » / « Larzat » prévoit « la création de plusieurs équipements socio-culturels et administratifs, à l'articulation du secteur d'habitat et d'activités :

- une mairie annexe ;
- une crèche communale et interentreprises ;
- une salle commune de quartier, pouvant accueillir des associations ou services ;
- une aire de jeux et de sport intégrée à la coulée verte centrale ;
- des commerces et services de proximité.

En fonction des disponibilités foncières résiduelles, un nouvel équipement scolaire pourra également être réalisé. »⁷⁶

Enjeux :

Le transfert d'effectifs scolaires vers le groupe scolaire Françoise Dolto situé en frange est de la ville a permis de dégager des capacités au sein des écoles de cœur de ville (écoles Pierre Bouissinet et Jean-Jacques Rousseau), qui pourront accueillir a terme l'augmentation d'effectif généré à l'échelle de la commune par les nouvelles opérations d'habitat. Le collège dispose aussi d'une marge de progression de ses capacités d'accueil.

En revanche, si les services publics et urbains sont suffisamment nombreux et diversifiés, leur répartition sur le territoire communal est inégale. Ils sont notamment totalement absents des extensions urbaines les plus récentes dont la vocation est tournée exclusivement vers l'habitat.

Pour éviter les espaces trop monofonctionnels, le PLU doit favoriser la diversification des fonctions urbaines en autorisant ou en programmant des équipements publics au sein des zones à vocation principale d'habitat.

De plus, le développement d'une nouvelle polarité urbaine au niveau de Larzat et du Pont de Villeneuve appelle aussi une adaptation du maillage de services urbains pour favoriser un bon équilibre territorial. En outre, l'implantation de services publics sur ce site doit être envisagée.

⁷⁶ Source : Le Portail, Commune de Villeneuve-lès-Maguelone, octobre-novembre 2010, p. 5

1.8.3. Les commerces et services

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone bénéficie d'un tissu de commerces et services qui couvre l'ensemble des besoins des habitants. En 2010, le guide pratique de la commune répertorie les suivants :

Secteur Santé

6 médecins généralistes
 1 ambulance
 1 centre pour les appareils et fournitures pour le sport
 1 centre d'aquagym
 1 centre de médecine du travail
 7 dentistes
 2 diététiciens
 1 énergéticienne
 21 infirmiers
 10 kinésithérapeutes
 1 Laboratoire d'analyses médicales
 1 établissement de location et de vente de matériel médical
 1 docteur en « Médecine Générale manuelle, ostéopathie, médecine et biologie du sport »
 2 médecins gériatologues
 1 naturopathe
 1 ophtalmologiste
 5 orthophonistes
 1 orthoptiste diplômée
 2 ostéopathes
 3 podologues
 2 pharmacies
 1 psychanalyste
 1 psychomotricien
 1 psychologue clinicienne
 1 psychothérapeute
 1 radiologue
 1 réflexologue
 1 sage femme
 1 somnathérapeute relaxation
 1 somnologue
 1 sophrologue
 1 psychosomaticien
 1 tabacologue
 2 vétérinaires

Commerces

1 vendeur de fruits et légumes
 3 bouchers
 2 boulangers

3 points chauds
 1 café brocante
 1 camping
 8 chambres d'hôtes ou gîtes
 8 coiffeurs
 1 poissonnier
 3 tabac/presse
 2 fleuristes
 10 hôtels ou restaurants dont 3 ouverts pendant la saison estivale
 1 imprimeur
 1 laverie
 3 magasins de couture, broderie
 2 espaces de loisirs
 1 luthier
 1 marché ouvert le mercredi et le vendredi de 8h à 13h
 1 marché paysan sur la place du marché le samedi matin de 8 h à 13 h
 1 marché aux puces le dimanche de 6h à 13h.
 1 maréchal ferrant
 2 opticiens
 1 pêcheur
 4 pizzerias
 2 sérigraphes
 2 supermarchés
 3 traiteurs
 3 Cavistes

Artisans entrepreneurs

1 artisan d'art
 1 carrossier
 1 contrôle technique
 5 garages automobiles
 1 particulier de négoce automobile.
 2 vendeurs de pièces et accessoires de véhicules
 1 station service
 3 architectes
 2 architectes d'intérieur
 1 magasin de carrelage
 3 entreprises de charpente
 3 entreprises de chauffage, climatisation et maintenance
 1 entreprise de couverture, zinguerie, cloisons, faux plafonds
 1 ébéniste
 6 entreprises d'égavage, d'entretien des espaces verts
 9 électriciens

1 entreprises de fondations spéciales
 2 entreprises de forage, de pompe et de puits.
 12 maçons carreleurs
 1 maître d'œuvre en bâtiment
 2 entreprises de matériaux
 2 menuisiers et 2 entreprises de menuiserie.
 3 peintres décorateurs
 7 peintres de revêtements.
 1 société de vente de planchers
 4 plaquistes ou plâtriers
 12 plombiers ou entreprises de plomberie
 4 entreprises de rénovation
 2 entreprises de terrassement
 1 entreprise de tôlerie

Prestataires de services

4 agences immobilières
 2 sociétés d'alarmes / sécurité / téléphonie.
 1 assurance
 1 auto-école
 3 banques
 1 bureau d'études
 1 société de communication
 1 société de décoration événementielle
 6 sociétés de dépannage
 2 avocats
 1 société d'audit commissaire aux comptes / expertise comptable
 2 notaires
 7 centre d'esthétique, de bien être, de beauté
 4 sociétés de gestion et conseil
 1 société de nettoyage
 1 orchestre spectacle
 3 sociétés de services aux particuliers.
 1 studio d'enregistrement
 2 structures d'animation et de disco mobile
 1 société de télémarketing
 3 transporteurs de cars
 3 taxis
 1 transport à la demande (TOXY)
 3 sociétés de vente à domicile
 1 centre équestre

NB : Le site du « Café des Fleurs », face à la mairie, a vocation à accueillir constitue une opportunité intéressante pour l'accueil de commerces, de manière à contribuer au maintien et au développement du dynamisme du cœur de ville.

Villeneuve-lès-Maguelone bénéficie aussi de la proximité des zones d'activités du sud de Montpellier (Lattes, Saint-Jean-de-Védas) : la Zone Industrielle Garosud, les ZAC de la Condamine et de la Lauze, etc. qui concentrent de très nombreuses enseignes nationales et de la grande distribution.

Toutefois, à l'échelle communale, une majorité de commerces et services sont concentrés dans le cœur de ville et aux abords de l'Avenue de la Gare. Les zones résidentielles périphériques ainsi que le secteur du Pont de Villeneuve en sont plus dépourvus.

Enjeux : équilibrer la répartition des commerces et services

Le PLU doit favoriser un meilleur équilibre de la répartition des commerces et services à l'échelle communale, notamment en permettant le développement d'activités compatibles avec l'habitat au sein des quartiers résidentiels.

Il s'agit autant d'offrir aux habitants des services de proximité que de développer la vie sociale de ces quartiers en évitant les espaces monofonctionnels (uniquement dévolus à l'habitat).

1.9. Les transports et les déplacements

1.9.1. Le réseau viaire et le stationnement

Le réseau viaire

Si le réseau viaire est globalement fonctionnel sur le territoire communal et bénéficie de grandes infrastructures de communication, au sein de l'espace urbain, les cheminements se compliquent. En effet le tissu labyrinthique rendu par les extensions pavillonnaires successives complique fortement la fluidité et la hiérarchisation du réseau.

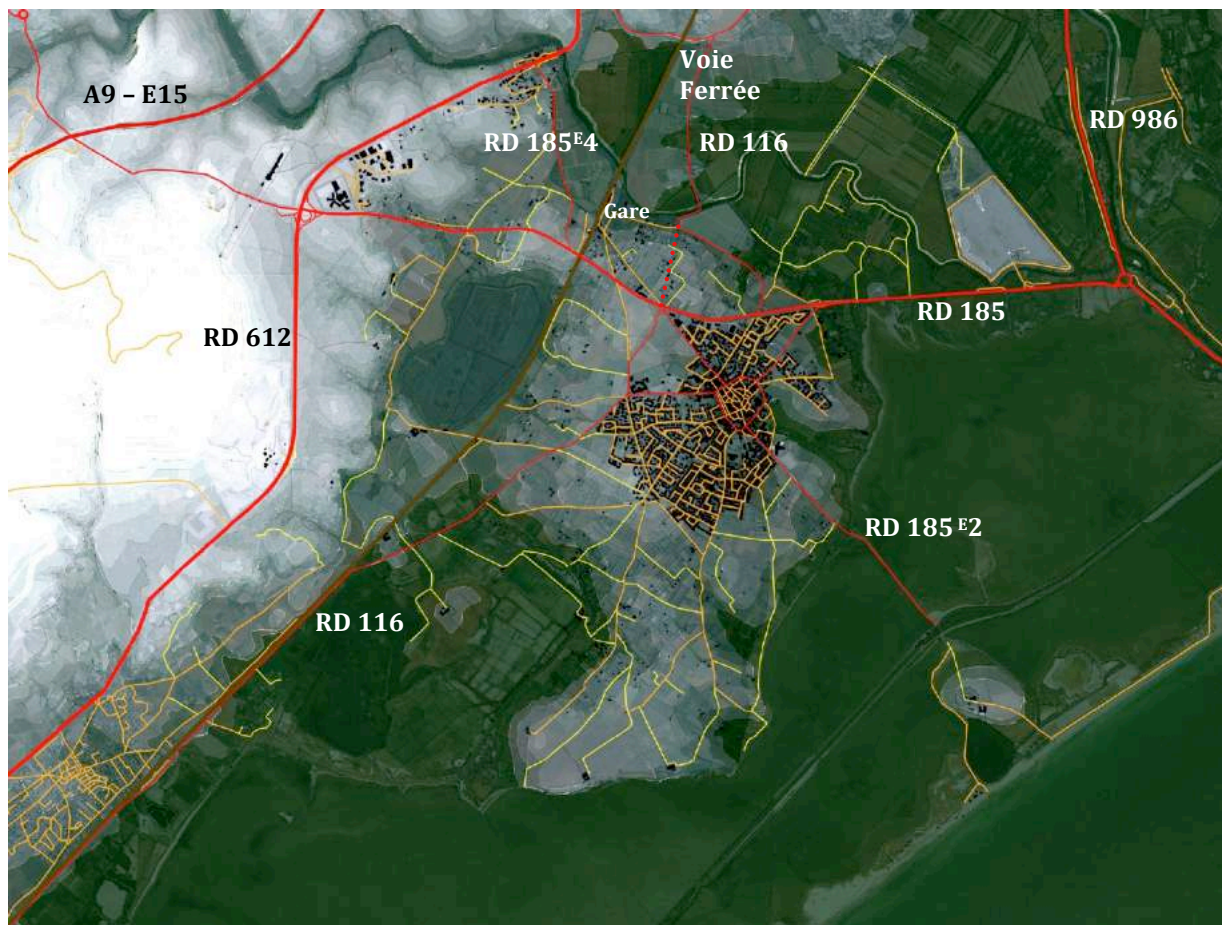
> Le réseau principal

L'accessibilité à la ville se fait en provenance de Montpellier ou du littoral principalement par l'Ouest et la route D612 partiellement dédoublée (liaison Montpellier-Sète), et par l'Est et la route D986 partiellement dédoublée (Liaison Montpellier-Palavas).

La route D185 qui traverse la ville dans le sens Nord-Sud relie la Gare à la presqu'île de la Cathédrale et permet l'accès au centre, notamment en se greffant sur les boulevards qui ceinturent le noyau urbain. La voie ferrée qui accueille le trafic régional des TER traverse la commune. Le site de la gare présente un réel intérêt de développement futur

dans une logique de nouvelles cadences, plus régulières des TER, à faire évoluer en Train-Tram interurbain.

La dépendance en termes d'accessibilité, (c'est-à-dire de connexion à la ville-centre de l'agglomération : Montpellier), qui résulte du fait que Villeneuve-lès-Maguelone n'est reliée qu'au travers de la RD 185^{E4}, induit des problèmes de congestions aux heures de pointes. Les trajets liés aux déplacements pendulaires domicile-travail sont conséquents sur la commune, du fait de son éloignement par rapport à Montpellier et de la coupure urbaine que représentent les espaces agricoles.



Plan du réseau viaire communal.

Source : étude paysagère Terres Maguelone, Paule Green paysagiste dplg.



Vue sur la RD 185 : en journée, elle fait preuve d'une grande fluidité.

> Le réseau secondaire

Les anciennes départementales sont aujourd'hui partiellement englobées dans le tissu urbain. Leur structure demeure, et les alignements de platanes qui les bordent leur confèrent une dimension de boulevards. Elles sont essentielles dans la circulation et la desserte du centre ville et des zones pavillonnaires, car ce sont les seules voies structurantes secondaires en milieu urbain.

Les voies des lotissements ne sont pas toutes de la même qualité. Lorsqu'elles sont bordées d'arbres, et qu'elles peuvent intégrer des stationnements longitudinaux, elles arborent une esthétique et une vocation plus urbaine. En revanche, la grande majorité d'entre-elles ne bénéficie d'aucun traitement urbain ou paysager particulier et génèrent un réseau où il est difficile de se repérer, produisant un paysage urbain quelque peu déstructuré.



Le reste du réseau viaire secondaire est composé des voiries internes aux lotissements qui, ajoutées les unes aux autres, ne forment pas un réseau clair et lisible. Le chevelu viaire est labyrinthique posant des problèmes de liaisons interquartiers, et il demeure pénalisé par les nombreuses impasses qui le ponctuent.



Cependant, la majeure partie des chemins agricoles encore présents, permet une bonne accroche du réseau sur le territoire communal.

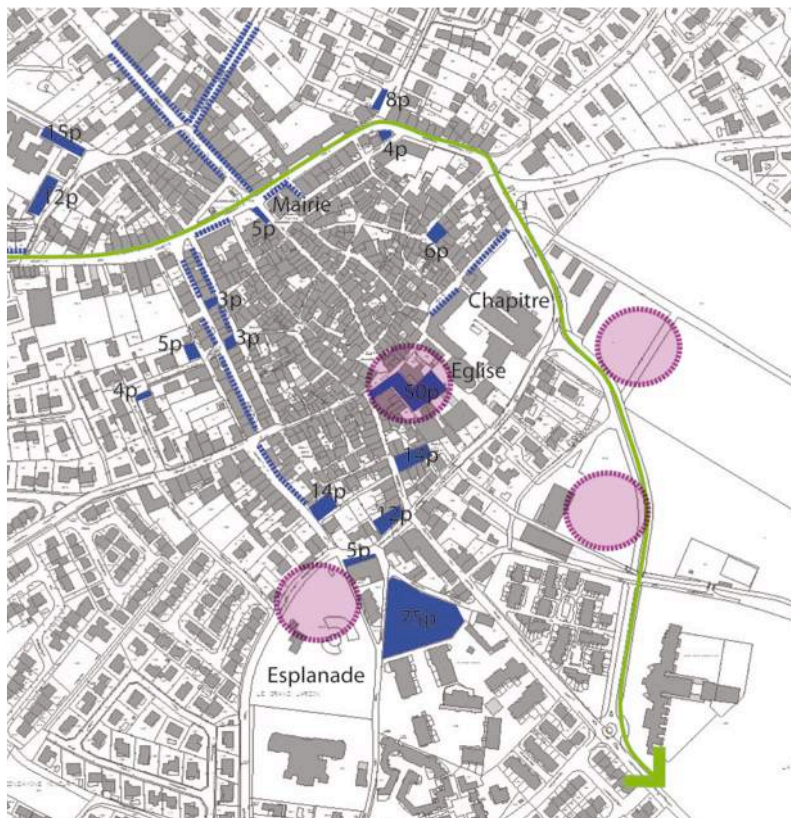


Vues sur les chemins agricoles.
Source : Gogle maps.

Le stationnement

Le stationnement ne pose pas les mêmes contraintes selon les quartiers de la ville. En centre historique, du fait de la forte densité du tissu urbain, il est extrêmement contraint. Les places et placettes sont envahies de voitures et perdent leur vocation urbaine.

La carte ci-dessous localise les principaux espaces stratégiques pour le stationnement, soit parce qu'ils présentent des contraintes actuelles, soit parce qu'ils développent un bon potentiel évolutif.



Repérage des espaces de stationnement dans le centre.
Source : Mairie

> 1. La place de l'Eglise Saint-Etienne

Devant l'un des monuments emblématiques de la commune, une place d'environ 2 500 m² s'articule « en coude ». L'espace est actuellement occupé par du stationnement, offrant environ 50 places aux abords immédiats du centre-ville, pour les résidents.

Bien que les besoins en stationnement soient croissants, la vocation d'un tel espace dans la ville serait plutôt piétonne et centralisante, c'est-à-dire susceptible d'accueillir une activité urbaine partagée et conviviale, des commerces...

L'accumulation des véhicules dégradé l'utilisation potentielle de la place et ne contribue pas à mettre en valeur le monument.



La recherche d'un espace partagé, aux usages mixtes et variables dans le temps (saisons) pourrait être envisagé pour concilier besoins d'urbanité et besoins de stationnement.

> 2. Boulevard des Salins

Là encore, le stationnement est envahisseur et perturbateur, puisque nombre de véhicules demeurent garés sur les bords de voies, les trottoirs, y compris aux croisements, gênant aussi la circulation automobile (visibilité, danger).

Une requalification de la voie, avec un réel partage des espaces permettrait de faire cohabiter des usages pouvant être par moment incompatibles.



> 3. Croisement des Boulevards

A l'intersection des boulevards du Chasselas, du Chapitre et des Moures, les emplacements devant les commerces perturbent la circulation à l'endroit même où les flux convergent.

Pour autant, ces stationnements sont utiles aux activités commerciales. Mais le nombre de places étant faible, leur délocalisation ou leur retraitement autrement qu'en épis reste envisageable. Dans cette logique, une aire de stationnement a été créée récemment à la place d'une construction en angle d'îlot. (P sur le plan)



> 4. La Place des Héros

C'est la place principale de la commune. Devant l'Hôtel de Ville, elle reste pourtant d'un usage en priorité laissé à la circulation, servant tant de carrefour que de parking.

Cette place, munie d'un terre-plein central quelque peu délaissé car entouré de voitures, nécessite une requalification pour assurer pleinement sa vocation. Son usage doit être rendu aux piétons, en privilégiant l'intégration des commerces et des services de proximité.



> 5. Boulevard des Ecoles

Devant l'entrée de l'école, et vue la faible largeur du boulevard, aux heures de mouvements (entrée et sorties scolaires), la « valse » des parents encombre la voie. Cela entraîne une gêne à la fois forte et ponctuelle de la circulation.



> 6. Carrefour Chemin de la Mort aux Anes / Boulevard des écoles / Rue du Chapitre / Avenue de Palavas

Il s'agit d'une zone potentielle d'accueil pour une aire de stationnement. A proximité du centre souffrant de manque de places pour les résidents, cette opportunité apparaît d'autant plus intéressante que le site est non loin des écoles.



> 7. Avenue René Poitevin

Un site en friche longe l'avenue et permettrait une double action urbaine : développer des stationnements supplémentaires tout en portant une démarche correctrice en revalorisant l'avenue (plantations, accotements).

Situé devant les ateliers municipaux et non loin de l'église Saint-Etienne, ce projet présenterait une alternative intéressante en cas de piétonisation de la Place de l'Eglise. Cela permettrait également un retraitement de cette frange de ville, dans une optique paysagère, en ouverture sur l'accès au littoral (pôle échange).



> 8. L'école Jean-Jacques Rousseau

Un petit parking se trouve derrière l'école Jean-Jacques Rousseau. En marge du centre, il offre une bonne opportunité de stationnements à condition d'être réaménagé pour intégrer des emplacements supplémentaires, et bénéficier d'une meilleure signalisation, car il demeure encore aujourd'hui quelque peu méconnu et sous utilisé en dehors des mouvements scolaires.



> Le stationnement en dehors du centre

Dans les lotissements, du fait d'une moindre densité, le stationnement est géré « à la parcelle », et les quelques places visiteurs nécessaires, sont souvent intégrées aux voies.

La problématique du stationnement est donc nettement moins présente qu'en centre ville. Pourtant, ce sont bien les lotissements aménagés progressivement tout autour du centre et générant des besoins de déplacements automobiles qui contribuent pour une lourde part aux problèmes rencontrés à l'échelle communale. Si la ville avait été planifiée sur un fonctionnement et une modénature urbaine évitant le recours systématique à la voiture (mixités + densité), la vitalité des commerces, l'accessibilité aux lieux de centralités et aux équipements n'auraient pas autant induit des contraintes d'espaces (manquants du fait d'une mauvaise gestion foncière dans le temps) rendant le stationnement difficiles.

La voiture a aussi envahi les cœurs d'îlots des programmes de logements collectifs. Ce besoin de recours à la voiture particulière est très présent sur Villeneuve-lès-Maguelone, du fait que la commune reste éloigné de presque 10 km de Montpellier, et que les transports en communs actuels ne permettent pas suffisamment de proposer une alternative efficace.



Vues sur les stationnements en dehors du centre historique.

Enjeux liés au stationnement

Le projet de PLU devra s'attacher à promouvoir une forme urbaine moins nécessitante de l'usage systématique de la voiture.

De plus, les opportunités restantes en matière d'aménagement d'espaces de stationnement pourraient faire l'objet d'une attention particulière.

Enfin, les extensions à venir ou les requalifications de dents creuses devront imaginer la nouvelle place de la voiture pour les années à venir tout en s'attachant à porter des actions correctrices sur l'existant en fonction des contraintes rencontrées.

1.9.2. Les transports publics

Possédant une gare SNCF - TER sur son territoire, Villeneuve-lès-Maguelone ne bénéficie pourtant pas suffisamment d'un tel équipement. Ce type de transport, qui jouit de cadences régulières et généralement de plages horaires étendues est une bonne alternative à l'usage du véhicule particulier, qui, au-delà d'une certaine proportion, encombre les voies et saturent les espaces publics.







La gare de Villeneuve-lès-Maguelone est desservie par la ligne TER 3, reliant Narbonne à Avignon, et desservant Sète et Montpellier. Bien qu'à six minutes de Montpellier centre, les arrêts ne sont que trop rares (6 par jours seulement) pour offrir un service d'une réelle qualité. Les perspectives d'évolution restent faibles à ce jour, la saturation de la voie ferrée empêchant de nouvelles cadences tant que la déviation LGV n'est pas instaurée.

L'accès à un TCSP⁷⁷ se fait donc au plus près, à la plateforme multimodale de Saint-Jean-de-Védas sur la ligne 2 du Tramway de Montpellier, donnant ainsi accès à un vaste réseau. Mais l'usage de la voiture reste majoritaire avant de bénéficier du tramway.

Les principaux transports en communs restent donc les bus de l'agglomération et du département. La ville est desservie par la ligne 32 des Transports de l'Agglomération de Montpellier (TAM), qui permet un rabattement sur la ligne 2 du tramway à hauteur de Saint-Cléophas et qui dessert aussi les communes voisines de Palavas et Lattes. Sa fréquence est d'un bus toutes les 20min en heures de pointes (matin et soir) et d'un bus par heure dans la journée.

Cette ligne prend une autre importance en période estivale, car elle permet aux Montpelliérains d'accéder au littoral communal.

Le réseau Hérault transports, quant à lui ne dessert pas directement le centre-ville ou le littoral. La ligne 102 qui s'arrête sur la commune reste en partie nord et ne dessert que les quartiers de Pont-de-Villeneuve et du Larzat.

-  Autoroutes
-  Voies rapides
-  Voies primaires
-  Voies secondaires
-  Voies ferrée (trains + TER)
-  Lignes de tamway - Montpellier



Le réseau viaire, la voie ferrée et le réseau de tramway autour de Maguelone.

Source : IGN



Plan de la ligne 32 de la TAM.

Source : TAM

⁷⁷ Transport en Commun en Site Propre

Le PDU de Montpellier Agglomération

En parallèle du SCoT de Montpellier Agglomération, d'autres documents communautaires sont développés. C'est le cas du PDU, Plan de Déplacements Urbains, régissant les mobilités dans une échelle supra communale pertinente.

Le PDU s'articule autour de trois axes principaux :

- ▶ Le développement des transports collectifs et des modes de transports "propres" ;
- ▶ L'organisation du stationnement et l'aménagement de la voirie en lien avec les transports collectifs ;
- ▶ La création de pistes cyclables et de voies piétonnes lors de la réalisation ou de la rénovation de la voirie

La loi du 30 décembre 1996 (Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie) dont l'objectif général est de préserver le droit de chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé, demande à toutes les agglomérations françaises de plus de 100 000 habitants de se doter d'un Plan des Déplacements Urbains, qui vise à assurer un « équilibre durable entre les besoins en facilité d'accès d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part ».

Les orientations fixées par la loi sont les suivantes :

- ▶ la diminution du trafic automobile,
- ▶ le développement des transports collectifs et des modes économiques et les moins polluants (marche à pied et vélo),
- ▶ l'aménagement et la gestion du réseau principal de voirie en l'affectant aux différents modes de transport,
- ▶ l'organisation du stationnement sur le domaine public, sur voirie et souterrain,
- ▶ la réduction de l'impact sur la circulation et sur l'environnement du transport et

de la livraison des marchandises, l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel par l'utilisation des transports en commun et du covoiturage.

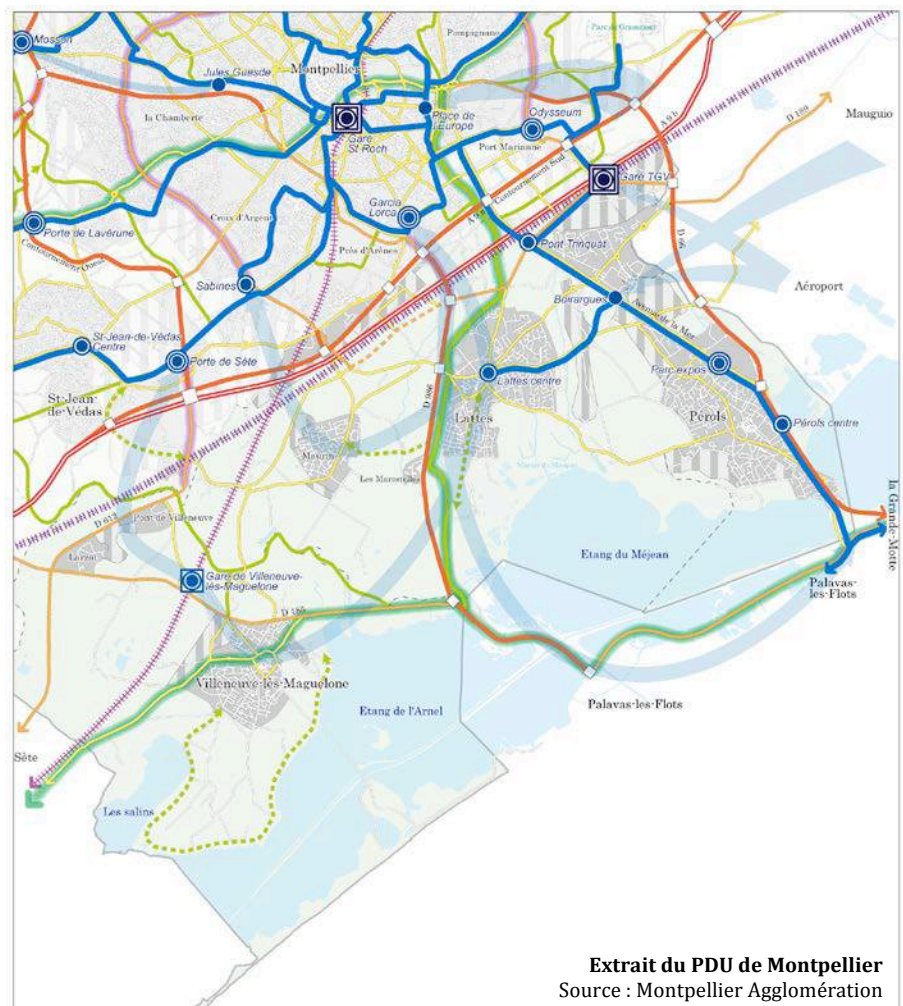
Le PDU propose donc un programme d'actions intéressant tous les modes de déplacement sur le territoire communautaire, à mettre en œuvre dans les cinq ans par la Communauté urbaine et ses partenaires.

Il propose également des orientations sur l'aménagement et l'organisation du territoire communautaire afin que les déplacements y soient plus courts, moins polluants et plus « vivables ».

La carte ci-dessous montrent les principales intentions du PDU de Montpellier, qui cherche à favoriser un rabattement sur les TCSP (tramways – gares) et une intermodalité dans les déplacements. La création de nouvelles

voies (pointillés rouges) a pour but d'accroître la fluidité du trafic automobile et de s'acheminer vers un réseau viarie plus tramé et moins discontinu, surtout sur la connexion des grands axes de communication entre eux. (Connexion autoroutes, voies secondaires > maillage / bouclage)

Le PDU a pour objectif de développer les connexions en transports en commun vers Sète d'une part (et son port industriel) et vers la gare de Montpellier par une liaison directe d'autre part. Il propose en outre un projet de rabattement transports en commun vers Porte de Sète puis une liaison directe vers la gare de Montpellier ainsi qu'un rabattement vers la station intermodale de Garcia Lorca (Tramway – Montpellier Près-d'Arènes) pour favoriser l'accessibilité au réseau de l'Agglomération.



Extrait du PDU de Montpellier
Source : Montpellier Agglomération

1.9.3. Les déplacements doux

Villeneuve-lès-Maguelone possède un réseau communal de pistes cyclables qui s'ajoute au schéma départemental des déplacements en modes doux.

Ce schéma privilégie les déplacements cyclables tant pour le quotidien (trajets domicile > travail) que pour des usages moins fréquents et temporaires ou saisonniers, liés au loisir. La proximité du littoral et le pourtour des étangs sont autant de sites naturels attrayants pour la randonnée, tant pédestre que cycliste.

au littoral. Le réseau le long du littoral permet de relier en continuité l'ensemble de la côte héraultaise, profitant en alternance de parcours sur la mer ou sur les étangs.

Ces aménagements contribuent à la qualité de vie sur la commune, et renforcent son attractivité touristique, surtout en période estivale.

Au-delà d'un tourisme de masse, c'est essentiellement des activités de loisirs locales (Montpellier) qui justifient ces aménagements, profitant ainsi au plus grand nombre.

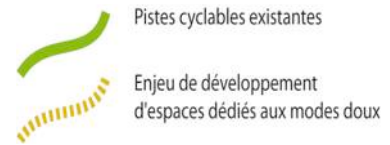


Le réseau cyclable départemental
Source : CG34

Ainsi, le réseau départemental a vu l'aménagement d'une piste cyclable de long de la RD 182^{E4} qui longe la frange Nord de l'étang de l'Arnel. Cette piste se poursuit plus au Nord en remontant vers les premiers reliefs de la Gardiole vers Pont de Villeneuve. Elle permet de relier la ville (et son réseau intramuros)

Le réseau communal traverse les espaces du centre ville et permet un accès à la presqu'île de Maguelone. Mais le long de la route traversant les étangs, la piste s'interrompt obligeant les cyclistes à cohabiter avec les automobilistes sur une voie étroite.

Au-delà des seuls déplacements cyclables, les espaces piétons sont prépondérants en matière de déplacements doux. La carte ci-dessous met en avant les enjeux en matière de requalification et de piétonisations des espaces existants.



Les pistes cyclables existantes et les enjeux d'évolution.

Source : Cadastre

La question de la place du vélo en ville ne porte pas seulement sur l'aménagement de voies réservées, mais également sur les possibilités de stationnement, surtout aux abords des principaux commerces ou établissements publics. Un vélo en ville doit pouvoir être attaché à un support fixe, ce qui nécessite un aménagement particulier. Trop peu d'espaces de stationnements sont réservés sur la commune, un effort particulier en la matière est à engager.



Vues sur des aménagements cyclables existants, pas toujours bien traités ou trop confidentiels.

Malgré les difficultés d'aménagements, car un espace piéton ou cyclable de qualité implique une grande exigence dans le traitement des sols, surtout en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, certains sites sont déjà bien appropriés aux déplacements doux.

Les exemples suivants peuvent être retenus :



Allée devant le cimetière.



Boulevard du Chapitre



Venelle interquartier



Canal du Rhône à Sète



Plan du Gazian - Centre

1.10. Les outils de planification

1.10.1. Le document d'urbanisme communal et ses capacités résiduelles

Historique du document d'urbanisme communal

Procédure	Prescription	Motif	Approbation
Elaboration du PLU	22.09.2009	Cadre réglementaire (Loi SRU) : élaboration du projet communal (PADD)	
3 ^{ème} Révision Simplifiée	04.05.2009	Création de logements (Pont de Villeneuve)	29.12.2009
2 ^{ème} Révision Simplifiée	04.05.2009	Extension de la Zone d'Activités du Larzat	29.12.2009
1 ^{ère} Modification	30.09.2004	Zone NDi/secteur Plage : adaptation du règlement pour les concessions des plages	06.12.2005
1 ^{ère} Révision Simplifiée	30.09.2004	Création de logements (Font Majour)	06.12.2005
2 ^{ème} Révision Générale	20.03.1997	Mise à jour pour tenir compte des mutations du territoire + harmonisation des règles locales d'urbanisme avec les évolutions du cadre réglementaire.	20.11.2001
1 ^{ère} Modification	16.11.1992	Adaptations réglementaires sur la zone IINA2	25.03.1993
1 ^{ère} Révision Générale	21.12.1983	Devenir Touristique de la commune	23.09.1991
Elaboration du POS	15.02.1972	Révision du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) approuvé par arrêté préfectoral du 12.02.1970 (transfert de compétences, obligation faite aux communes de se doter d'un POS)	21.12.1983

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis 1983. Ce document a fait l'objet de diverses évolutions et d'adaptations jusqu'à présent, parmi lesquelles les révisions générales de 1991 et 2001 constituent les remaniements les plus importants.

Plus récemment, le POS a fait l'objet de trois révisions simplifiées en 2005 (une, portant sur le secteur Font Majour II) et en 2009 (deux, portant respectivement sur les secteurs de Larzat et du Pont de Villeneuve).

> Les révisions simplifiées de 2009

L'objet des deux révisions simplifiées initiées en 2009 consistait à adapter les règles d'urbanisme du POS en vue de la réalisation des projets d'aménagement

de Larzat et du Pont de Villeneuve. Respectivement à vocation d'activités et résidentielle, localisés en lisière nord-ouest de la commune, en continuité du secteur d'urbanisation initial Larzat - Pont de Villeneuve, les deux projets sont programmés sur un périmètre identifié au SCoT de l'agglomération montpelliéraine en tant que potentiel secteur d'extension urbaine. Sur le secteur de Larzat, l'objectif consistait en priorité à développer l'offre foncière pour accroître les capacités d'accueil d'activités, en faveur du développement économique communal d'une part, et, d'autre part, en accord avec la politique volontariste d'intensification des activités économiques portée par la CAM, en particulier sur l'ouest du territoire de l'agglomération. Le projet d'aménagement du

secteur du Pont de Villeneuve avait pour principal objectif d'adapter l'offre foncière aux besoins locaux en logements et en équipements publics, de manière à favoriser un développement résidentiel maîtrisé intégrant une certaine mixité fonctionnelle.

> L'élaboration du PLU

Par Délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2009, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de bénéficier des nouveaux outils de planification introduits à partir de 2000 par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, loi 2000-1208 du 13 décembre 2000) et Urbanisme et Habitat (UH, loi 2003-590 du 2 juillet 2003).

Au delà de la volonté de se doter d'un document d'urbanisme permettant de mettre en œuvre un projet de développement communal dans le respect des grands principes des lois SRU et UH et dans la perspective d'un développement durable, quatre grandes volontés ont motivé l'élaboration d'un PLU⁷⁸ :

1. Structurer le renouvellement et le développement urbain en intégrant les objectifs suivants :
 - mixité des fonctions urbaines et mixité du logement,
 - définition réfléchie et cohérente d'une trame viaire, d'équipements et d'infrastructures publics répondant aux besoins actuels et futurs,
 - préservation du cadre de vie et lutte contre l'insalubrité,
 - reconquête du centre village par le réaménagement des lieux de centralité (Place des Héros, Place de l'Eglise, Grand Jardin...).
2. Inscrire l'aménagement et le développement du territoire dans une démarche générale de développement durable et dans le cadre d'un Agenda 21.
3. Préserver les espaces naturels et agricoles en veillant au maintien d'une activité adaptée à la vocation de ces espaces.
4. Organiser et veiller au développement harmonieux, cohérent et maîtrisé du commerce, de l'artisanat, des zones d'activités, des loisirs et du tourisme.

Par ailleurs, la commune a défini deux autres enjeux majeurs du PLU, concernant :

- le traitement des franges urbaines (limites entre espaces urbanisés et espaces naturels / agricoles) ;
- l'intégration des révisions simplifiées « Pont de Villeneuve » et « Larzat » (retranscription dans le PLU des principes ayant motivé l'adaptation du zonage du POS, intégration des ZAC, harmonisation des règlements, etc.)⁸⁰.

Tableau récapitulatif des superficies des zones du POS avant révision

Superficies du POS		
Zone	Sous-zone	Superficie
U	UA	17,3 ha
	UD	90,8 ha
	UE	8,00 ha
Total zones U		116,1 ha
NA	INA0	8,0 ha
	INA ZAC Condamine	8,0 ha
	INAep	7,0 ha
	IINA	5,5 ha
	IIINA2	13,0 ha
	IIINA2i	2,0 ha
	IIINAb	14,3 ha
	IVNA0	12,1 ha
IVNA2	20,1 ha	
Total zones NA		90,0 ha
ZAC	ZAC du Larzat	22,0 ha
	ZAC de l'Arnel	34,0 ha
Total ZAC		56,0 ha
NC	NCp1	282,0 ha
	NCp2	290,7 ha
	NCm	77,0 ha
Total zones NC		649,7 ha
ND	ND	1698,4 ha
	NDc	6,3 ha
	NDi	578,5 ha
	NDn ⁷⁹	
Total zones ND		2283,2 ha
TOTAL POS		3195 ha

⁷⁸ Source : DCM du 22 septembre 2009 prescrivant l'élaboration d'un PLU sur l'ensemble du territoire communal.

⁷⁹ Zone spécifique créée par DCM du 15/02/08, y sont autorisés uniquement le refuge, la fourrière et les équipements techniques annexes.

⁸⁰ Sources : Mairie + Cahier des Charges de Consultation pour l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme, avril 2010.

Les capacités résiduelles du POS de 2009

Avant élaboration du PLU, le POS en vigueur dispose encore de quelques opportunités foncières au sein des zones urbaines (3,7 ha) et des zones à urbaniser (0,5 ha), soit au total, environ 4,2 ha pouvant potentiellement accueillir de l'habitat nouveau. A cela s'ajoutent 0,5 ha situés en zone UE (activités), qui pourraient être réinvesti pour de l'habitat.

Une dizaine d'hectares de terrains supplémentaires sont également disponibles dans les zones IVNA du POS mais elles ont pour vocation principale l'accueil d'activités économiques et industrielles. Elles ne constituent pas une alternative véritablement crédible pour l'accueil de nouvelles populations.

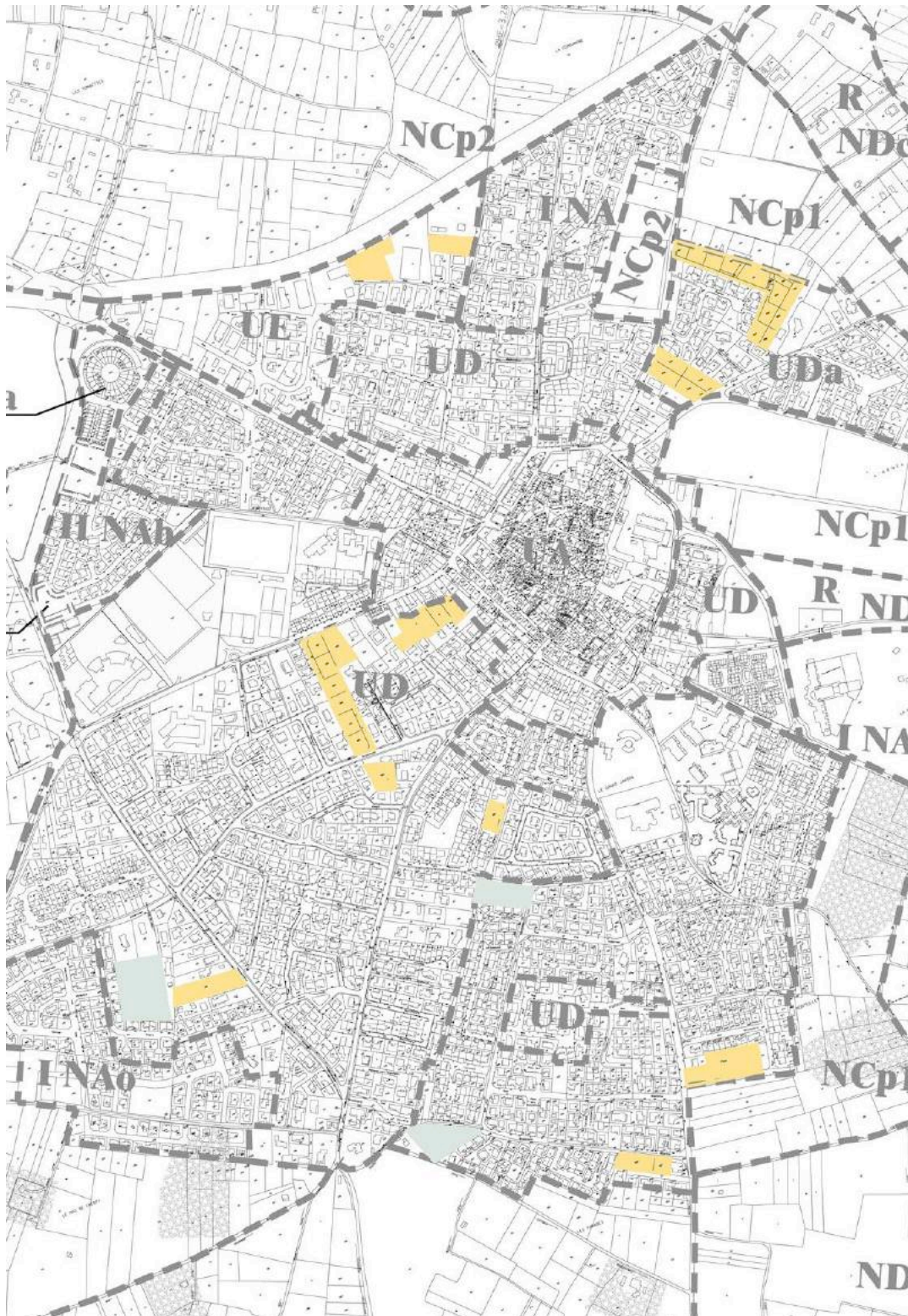
A noter aussi qu'au moment de l'élaboration du PLU, les zones IINAb et IVNA0 du POS sont encore vierges de toute construction. Il s'agit en fait des secteurs retenus pour accueillir respectivement les opérations d'aménagement du Pont de Villeneuve à vocation d'habitat et d'équipements publics, et de la zone d'activités de Larzat.

Ces opérations qui ont été à l'origine des deux dernières révisions simplifiées du POS sont d'ores et déjà entérinées et font l'objet d'études avancées.

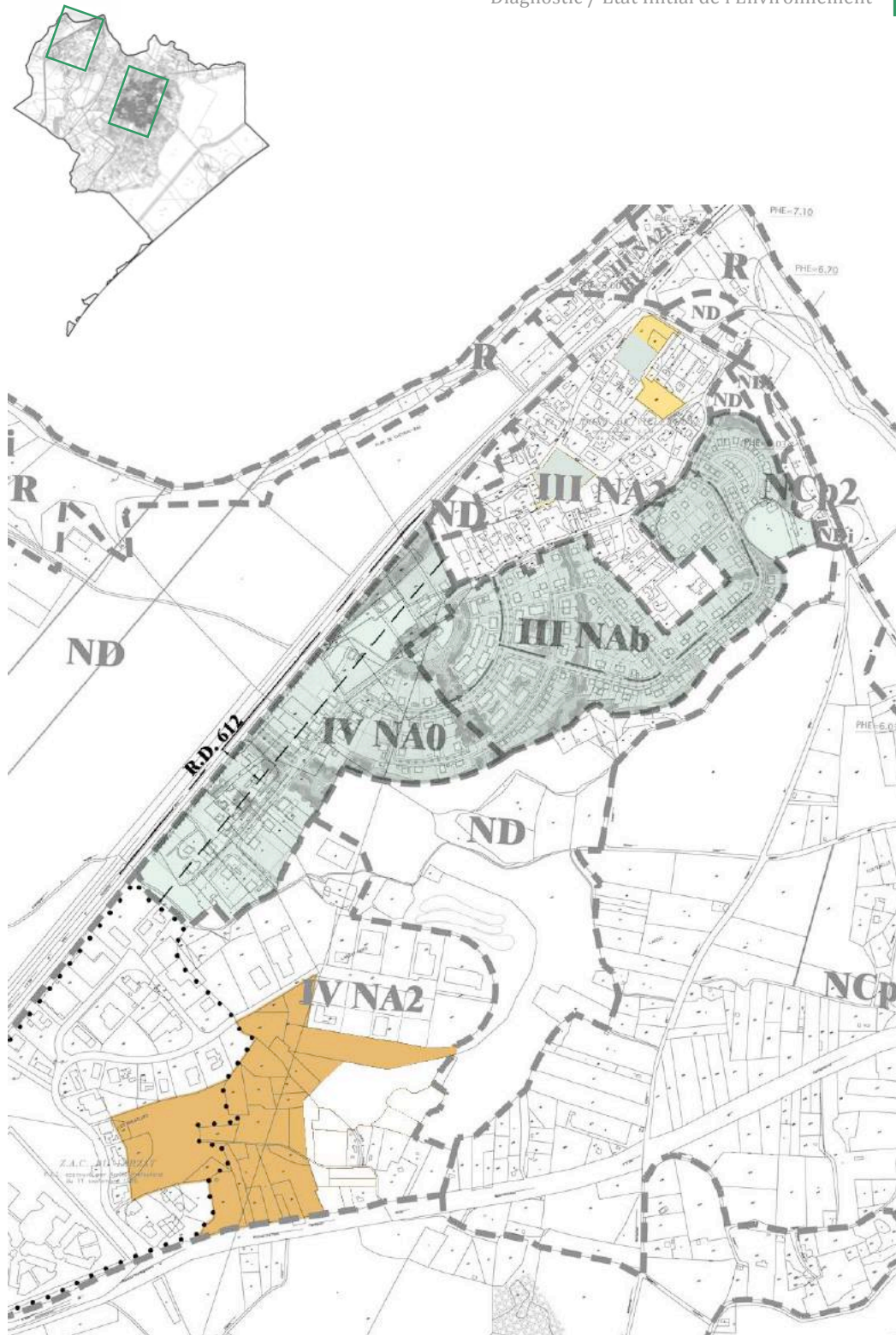
Il convient dès lors d'intégrer ces opérations dans la définition des objectifs communaux en considérant que le foncier est déjà virtuellement consommé.

Zones du POS	surfaces disponibles estimées (ha)
Zones U	
UA	négligeable
UD	2,4
UDa	1,3
sous-total	3,7
Zones NA	
INA	négligeable
INAO	négligeable
INAep	négligeable
IINAA	négligeable
IINAb	négligeable
IIINA2	0,5
IIINAb	négligeable (après opération)
sous-total	0,5
U+NA (hors vocations d'activités)	4,2
Zones U (activités)	
UE	0,5
Zones NA (activités)	
IVNA0	négligeable (après opération)
IVNA2	8,1 (dans périmètre SCoT)
U+NA (activités)	8,6
TOTAL	12,8

Tableau du foncier disponible selon les zones du POS



Le foncier disponible dans le centre
Echelle : 1:10 000



**Le foncier disponible sur les secteurs de
Larzat et Pont de Villeneuve**
Echelle : 1:10 000

Légende :

- Foncier disponible
- Foncier disponible à vocation économique
- Opération d'ores et déjà programmée

1.10.2. Le foncier communal

La commune de Villeneuve-Lès-Maguelone dispose de la maîtrise foncière des terrains suivants :

Référence	Adresse	Surface (m ²)
340337 AA0004	0 LA CROIX DU PILOU	3147
340337 AA0006	0 LA CROIX DU PILOU	4087
340337 AA0008	0 LA CROIX DU PILOU	6112
340337 AA0019	0 LA CROIX DU PILOU	10282
340337 AA0060	0 LA CROIX DU PILOU	1098
340337 AA0061	0 LA CROIX DU PILOU	1000
340337 AA0065	0 LA CROIX DU PILOU	1605
340337 AB0028	0 MONTEILLET	3292
340337 AB0035	0 MONTEILLET	2687
340337 AB0225	0 MONTEILLET	16
340337 AB0296	0 LES PARADES	22
340337 AB0584	0 LES PARADES	198
340337 AB0586	0 LES PARADES	261
340337 AB0589	0 LES PARADES	20
340337 AB0594	0 LES PARADES	123
340337 AB0616	0 LOT LE MAS DES OLIVIERS	1222
340337 AB0617	0 LOT LE MAS DES OLIVIERS	50
340337 AB0636	0 RUE DES PARADES	23
340337 AB0647	0 LOT LES CHANTERELLES	1032
340337 AB0649	0 LOT LES CHANTERELLES	146
340337 AB0651	0 RUE DE LA FONTAINE	59
340337 AB0655	0 RUE DE LA FONTAINE	61
340337 AB0660	0 LOT LES CHANTERELLES	385
340337 AC0150	0 LOT LES MIMOSAS	22
340337 AC0292	77 CHE DES MOURES	11582
340337 AC0392	0 LA CONDAMINE MINOUR	1950
340337 AC0393	0 LA CONDAMINE MINOUR	815
340337 AC0427	0 LA CONDAMINE MINOUR	2010
340337 AC0428	0 LA CONDAMINE MINOUR	135
340337 AC0430	16 CHE DU MAS NEUF	104
340337 AC0431	0 LE GRAND JARDIN	9702
340337 AD0009	0 CHE DU PILOU	380
340337 AD0014	0 LA CAPOUILLERE	1310
340337 AD0015	0 LA CAPOUILLERE	1193
340337 AD0016	0 LA CAPOUILLERE	11335
340337 AD0018	0 LA CAPOUILLERE	1693
340337 AD0019	0 LA CAPOUILLERE	9174
340337 AD0023	0 LA CAPOUILLERE	10054
340337 AD0136	0 LA CAPOUILLERE	68748
340337 AD0137	0 LA CAPOUILLERE	200
340337 AD0163	0 NOTRE DAME DES OLIVIERS	3793
340337 AD0165	0 RES LES RIVAGES DE L'ARNEL	33
340337 AD0166	0 RES LES RIVAGES DE L'ARNEL	19
340337 AD0180	0 RES LES RIVAGES DE L'ARNEL	8759
340337 AD0181	0 LA CAPOUILLERE	5752
340337 AE0064	0 L ARNEL	2137
340337 AE0111	0 L ARNEL	136
340337 AE0200	0 IMP DU CHAPITRE	329

340337	AE0210	36 CHE DE LA MORT AUX ANES	247
340337	AE0212	0 L ARNEL	98
340337	AE0213	0 L ARNEL	13198
340337	AH0077	29 PL DU GAZIAN	79
340337	AH0092	3 PL DE L EGLISE	433
340337	AH0093	36 RUE DU CHAPITRE	394
340337	AH0096	0 PL DE L EGLISE	706
340337	AH0144	0 RUE MAGUELONE	32
340337	AH0145	0 RUE MAGUELONE	134
340337	AH0169	170 RUE DU CHAPITRE	224
340337	AH0170	170 RUE DU CHAPITRE	7
340337	AH0172	0 RUE DU CHAPITRE	51
340337	AH0181	0 BD DES CHASSELAS	441
340337	AH0184	0 PL DE L EGLISE	244
340337	AI0047	0 PL DES HEROS	33
340337	AI0048	18 BD DES ECOLES	473
340337	AI0052	18 CHE DU PILOU	80
340337	AI0059	136 BD DES ECOLES	123
340337	AI0148	36 RUE DES PENITENTS	414
340337	AI0452	14 RUE NEUVE	145
340337	AI0455	10 BD DES FONTAINES	26
340337	AI0456	10 BD DES FONTAINES	144
340337	AI0491	6483 AV DE MIREVAL	6
340337	AK0037	36 LOT LUNARET	263
340337	AK0044	0 LOT LUNARET	667
340337	AK0308	0 LOT LES CONDAMINES	25
340337	AK0309	0 LOT LES CONDAMINES	11
340337	AK0310	0 RUE DU DIX NEUF MARS	174
340337	AK0311	30 RUE DU DIX NEUF MARS	707
340337	AK0343	0 BD DOMENOVES	1509
340337	AK0355	435 AV DE MIREVAL	8008
340337	AL0078	106 RUE DES SPORTS	7995
340337	AL0094	374 AV DE MIREVAL	26135
340337	AL0097	146 AV DE LA GARE	247
340337	AL0123	0 LA CONDAMINE DES AIRES	18
340337	AL0184	0 LOT LA CONDAMINE DES AIRES II	7
340337	AL0187	0 LOT LA CONDAMINE DES AIRES II	20
340337	AL0205	110 RUE DES AIRES	368
340337	AL0257	0 FONT-MAJOUR	29292
340337	AL0306	0 LOT LE CLOS DES VIGNES	198
340337	AL0307	0 LOT LE CLOS DES VIGNES	3462
340337	AL0308	0 LOT LE CLOS DES VIGNES	291
340337	AL0309	0 LOT LE CLOS DES VIGNES	183
340337	AL0358	0 LOT LES RESIDENCES ESPLANADE	6015
340337	AL0359	0 LOT LES RESIDENCES ESPLANADE	280
340337	AL0360	0 LOT LES RESIDENCES ESPLANADE	12
340337	AL0361	0 LOT LES RESIDENCES ESPLANADE	82
340337	AL0371	0 FONT-MAJOUR	3414
340337	AL0374	0 FONT-MAJOUR	88
340337	AL0388	0 FONT-MAJOUR	329
340337	AL0391	0 FONT-MAJOUR	22
340337	AL0392	0 FONT-MAJOUR	77
340337	AL0489	0 LOT LES HAUTS DE VILLENEUVE	2587
340337	AL0490	0 LOT LES HAUTS DE VILLENEUVE	931
340337	AL0491	0 FONT-MAJOUR	138
340337	AL0492	0 FONT-MAJOUR	87

340337	AL0493	0	FONT-MAJOUR	415
340337	AL0494	0	FONT-MAJOUR	69
340337	AL0495	0	FONT-MAJOUR	6
340337	AM0061	61	BD DES ECOLES	3130
340337	AM0066	0	BD DES ECOLES	157
340337	AM0094	0	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	2050
340337	AM0099	0	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	3962
340337	AM0107	0	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	862
340337	AM0124	0	TRIOLVEIRE	995
340337	AM0244	117	BD DES ECOLES	177
340337	AM0272	0	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	10235
340337	AM0289	0	CHE DE LA RIVIERE	755
340337	AM0296	0	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	1806
340337	AM0479	0	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	619
340337	AM0480	0	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	8
340337	AM0486	0	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	223
340337	AM0487	0	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	20
340337	AM0530	0	LA CONDAMINE DU CIMETIERE	147
340337	AN0002	0	LE PESQUIER	3167
340337	AN0030	0	LE PESQUIER	784
340337	AN0036	0	LE PREMIER PONT	14272
340337	AN0052	0	LE PREMIER PONT	18240
340337	AN0054	0	LE PREMIER PONT	19435
340337	A00053	0	LE POUZOL	944
340337	A00054	0	LE POUZOL	869
340337	A00060	0	LE POUZOL	966
340337	A00061	0	LE POUZOL	996
340337	A00067	0	LE POUZOL	885
340337	A00071	0	LE POUZOL	951
340337	A00078	0	LE POUZOL	1872
340337	A00079	0	LE POUZOL	3823
340337	A00085	0	LE POUZOL	5272
340337	A00108	0	LE POUZOL	10795
340337	A00125	0	LE POUZOL	1248
340337	A00131	0	LE POUZOL SUD	1703
340337	A00133	0	LE POUZOL SUD	1824
340337	A00136	0	LE POUZOL SUD	730
340337	A00146	0	LE POUZOL SUD	7395
340337	A00149	0	LE POUZOL SUD	845
340337	A00151	0	LE POUZOL SUD	1119
340337	A00154	0	LE POUZOL SUD	1160
340337	A00155	0	LE POUZOL SUD	1103
340337	A00156	0	LE POUZOL SUD	2336
340337	A00158	0	LE POUZOL SUD	8667
340337	A00159	0	LE POUZOL SUD	2902
340337	A00160	0	LE POUZOL SUD	4079
340337	A00162	0	LE POUZOL SUD	2024
340337	A00166	0	LE POUZOL SUD	1825
340337	A00168	0	LE POUZOL SUD	1636
340337	A00172	0	LE POUZOL SUD	5690
340337	A00173	0	LE POUZOL SUD	2212
340337	A00188	0	LE POUZOL SUD	1552
340337	A00189	0	LE POUZOL SUD	1414
340337	A00202	0	LE POUZOL	590
340337	A00295	0	LE POUZOL SUD	2881
340337	A00300	0	LE POUZOL SUD	37792

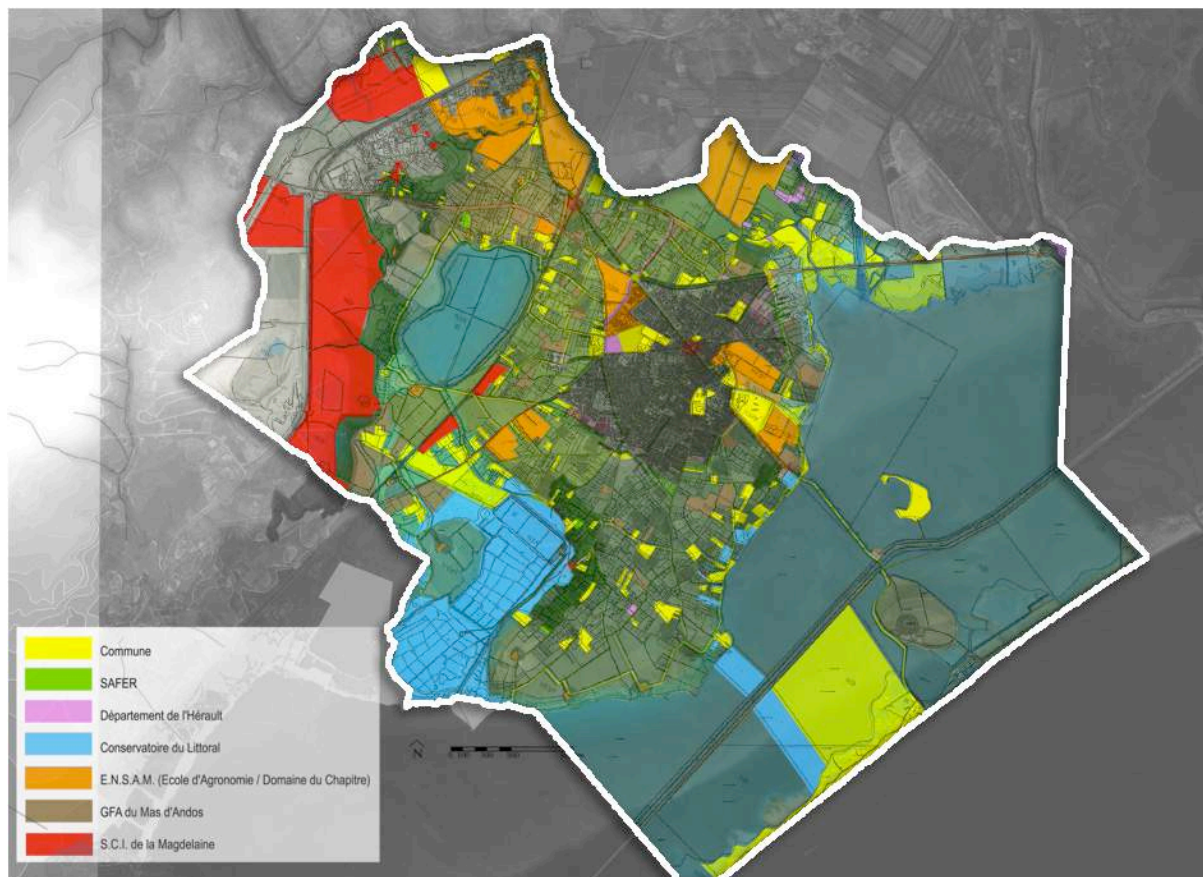
340337	AO0301	0	LE POUZOL	2016
340337	AO0309	0	LE POUZOL SUD	994
340337	AO0311	0	LE POUZOL SUD	2720
340337	AO0314	0	LE POUZOL SUD	92900
340337	AO0315	0	LE POUZOL SUD	1200
340337	AP0003	0	LES TOMBETTES	5433
340337	AP0005	0	LES TOMBETTES	5311
340337	AP0007	0	LES TOMBETTES	3503
340337	AP0012	0	LES TOMBETTES	1587
340337	AP0014	0	LES TOMBETTES	3064
340337	AP0017	0	LES TOMBETTES	1508
340337	AP0038	0	LES TOMBETTES	3263
340337	AP0039	0	LES TOMBETTES	1615
340337	AP0045	0	LES TOMBETTES	1154
340337	AP0096	0	LES TOMBETTES	1263
340337	AP0105	0	LES TOMBETTES	1799
340337	AP0108	0	LES TOMBETTES	2275
340337	AP0111	0	LA CONDAMINE	2401
340337	AP0115	0	LA CONDAMINE	1273
340337	AP0116	0	LA CONDAMINE	1404
340337	AP0233	0	PEYREFICADE	2373
340337	AP0292	0	PUECH GAROU	1172
340337	AP0319	0	PEYREFICADE	7498
340337	AP0340	0	LES TOMBETTES	1967
340337	AP0341	0	LES TOMBETTES	1897
340337	AP0346	0	PEYREFICADE	4431
340337	AP0347	0	PEYREFICADE	791
340337	AP0382	0	LES TOMBETTES	8437
340337	AR0006	0	L ESTAGNOL	1518
340337	AS0057	0	LARZAT	815
340337	AS0070	0	LARZAT	1304
340337	AS0076	0	LARZAT	2286
340337	AS0172	0	LE FLES	6843
340337	AS0186	0	LA ROUQUETTE	1765
340337	AS0192	0	LA ROUQUETTE	916
340337	AS0195	0	LA ROUQUETTE	4198
340337	AS0206	0	LA ROUQUETTE	3460
340337	AS0209	0	LA ROUQUETTE	1365
340337	AS0272	0	LARZAT	1431
340337	AS0274	0	LARZAT	1089
340337	AS0367	0	COSTEBELLE	1322
340337	AS0425	0	LOT JASSE	1544
340337	AS0436	0	LARZAT NORD	696
340337	AT0001	0	PLAN DE CHEYRAU BAS	62369
340337	AT0009	0	PLAN DE CHEYRAU BAS	6399
340337	AT0036	0	PONT DE VILLENEUVE	5960
340337	AT0043	0	PONT DE VILLENEUVE	390
340337	AT0138	0	PONT DE VILLENEUVE	10396
340337	AT0196	196	RUE DU GALOUBET	105
340337	AT0240	0	PLAN DE CHEYRAU BAS	992
340337	AT0242	0	PLAN DE CHEYRAU BAS	1805
340337	AT0245	0	COSTEBELLE	3409
340337	AT0246	0	COSTEBELLE	2085
340337	AT0267	275	RUE DU GALOUBET	1733
340337	AT0268	374	RUE DU GALOUBET	3657
340337	AT0297	0	COSTEBELLE	2578

340337	AT0298	0	COSTEBELLE	1446
340337	AV0008	0	PLAN DE CHEYRAU	1821
340337	AV0013	0	PLAN DE CHEYRAU	4100
340337	AW0019	0	LES ROCAILLES	1983
340337	AW0021	0	LES ROCAILLES	1063
340337	AW0022	0	LES ROCAILLES	1096
340337	AW0028	0	LES ROCAILLES	817
340337	AW0067	0	LES ROCAILLES	622
340337	AW0075	0	LES ROCAILLES	1323
340337	AW0081	0	LES ROCAILLES	1468
340337	AW0130	0	LES ROCAILLES	26
340337	AW0135	0	LES ROCAILLES	98
340337	AW0138	0	LES ROCAILLES	422
340337	AW0139	0	LES ROCAILLES	13
340337	AW0142	0	LES ROCAILLES	1282
340337	AW0176	0	LES ROCAILLES	48750
340337	AW0185	0	LE CARRE DU ROI	3050
340337	AY0024	0	MAS DE MAIGRET	1680
340337	AZ0017	0	LA MAGDELAINE	3363
340337	AZ0043	0	LA MAGDELAINE	7140
340337	AZ0080	0	LA MAGDELAINE	550
340337	AZ0082	0	LA MAGDELAINE	1105
340337	AZ0084	0	LA MAGDELAINE	399
340337	BA0002	0	RAT DE MERLE	8279
340337	BA0005	0	RAT DE MERLE	4344
340337	BA0007	0	RAT DE MERLE	2541
340337	BA0009	0	RAT DE MERLE	1152
340337	BA0037	0	RAT DE MERLE	3048
340337	BA0055	0	RAT DE MERLE	3877
340337	BA0059	0	RIOLS	10960
340337	BA0065	0	RIOLS	2531
340337	BA0071	0	RIOLS	1890
340337	BA0098	0	RIOLS	846
340337	BA0100	0	RIOLS	1909
340337	BA0104	0	RIOLS	3310
340337	BA0106	0	RIOLS	4193
340337	BA0109	0	LES QUATRE CANTONS	1576
340337	BA0118	0	LES QUATRE CANTONS	1919
340337	BA0135	0	LES QUATRE CANTONS	3642
340337	BA0188	0	RAT DE MERLE	525
340337	BA0189	0	RAT DE MERLE	1456
340337	BA0190	0	RAT DE MERLE	102
340337	BA0193	0	RAT DE MERLE	1821
340337	BA0195	0	RAT DE MERLE	800
340337	BA0196	0	RAT DE MERLE	1197
340337	BA0197	0	RAT DE MERLE	135
340337	BA0208	0	RAT DE MERLE	540
340337	BA0211	0	RAT DE MERLE	344
340337	BA0213	0	RAT DE MERLE	515
340337	BA0217	0	RIOLS	2791
340337	BA0224	0	RIOLS	3067
340337	BA0225	0	RIOLS	2871
340337	BB0006	0	PEYRE BLANQUE	187
340337	BB0007	0	PEYRE BLANQUE	4154
340337	BB0008	0	PEYRE BLANQUE	4020
340337	BB0009	0	PEYRE BLANQUE	2342

340337	BB0010	0	PEYRE BLANQUE	2902
340337	BB0031	0	LE PERAS	312
340337	BB0066	0	LE PRAT DU CASTEL	2934
340337	BB0091	0	LE PRAT DU CASTEL	2127
340337	BB0093	0	LE PRAT DU CASTEL	6004
340337	BB0111	0	LE PRAT DU CASTEL	5680
340337	BB0113	0	LE PRAT DU CASTEL	10245
340337	BB0117	0	LE PRAT DU CASTEL	1205
340337	BB0118	0	LE PRAT DU CASTEL	1096
340337	BB0123	0	LE PRAT DU CASTEL	2965
340337	BB0124	0	LE PRAT DU CASTEL	1448
340337	BB0125	0	LE PRAT DU CASTEL	1408
340337	BB0127	0	LES JONCASSES	90848
340337	BB0131	0	LES JONCASSES	41773
340337	BB0136	0	LES JONCASSES	2447
340337	BB0139	0	LES JONCASSES	3657
340337	BB0140	0	LES JONCASSES	5111
340337	BB0142	0	LES JONCASSES	3561
340337	BB0165	0	PEYRE BLANQUE	1894
340337	BB0166	0	PEYRE BLANQUE	4168
340337	BB0167	0	LES JONCASSES	4462
340337	BB0168	0	LES JONCASSES	8546
340337	BC0011	0	MAS DES QUINZE	7246
340337	BC0018	0	MAS DES QUINZE	11295
340337	BD0058	0	BELLEVUE	11120
340337	BE0024	0	LA FONT DU SAUZE	2048
340337	BE0025	0	LA FONT DU SAUZE	2524
340337	BE0026	0	LA FONT DU SAUZE EST	856
340337	BE0027	0	LA FONT DU SAUZE	435
340337	BE0052	0	LA FONT DU SAUZE	1118
340337	BE0053	0	LA FONT DU SAUZE EST	1357
340337	BE0088	0	PUECH DELON	910
340337	BE0091	0	PUECH DELON	4318
340337	BE0095	0	PUECH DELON	1172
340337	BE0111	0	L AUCELAS	1204
340337	BE0112	0	L AUCELAS	850
340337	BE0136	0	L AUCELAS	1995
340337	BE0138	0	L AUCELAS	8976
340337	BE0163	0	L AUCELAS	1352
340337	BE0170	0	LE PORT DE LA FIGUIERE	1961
340337	BE0176	0	LE PORT DE LA FIGUIERE	2210
340337	BE0191	0	LE PORT DE LA FIGUIERE	6510
340337	BE0194	0	LE PORT DE LA FIGUIERE	11763
340337	BE0249	0	L AUCELAS	570
340337	BE0255	0	LA FONT DU SAUZE	327
340337	BE0256	0	LA FONT DU SAUZE	51
340337	BE0257	0	LA FONT DU SAUZE	169
340337	BE0258	0	LA FONT DU SAUZE	847
340337	BH0010	0	LOT LES VIGNES VIERGES	304
340337	BH0023	0	RES LES MOUETTES	18
340337	BH0024	0	RES LES MOUETTES	12
340337	BH0028	0	RES LES MOUETTES	13
340337	BH0030	0	RES LES MOUETTES	42
340337	BH0033	0	RES LES MOUETTES	26
340337	BH0036	0	RES LES MOUETTES	30
340337	BH0042	0	RES LES MOUETTES	28

340337	BH0045	0	RES LES MOUETTES	28
340337	BH0052	0	RES LES MOUETTES	72
340337	BH0061	0	RES LES MOUETTES	32
340337	BH0063	0	RES LES MOUETTES	14
340337	BH0067	0	RES LES MOUETTES	353
340337	BH0068	0	RES LES MOUETTES	11
340337	BH0069	0	RES LES MOUETTES	32
340337	BH0071	0	RES LES MOUETTES	40
340337	BH0073	0	RES LES MOUETTES	59
340337	BH0084	0	RES LES MOUETTES	15
340337	BH0085	0	RES LES MOUETTES	5562
340337	BH0087	0	RES LES MOUETTES	33
340337	BH0088	0	RES LES MOUETTES	107
340337	BH0093	0	RES LES MOUETTES	31
340337	BH0098	0	RES LES MOUETTES	53
340337	BH0099	0	RES LES MOUETTES	8
340337	BH0100	0	RES LES MOUETTES	8
340337	BH0132	0	DOMENOVES	4466
340337	BH0168	0	DOMENOVES	361
340337	BH0169	0	DOMENOVES	99
340337	BH0170	0	DOMENOVES	2356
340337	BH0171	0	DOMENOVES	57
340337	BH0250	0	LOT DOMENOVES	24
340337	BH0251	0	LOT DOMENOVES	346
340337	BH0266	0	LOT DOMENOVES	8072
340337	BH0268	0	LOT DOMENOVES	197
340337	BH0277	0	LOT DOMENOVES	117
340337	BH0279	0	LOT DOMENOVES	483
340337	BH0281	0	RES LES MOUETTES	292
340337	BH0282	0	RES LES MOUETTES	443
340337	BH0284	0	RES LES MOUETTES	5309
340337	BI0021	0	LE MAS DE CRESPY	5035
340337	BI0022	0	LE MAS DE CRESPY	3767
340337	BI0024	0	LE MAS DE CRESPY	970
340337	BI0092	0	LE MAS DE CRESPY	2612
340337	BI0099	0	LE PUIITS DU FABRE	34
340337	BI0100	0	LE PUIITS DU FABRE	21
340337	BI0199	0	LOT LES SALINS	123
340337	BI0200	0	LOT LES SALINS	740
340337	BI0205	0	LOT LES SALINS	1657
340337	BI0206	0	LOT LES SALINS	483
340337	BI0227	0	LOT LES SALINS	80
340337	BI0232	0	LOT LES SALINS	2798
340337	BI0233	0	LOT LES SALINS	667
340337	BI0245	28	CHE CARRIERE PELERINE	49
340337	BK0095	0	LES MOUILLERES	1132
340337	BK0114	0	LES MOUILLERES	3321
340337	BK0132	0	LES MOUILLERES	709
340337	BK0169	0	PUECH DELON	11646
340337	BK0187	0	PUECH DELON	3447
340337	BK0188	0	PUECH DELON	1830
340337	BK0199	0	PUECH DELON	1993
340337	BK0200	0	PUECH DELON	2511
340337	BK0202	0	PUECH DELON	1532
340337	BK0224	0	LES CLAUZELS	2065
340337	BK0228	0	LES CLAUZELS	3699

340337	BK0243	0	LES CLAUZELS	2616
340337	BK0251	0	LES CLAUZELS	223
340337	BK0260	0	LES CLAUZELS	4117
340337	BK0262	0	LES CLAUZELS	4596
340337	BK0264	0	LES CLAUZELS	2666
340337	BK0270	0	LES CLAUZELS	1327
340337	BK0332	0	LES PARADES	456
340337	BK0360	0	LES PARADES	824
340337	BL0035	0	LA CAUSSIDE	9616
340337	BL0065	0	LA CAUSSIDE	3734
340337	BL0073	0	LA CAUSSIDE	3850
340337	BL0114	0	LE PORT DU PILOU	2048
340337	BL0121	0	LE PORT DU PILOU	4590
340337	BL0122	0	LE PORT DU PILOU	6001
340337	BL0130	0	LE PORT DE LA FIGUIERE	2151
340337	BL0131	0	LE PORT DE LA FIGUIERE	5280
340337	BL0145	0	LE PORT DE LA FIGUIERE	1514
340337	BM0001	0	LE THOT	1807
340337	BM0003	0	LE THOT	200
340337	BM0006	0	LE THOT	1584
340337	BM0007	0	LE THOT	5237
340337	BM0022	0	LE THOT	185854
340337	BM0023	0	LE THOT	4943
340337	BM0045	0	LE THOT	7754
340337	BM0052	0	LE THOT	3579
340337	BM0053	0	LE THOT	2383
340337	BM0059	0	LE THOT	486
340337	BM0061	0	LE THOT	16010
340337	BN0002	0	L ARNEL	56039
340337	BN0004	0	L ARNEL	6286
340337	BN0005	0	L ARNEL	2453744
340337	BP0001	0	LA PLAGE	59906
340337	BP0002	0	LA PLAGE	7691
340337	BP0003	0	LA PLAGE	2314
340337	BP0004	0	LA PLAGE	10547
340337	BP0005	0	LA PLAGE	73970
340337	BR0001	0	LA PLAGE	91047
340337	BR0002	0	LA PLAGE	2231
340337	BR0003	0	LA PLAGE	23614
340337	BS0002	0	LA PLAGE	149862
340337	BT0003	0	MAGUELONE	16830
340337	BT0004	0	LA PLAGE	184809
340337	BV0003	0	MAGUELONE	676366
340337	BV0004	0	LA PLAGE	113295
340337	BV0005	0	LA PLAGE	31156
340337	BV0006	0	LA PLAGE	19365
340337	BV0007	0	LA PLAGE	3906
340337	BY0004	0	LE PREVOST	14770
340337	BY0005	0	LE PREVOST	1968
340337	BY0016	0	LE PREVOST	10002
				5631096



Propriétaires fonciers

Source : d'après « Plan de référence sur le site stratégique des 'Terres de Maguelone' » document de synthèse, Commune de Villeneuve-lès-Maguelone, Montpellier Agglomération, Paul Green paysagiste dplg, 2007

1.10.3. La fiscalité et les finances locales

Les dispositifs fiscaux ou de finances locales mis en place sur le territoire communal sont les suivants :

PRE

La PRE (Participation pour le Raccordement à l'Egout) est instituée sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. En application du principe d'égalité des usagers devant le service public, et dans un souci de solidarité communautaire, le conseil de communauté a décidé, par délibération du 21 décembre 2004, de mettre en place un tarif unique de l'assainissement sur l'ensemble du territoire de l'agglomération à compter du 1^{er} janvier 2005.

Dans cette logique, la Communauté d'Agglomération a décidé, le 15 mars 2005, l'uniformisation des montants de la PRE sur l'ensemble de son territoire. Une délibération en date du 23 juillet 2008 en fixe les dernières modalités d'application.

Son montant est calculé suivant un barème tenant compte de la destination du bâtiment, au prorata de la surface construite (SHON). A noter que les extensions inférieures à 20m² de SHON sont exonérées de PRE, les logements sociaux bénéficient aussi d'un régime plus favorable. Le produit de la PRE est encaissé par la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

TA

La taxe d'aménagement remplace la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS), la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE), la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie, la taxe

complémentaire à la TLE en région d'Ile de France et les participations perçues dans les secteurs dotés de programmes d'aménagement d'ensemble (PAE). Aux ressources supprimées sera substituée la taxe d'aménagement. A cette fin, la loi prévoit que la taxe d'aménagement comporte trois parts, une part communale, une part départementale et une part régionale.

- Part communale de la taxe d'aménagement

La part communale de la taxe d'aménagement remplace la TLE et doit fournir aux communes et aux EPCI une ressource au moins équivalente mais qui, compte tenu des innovations introduites, devrait être d'un meilleur rapport.

- Part départementale de la taxe d'aménagement

La part départementale de la taxe d'aménagement est instituée par le Conseil Général qui en affectera le produit à la fois au financement de la politique de protection des espaces naturels sensibles et au fonctionnement des CAUE (la taxe d'aménagement remplace la taxe pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement). Elle s'applique dans toutes les communes du département.

- Part régionale de la taxe d'aménagement

La part régionale ne bénéficie qu'à la seule région Ile de France.

Redevance d'archéologie Préventive

La redevance est conçue pour financer notamment les diagnostics et la recherche archéologique. Elle est due par toute personne projetant des travaux d'aménagement affectant le sous-sol et soumis à certaines déclarations ou autorisations en application notamment du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement, à compter d'un certain seuil lié à la nature du projet :

- si le projet est soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme : le seuil est de 1000 m² de SHON des travaux de construction,
- pour les autres projets (installations classées telles que carrières, grands linéaires...) : le seuil est de 3000 m² de superficie du terrain (unité foncière).

Le taux de la redevance est de **5%**.

PNRAS

La participation pour non réalisation d'aires de stationnement a été instaurée en zone UA du POS (opposable avant révision) par Délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2006. Son montant a été réévalué par Délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2008 à **15 527,80€**.

VDPLD

Le VDPLD (Versement pour Dépassement du Plafond Légal de Densité) a été instauré en zone UA du POS (opposable avant révision) par Délibération du Conseil Municipal du 31 mars 1987. Le montant du VDPLD est fixé sur **estimation du Service des Domaines**.

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD, LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.1. Les fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.1.1. Le cadre législatif

> **La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000**, complétée par le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 a créé avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) un réel outil de définition et de mise en œuvre de « politique urbaine ».

Le Plan Local d'Urbanisme, à la fois stratégique et opérationnel, énonce des règles à court terme en les inscrivant dans une perspective à moyen terme. Il privilégie la prise en compte globale des enjeux et met en évidence un projet urbain à l'échelle du territoire communal.

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit la politique d'ensemble de la commune.

Il constitue le cadre de cohérence fondamental du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des différentes actions de la commune dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

> **La loi Urbanisme et Habitat (Loi UH) n° 2003-590 du 2 juillet 2003** remanie de manière substantielle la loi SRU. Cette loi vient opérer une distribution entre les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations spécifiques (liées à des quartiers ou à des secteurs particuliers) qui doivent être en cohérence avec le PADD.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

« Il a pour **fonction exclusive** de présenter le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple, **accessible à tous les citoyens** pour permettre un débat clair au Conseil Municipal.

Il est **la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations et règlement) **doivent être cohérentes avec lui.** »⁸¹

La loi laisse les élus libres dans l'élaboration et dans l'énonciation de leur projet à condition :

- De respecter les principes légaux qui s'imposent à tous, précisés dans les articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- De prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal tel le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

> **En matière de relation juridique, de conformité ou de cohérence :**

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Pour les orientations spécifiques et les documents graphiques s'y rapportant est exigé, par application de l'article L.123-5 nouveau, une compatibilité de la part des autorisations individuelles.

Désormais, les autorisations individuelles d'urbanisme sont donc assujetties à trois référents : le règlement, les documents graphiques et, s'il en existe, les orientations d'aménagement spécifiques.

⁸¹ Extraits : Loi UH - Volet Urbanisme / Service après-vente - Ministère de l'Équipement

2.1.2. Les références du Code de l'urbanisme

→ **L.110 :**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

→ **L.121-1/extraits :**

Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'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 ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

→ **L. 123-1/extraits :**

Ils (les PLU) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

→ **L.123-5 :**

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent avec les orienta

tions d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques.

→ R.123-1 :

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement ou de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs assortis, le cas échéant, de documents graphiques.

→ R.123-3 :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

→ R.123-3-1 :

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

2.2. La synthèse des enjeux issus du diagnostic

2.2.1. Les enjeux au regard des prévisions démographiques

L'évolution de la population communale

En 2007, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone compte 8 627 habitants.

Malgré un fléchissement à l'échelle communale, les prévisions démographiques à plus grande échelle indiquent que la croissance devrait se poursuivre dans les années à venir, avec pour conséquence une forte pression foncière et environnementale affectant un territoire qui offre des possibilités d'extensions urbaines limitées (cf. : SCoT), car fortement contraint par son contexte physique et environnemental (littoral, zones inondables, espaces naturels protégés, etc.). Or, selon son rythme de croissance actuel⁸², la commune pourrait atteindre 11 500 à 11 700 habitants d'ici une quinzaine d'années. Dans cette perspective, il convient de trouver les justes équilibres en termes de développement démographique, urbain et économique d'une part, et de préservation des espaces naturels et de maintien des terres de culture d'autre part. De plus, les prévisions à l'échelle du département et même de la région envisagent un vieillissement général de la population. En conséquence, le projet communal (en matière économique et de logement notamment) doit aussi s'attacher à prendre en considération ces tendances pour adapter son

offre de logements et de services : à la fois en faveur des jeunes ménages, aux moyens souvent restreints (offre locative, logement social, etc.), mais aussi en faveur des tranches plus âgées (problématique de l'accessibilité des logements, des équipements et services de proximité, etc.).

Enjeux liés au développement démographique :

Maîtriser la croissance en faveur de plus d'équilibre, en considérant l'impact d'une telle croissance sur le développement urbain ;

Fixer des objectifs de croissance compatibles avec les orientations du SCoT et du PLH de l'agglomération de Montpellier ;

Mettre en adéquation l'augmentation de la population avec la capacité des équipements (Station d'épuration -12 000 EH⁸³, eau potable, etc.) ;

Adapter l'offre de logements (quantité, qualité et mixité).

2.2.2. Les enjeux en matière de logement et d'équilibre social de l'habitat

Le parc de logements

Le parc de logements de Villeneuve-lès-Maguelone connaît une forte croissance à l'instar de la démographie communale. Le développement attendu de la population va accroître encore

davantage les besoins en logements : en 2010 le parc de résidences principales compte 3301 logements au 1^{er} janvier 2010⁸⁴. Porter la population communale estimée à environ 9 000 habitants en 2010 à 11 700 d'ici une quinzaine d'années impliquerait de créer de 1000 à 1080 résidences principales supplémentaires⁸⁵. En considérant que les programmes en cours de réalisation (Font Majour) et les opérations d'ores et déjà programmées (Pont-de-Villeneuve) concernent 470 logements (soit environ 425 résidences principales), les besoins à échéance du PLU porteraient sur 575 à 655 résidences principales supplémentaires.

Par ailleurs, en 2007, le parc se compose essentiellement de grands logements et est fondé sur une typologie dominante : l'habitat individuel de type pavillonnaire qui se développe le plus souvent dans le cadre d'opérations successives de lotissements. Ce mode de développement urbain s'avère aujourd'hui problématique à plusieurs titres. En premier lieu, car il est particulièrement consommateur d'espace. Or la ressource foncière est de plus en plus raréfiée sur le territoire communal, occasionnant une forte pression défavorable aux franges les moins aisées de la population et en particulier aux jeunes qui sont souvent les plus pénalisés. De plus, cette typologie (grands pavillons implantés sur de grands terrains) se prête difficilement à l'accueil de logement social, ce qui est d'autant plus problématique que le parc locatif et en particulier locatif social s'avère pour l'instant insuffisant malgré des projets en cours de réalisation.

⁸² Soit une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 2%.

⁸³ Utilisée à 68% de ses capacités en 2008 (pour environ 8800 habitants).

⁸⁴ Source : DDTM 34.

⁸⁵ Base de calcul : 2,5 à 2,7 personnes par résidence principale supplémentaire

Le parc locatif, le parc social

Pour préserver une certaine mixité sociale et générationnelle, le projet communal doit favoriser le maintien ou l'accueil de jeunes (seuls ou en couples) pour lesquels le logement locatif est souvent la première étape du parcours résidentiel. Afin de rattraper son retard pour ce type de logements et de se mettre progressivement en conformité avec son obligation légale (cf. : article 55 de la loi SRU : obligation de disposer de 20% de logements sociaux), la production de logements aidés ne doit pas être inférieure aux objectifs fixés par le PLH (60 logements par an dont 18 logements sociaux jusqu'en 2012).

Sur ce rythme, la commune pourrait disposer en 2025 d'une part de logements locatifs sociaux de l'ordre de 15 à 16% des résidences principales.

Compte tenu des opérations en cours ou d'ores et déjà programmées (Font Majour, Pont-de-Villeneuve) qui vont aboutir à la création de 196 logements locatifs sociaux supplémentaires⁸⁸ et des besoins à venir, sur les 575 à 655 résidences principales à programmer à échéance d'une quinzaine d'années, il conviendrait de créer 190 à 215 logements sociaux (soit un peu plus de 30% de la production).

Pour ce faire, le PLU doit étudier les opportunités de création de petites opérations au niveau des dents creuses par exemple. Il s'agit aussi de libérer le foncier qui peut l'être pour accueillir une offre de logements diversifiée, de manière à tendre vers plus d'équilibre.

Enjeux liés au logement et à l'équilibre social de l'habitat :

Programmer la réalisation de 575 à 655 résidences principales supplémentaires à échéance du PLU.

Diversifier l'offre de logements : renforcer l'offre de petits logements et de logement bon marché, à destination des jeunes ménages notamment (mettre en place un parcours résidentiel).

Développer le parc locatif et notamment le parc locatif social en programmant 190 à 215 logements sociaux supplémentaires à échéance du PLU.

Libérer du foncier en conséquence et renouveler le tissu existant.

	2007	2010	Programme en cours ou à venir (Font Majour / Pont de Villeneuve)	Besoins supplémentaires	2025 (échéance PLU)
Population communale	8627	9000 (estim.)			11700 (estim.)
Résidences principales	3132	3301	425 environ	575 à 655 ⁸⁶	4300 à 4380
dont logements sociaux	214	314	196	190 à 215	700 à 725
logements sociaux (en % des rés. princ.)	6,8%	9,5%	46,1%	33% ⁸⁷	16,2%

⁸⁶ Soit 632 à 720 nouveaux logements

⁸⁷ Soit 30% des nouveaux logements

⁸⁸ Base : 1^{er} janvier 2010 (Source : DDTM)

2.2.3. Les enjeux en matière d'aménagement de l'espace et de renouvellement urbain

Le cadre du SCoT

> Les orientations générales

Les possibilités d'aménagement de l'espace à l'échelle du territoire communal sont très étroitement encadrées par le SCoT de l'agglomération de Montpellier qui avait défini différents secteurs pouvant tolérer un développement urbain :

- Larzat / Pont-de-Villeneuve ;

Ce secteur a fait l'objet de deux révisions simplifiées en 2009, qui ont défini et programmé l'urbanisation de la zone pour les années à venir. Le PLU doit intégrer ces projets mais il ne peut pas programmer de développement urbain supplémentaire pour ce secteur qui n'appelle pas de nouvelle extension.

- Font Majour ;

Lors de la mise en révision du document d'urbanisme, ce secteur est d'ores et déjà en cours d'urbanisation. Aucune urbanisation supplémentaire ne peut être envisagée sur cette zone.

- la plaine de l'Estagnol ;

Le SCoT traduit ici les principes de la loi Littoral (espaces proches du rivage, capacités d'accueil, etc.) au niveau d'un secteur reconnu comme un site stratégique d'échelle communautaire à haute valeur paysagère (« Les terres de Maguelone »), sur lequel les constructions doivent privilégier des architectures compactes, organisées sous forme de hameaux nouveaux et respectant un niveau d'intensité maximale

de 5 logements/ha (ou 500 m² de SHON/ha) à l'échelle du secteur.

- les franges urbaines de la ville.

Le SCoT autorise le confortement de l'urbanisation existante au niveau des limites « à conforter » : à l'est, au sud (ZAC de l'Arnel, lotissements Les Salins et Domenoves) et à l'Ouest (Plaine de l'Estagnol) et au niveau de l'entrée de ville côté Palavas, limite « déterminée » non atteinte. Compte tenu des opérations en cours ou déjà programmées lors de la mise en révision du POS en PLU, il apparaît que les franges urbaines constitueront la principale ressource foncière support de l'urbanisation future.

> Les capacités résiduelles

Le diagnostic territorial a identifié environ 25 hectares de foncier disponible pouvant accepter une urbanisation compatible avec les orientations du SCoT de l'agglomération de Montpellier, dont environ :

- 5 hectares en dents creuses ;
- 20 hectares en franges urbaines.

(Ces 25 hectares ne comprennent pas la plaine de l'Estagnol dont l'urbanisation est soumise à des conditions particulières).

Les formes urbaines

> Les enjeux de densité

Compte tenu des principes du SCoT, des besoins en logements et du foncier disponible, il est possible d'estimer la densité brute moyenne que doit atteindre la future urbanisation. Elle devrait se situer entre 25 et 30 logements/ha.

	Quantité	%
Logements à programmer (besoins), dont :	632 à 720	100%
Résidences principales	575 à 655	91%
Résidences secondaires, logements vacants ou occasionnels	57 à 65	9%

Foncier disponible (cf. : SCoT), dont :	25 ha	100%
Dents creuses	5 ha	20%
Franges urbaines	20 ha	80%

	10 lgts/ha	20 lgts/ha	25 lgts/ha	30 lgts/ha	40 lgts/ha	50 lgts/ha
Lgts, dont :	250	500	625	750	1000	1250
Rés. princ.	227	455	569	682	910	1138
Rés. second., etc.	23	45	56	68	90	112

Aussi, pour atteindre lesdits objectifs, la consommation d'espace doit être maîtrisée.

Il s'agit de mettre en place une stratégie globale d'utilisation de la ressource foncière disponible en évitant les opérations au coup par coup, non coordonnées.

Dans les rares secteurs d'extension, il convient donc d'imposer une certaine densité : les opérations d'ensemble (à la forme maîtrisée) et la diversification des types de logements (habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé ou en bande, plus denses et plus aptes à répondre à une demande variée), doivent être privilégiés.

Ces mesures doivent concourir, d'une manière plus générale, à maîtriser la forme urbaine et à limiter l'étalement urbain, conformément aux orientations du SCoT de l'agglomération de Montpellier et aux grands principes de la loi SRU.

> Les enjeux de renouvellement urbain

Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, des solutions doivent être recherchées aussi du côté du renouvellement urbain et, dans la mesure du possible, de la densification du tissu existant.

La réhabilitation des logements délabrés qu'il conviendrait d'entreprendre dans le cœur de ville répond aussi de cette logique.

Le patrimoine architectural du cœur de ville doit aussi être mis en valeur.

> Les enjeux de requalification (franges urbaines)

Le confortement des franges urbaines doit contribuer à redéfinir des limites plus structurées de l'espace bâti pour assurer une transition plus harmonieuse avec le paysage environnant. Il s'agit de rechercher plus d'accroches sur les éléments naturels ou géographiques, en instaurant un dialogue sensible entre l'urbain et le naturel.

Les déplacements

> L'articulation de Villeneuve-lès-Maguelone à l'échelle intercommunale

Le projet communal doit organiser la politique des déplacements pour Villeneuve-lès-Maguelone en compatibilité avec le PDU de l'agglomération de Montpellier.

Il doit notamment concourir :

- à l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements (carrefours dangereux de la RD185E4),
- à la diminution du trafic automobile ou routier,
- au développement des transports collectifs (articulation avec le réseau de transports en commun de l'agglomération, avec la gare TER),
- au développement des moyens de déplacements économes et les moins polluants pour l'environnement, en particulier l'usage de la bicyclette et la marche à pied (extensions des réseaux cyclables vers Mireval et Sète, vers le quartier du Pont via la gare, anciens chemins abandonnés à reconquérir, vers Palavas, vers la cathédrale via le chemin du Pilou, etc.).

> L'organisation des déplacements à l'échelle locale

A l'échelle de la ville le projet communal doit contribuer au développement des déplacements doux (piétons, cycles) et doit faire en sorte de développer les liens inter-quartiers. Jusqu'alors, l'urbanisation par opérations successives de lotissements a parfois générés des tissus bâtis imperméables et refermés sur eux-mêmes (voies à caractère privés, culs de sac, « raquettes », etc.).

Le développement des déplacements doux doit favoriser aussi l'accessibilité des commerces, services et équipements dans le cœur de ville.

> La gestion du stationnement

Le cœur de ville est très encombré par le stationnement résidentiel qui investit la quasi-totalité des espaces publics.

L'accueil de nouveaux habitants en centre-ville pourrait contribuer à aggraver cette situation si le projet communal n'envisage pas une réorganisation du stationnement résidentiel.

La question du stationnement doit être posée aussi en termes d'accessibilité aux commerces, services et équipements et en termes de développement des modes de déplacements doux (stationnement des cycles).

Enjeux liés à l'aménagement de l'espace :

Inscrire le projet communal en compatibilité avec les orientations du SCoT de l'agglomération de Montpellier.

Imposer une certaine densité : développer le parc de logements, en compatibilité avec les secteurs définis au SCoT va nécessiter une certaine densité (25 à 30 logements/ha brute).

Diversifier les typologies bâties (habitat collectif, intermédiaire, individuel groupé, etc.).

Maîtriser la forme urbaine (préférer les opérations d'ensemble encadrées aux opérations individuelles successives).

Renouveler le tissu existant (réhabiliter le bâti délabré, mettre en valeur le patrimoine, etc.).

Traiter les franges urbaines de manière qualitative.

Articuler la ville sur le grand territoire (à l'échelle de l'agglomération).

Favoriser les liens inter-quartiers et les déplacements doux.

Ne pas aggraver les problèmes de stationnement dans le cœur de ville.

2.2.4. Les enjeux économiques, touristiques, sportifs et culturels, et les enjeux d'équipement d'intérêt général

Les enjeux économiques

> Maintien de l'agriculture et de la pêche

Le maintien de l'agriculture est capital tant sur le plan économique que sur le plan de la préservation du caractère naturel et paysager de la commune. En effet, Villeneuve-lès-Maguelone se caractérise par une certaine forme d'insularité : la ville n'est pas englobée dans le continuum urbain de l'agglomération de Montpellier mais entourée d'espaces naturels et de terres cultivées qui contribuent à la qualité de vie.

Pourtant les agriculteurs de la commune connaissent parfois des difficultés pour exercer leur activité : manque de bâtiments agricoles, de terres cultivables (problématique du morcellement parcellaire notamment), de points de vente, etc.

Le projet communal doit s'efforcer de trouver des solutions aux problèmes identifiés.

De la même manière, la pêche est encore, dans une certaine mesure, caractéristique de l'accroche littorale de la commune. Son maintien peut être envisagé comme un levier économique autant qu'en tant qu'offre commerciale de proximité à préserver (circuits courts).

> Maintien et équilibre des commerces proximité

En effet, d'une manière générale, la présence d'activités, de com-

merces et de services sur la commune doit être envisagée comme une double opportunité à la fois économique (maintien d'emploi sur place, ressource fiscale, etc.) et d'offre de services de proximités offert à la population locale.

Le projet communal doit favoriser la pérennité de telles activités en autorisant leur installation et en organisant les conditions de leur accessibilité.

> Développement du tourisme

Le tourisme doit pouvoir constituer un facteur de développement économique pour la commune sous réserve de ne pas détruire ce qui fait l'intérêt de la commune (cf. : ci-après).

Les enjeux touristiques

La commune, de par son environnement naturel et paysager de qualité et de par son accroche au littoral, présente de forts potentiels touristiques.

> Préservation du littoral et des milieux naturels

Toutefois, le projet communal doit trouver le juste équilibre entre développement touristique et préservation de milieux naturels particulièrement sensibles et de la frange littorale.

Villeneuve-lès-Maguelone ne se prêterait pas nécessairement à une orientation balnéaire de son projet touristique. Le PADD doit s'efforcer alors d'en esquisser les contours.

> Capacités d'accueil

La question de l'orientation touristique du projet communal doit alors se poser aussi en termes de capacités d'accueil (capacités des sites à recevoir du public, capacités et types d'hébergement proposés sur la commune, etc.).

Les enjeux sportifs et culturels

La commune jouit d'un bon niveau d'équipements sportifs, à

l'exception peut-être d'un équipement sportif couvert.

Toutefois, l'accroissement de la population va entraîner une augmentation des besoins en matières d'équipements socio-culturels auxquels le projet communal se doit de répondre. (salle des fêtes, salle des associations -dont associations sportives notamment).

Les enjeux d'équipement d'intérêt général

Le projet communal en matière d'évolution de la population se doit d'être en adéquation avec la capacité des équipements, notamment en matière d'assainissement des eaux usées et d'adduction d'eau potable.

> Assainissement

La capacité de la station d'épuration (12000 EH) ne devrait pas, a priori, constituer un frein au développement démographique communal. Pour rappel, en 2008, la charge de l'ouvrage était de 68% de sa capacité nominale, pour une population estimée à environ 8800 habitants à l'époque et avec la présence de nombreux équipements publics et activités.

Par projection et dans des conditions similaires, la charge de l'ouvrage pourrait être estimée à 92% de ses capacités avec une population communale portée à 11700 habitants.

> Eau potable

La commune ne dispose pas de schéma directeur d'alimentation en eau potable, en revanche, un tel schéma va être établi prochainement sur l'ensemble des communes pour lesquelles la Communauté d'Agglomération de Montpellier exerce la compétence eau potable. Ce schéma définira les travaux à envisager pour mettre en adéquation les besoins et les ressources en eau d'un point de vue quantitatif mais aussi qualitatif.

> Equipements scolaires

Les écoles maternelles et élémentaires de la commune présentent des capacités résiduelles suffisantes pour faire face à l'augmentation de la population dans les années à venir. Sur la base des capacités existantes mobilisables (4 classes), les besoins sont satisfaits à long terme, au moins jusqu'en 2020 environ.

Le collège des Salins a été dimensionné pour accueillir 600 élèves, il a déjà atteint ses capacités maximales lors de la rentrée 2008-2009 avant de connaître une réduction d'effectifs à partir de la rentrée 2009-2010 (566 élèves).

Selon les responsables de l'établissement, la possibilité d'atteindre à nouveau les capacités maximales d'accueil n'est pas envisagée pour le moment.

Si tel était le cas, la décision appartiendrait au Conseil Général en ce qui concerne la mise à niveau de l'équipement et à l'inspection académique en ce qui concerne les moyens pédagogiques.

Le projet communal doit donc engager un dialogue en ce sens avec les institutions gestionnaires.

Enjeux liés à l'économie et aux équipements :

Maintenir l'agriculture qui contribue autant à l'économie qu'à la préservation des paysages de la commune ;

Développer l'offre de commerces et de services de proximité ;

Développer le tourisme de manière équilibrée et respectueuse des milieux naturels sensibles ;

Mettre en œuvre le futur schéma directeur d'alimentation en eau potable ;

Anticiper l'évolution des effectifs scolaires du collège en relation avec les institutions gestionnaires.

2.2.5. Les enjeux en matière d'environnement, de protection des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et de protection des sites, des milieux et paysages naturels

Milieux naturels et biodiversité

L'ensemble des sites et périmètres de protection doit être pris en compte dans la réflexion du projet communal en raison de leur intérêt écologique, patrimonial et culturel.

Le PLU doit identifier et délimiter les espaces naturels et plus spécifiquement les espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral. Les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral doivent être préservés par les documents d'urbanisme. Ces documents doivent être associés à une sécurité juridique dans les documents d'urbanisme. Dans le cas de Villeneuve-lès-Maguelone, la commune doit identifier et délimiter les espaces remarquables. Concernant le site classé « Étangs de Vic, d'Ingril et de Pierre Blanche et le bois des Aresquiers », le principe de conservation de ce site consiste à rendre compatible la fréquentation touristique et la préservation du caractère naturel, en empêchant toute urbanisation. Le PLU doit tenir compte des activités ayant lieu sur les sites

naturels et les rendre compatibles avec la préservation du caractère naturel des sites.

Enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité :

Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels en général et plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique ;

Préserver et pérenniser les espaces agricoles permettant de conserver une grande diversité des milieux naturels ;

Intégrer les logiques de continuité écologique dans le développement urbain.

Ressources naturelles

> Ressource en eau

Le PLU de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le SAGE. Par ailleurs, des points de vigilance doivent être intégrés à la réflexion concernant l'élaboration du document d'urbanisme au sujet :

- L'interconnexion que la commune a du réaliser en urgence avec la commune de Lattes en raison d'une rupture d'équilibre due à la surexploitation de la nappe d'eau au cours de l'été 2007,
- L'adéquation entre la taille des infrastructures de stockage et la taille de la population.
- Les analyses de l'eau distribuée ont fait apparaître dans le passé des taux de pesticides atteignant parfois les seuils de vigilance.

Il convient d'établir les moyens à mettre en œuvre pour distribuer une eau de bonne qualité.

> Ressource énergie

Il existe sur le territoire communal un important potentiel en matière d'énergies renouvelables, en particulier en matière d'énergie photovoltaïque. Dans le contexte actuel de rationalisation des sources d'énergie, ces potentiels seraient à développer et à intégrer à l'urbanisme. Ainsi, en cas de projet photovoltaïque, les projets sur bâti seront privilégiés et devront s'intégrer de manière harmonieuse. Les éventuels projets photovoltaïques plein champ devront être étudiés finement, les anciennes friches industrielles ou décharges seront privilégiés tandis que les zones naturelles et agricoles devront être préservées.

Enjeux liés aux ressources naturelles :

Préserver la ressource en eau ;

Considérer l'espace comme une ressource à préserver ;

Maîtriser et réduire la demande en énergie tout en permettant le développement d'énergies alternatives en cohérence avec les autres besoins d'occupation des sols.

Risques naturels et technologiques

Les principaux risques naturels sur la commune sont le risque inondation (par ruissellement, débordement, submersion marine) et le risque feu de forêt. Le principal risque technologique sur le territoire est le risque de TMD. Ces risques devront être intégrés aux réflexions du PLU afin d'éviter de les aggraver et d'y exposer la population.

Enjeux liés aux risques naturels et technologiques :

Ne pas aggraver les risques inondation, érosion et submersion marine et développer la

prise en compte des risques dans les opérations d'aménagement ;

Ne pas aggraver le risque de feu de forêt ;

Réduire le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD).

Nuisances et pollutions

> Nuisances sonores

Afin de privilégier un environnement sonore de qualité, le PLU doit limiter le développement de l'urbanisation à usage d'habitation dans les secteurs où les nuisances sonores sont importantes, notamment à proximité des infrastructures bruyantes.

Toute construction nouvelle dans l'environnement des voies bruyantes doit être évitée si possible ou accompagnée de mesures visant à se prémunir contre les nuisances sonores.

> Déchets

Les déchets constituent un risque pour l'environnement et la santé ainsi qu'une source de nuisances pour les populations. Le développement projeté de la commune de Villeneuve devra donc tenir compte du gisement de déchets induit par l'accroissement de la taille de la population. L'adéquation entre la capacité des infrastructures de gestion des déchets devra être vérifiée. Une réflexion autour de la réduction des déchets générés pourra être menée.

> Qualité de l'air

La qualité de l'air est dégradée à proximité des axes de trafic routier. Toute construction nouvelle dans l'environnement des voies de transports (où les plus forts taux de pollués atmosphériques sont suspectés) doit être évitée si possible.

Enjeux liés aux nuisances et pollutions :

Lutter contre la pollution des eaux (prise en compte des rejets domestiques, agricoles, industriels et de toute autre source de pollution ;

Favoriser une bonne qualité de l'air et lutter contre les nuisances sonores

Assurer l'équilibre, anticiper la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire.

Protection des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Pour le maintien des sites mais aussi pour la préservation de l'outil de production, il est primordial de protéger les terres agricoles, notamment du mitage et de la progression de l'urbanisation. Le SCoT de l'agglomération de Montpellier avait intégré ces principes en limitant les possibilités d'urbanisation. Le PLU se doit d'affiner ces grands principes à l'échelle locale.

Les espaces agricoles jouent aussi un rôle important en matière de structuration paysagère qu'il convient de maintenir (vues sur la plaine et le village à préserver sur les grands espaces agricoles bordant l'étang de Vic, ainsi que depuis la RD612 et la RD185).

Si par endroits aux abords des espaces urbanisés les limites de l'espace agricole sont définies de manière ferme (correspondant aux propriétés foncières publiques, aux limites de zones inondables ou de site classés), d'autres doivent être confortées au travers du PLU (zonage, orientations d'aménagement) selon différents critères : en s'appuyant sur les voies de communication ou sur les exploitations agricoles voisines par exemple.

Par ailleurs, hors des grands domaines et propriétés publiques, une fragilisation de l'es-

pace agricole s'opère, liée à l'attentisme, la spéculation foncière, la division parcellaire, la revente à des non agriculteurs et la cabanisation. Le PLU doit contribuer à enrayer ces phénomènes.

Enjeux liés aux espaces agricoles :

Préserver les terres agricoles présentant un fort potentiel agronomique, biologique ou économique ;

Maintenir le rôle paysager des espaces agricoles et notamment les vues sur la plaine et le village ;

Conforter certaines limites indistinctes des zones agricoles ;

Lutter contre la fragilisation de l'espace agricole et contre la cabanisation.

Protection des sites et paysages naturels

Un des fondements de la valeur et du caractère de Villeneuve-lès-Maguelone réside dans la qualité des sites et des paysages naturels. La ville constitue comme un îlot d'urbanité au sein des espaces agricoles et naturels (garrigue, plaine, lagune, étangs, frange littoral, etc.)

Le projet communal doit contribuer au maintien des vues et à la mise en valeur des sites. Pour cette raison, il doit aussi organiser une interface harmonieuse entre l'espace urbanisé et les milieux naturels environnants (« finir la ville »).

Le projet doit aussi organiser l'accroche de la ville sur le littoral tout en respectant ce milieu sensible.

Enfin, le projet doit considérer les mesures à mettre en place pour la protection ou le confortement des espaces boisés de valeur. Le diagnostic a, à ce sujet, pointé des anomalies dans les classements (EBC) opérés au POS avant révision. L'élaboration du PLU doit être l'occasion de les reconsidérer.

Enjeux liés aux sites et paysages naturels :

Traiter l'interface entre urbanisation et sites naturels ou semi naturels ;

Préserver les grands paysages du territoire (étangs, terres agricoles, patrimoine bâti...).

2.3. Les orientations retenues pour le projet communal

Villeneuve-lès-Maguelone : « La ville et la nature réconciliées »

A partir du diagnostic effectué et des enjeux relevés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone définit 5 grandes orientations qui préconisent :

1. Un développement modéré et solidaire ;
2. Des espaces naturels et agricoles au cœur d'un développement local durable ;
3. Une qualité de vie alliant nature et urbanité ;
4. Un réseau de déplacements en faveur de l'éco mobilité ;
5. Une approche contextuelle et morphologique de l'urbanisme.

Ces orientations se déclinent de la manière suivante :



2.3.1. Un développement modéré et solidaire

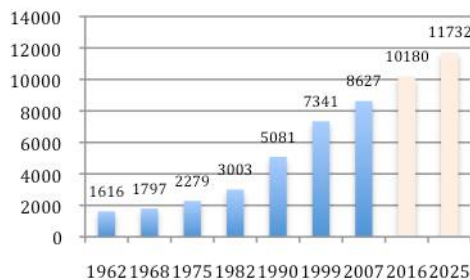
Maîtriser la croissance démographique

Il s'agit de maîtriser le développement démographique de Villeneuve-lès-Maguelone pour accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions, en leur offrant de bonnes conditions d'habitation et de services, tout en contenant la pression et l'impact de l'urbanisation sur les milieux sensibles environnants.

> Objectif : 11 700 habitants au maximum en 2025

Il s'agit de fixer un objectif mesuré basé sur une stabilisation de la croissance démographique communale à son niveau de 1999-2007 (soit environ 2% annuels moyens).

Porter la population communale à 11 700 habitants en 2025 constitue nécessairement un objectif maximum compte tenu des capacités de la STEP (12 000 EH) et des équipements scolaires.



Evolution de la population en nombre d'habitants

Source : RP INSEE, 1962-2007 + estim.

Développer et diversifier le parc de logements

Il s'agit de développer le parc tant quantitativement que qualitativement pour le mettre en adéquation avec les objectifs d'accueil d'une population diversifiée.

> Programmer 575 à 655 résidences principales d'ici 2025

Il s'agit de répondre aux objectifs quantitatifs fixés par le PLH, en programmant la réalisation de 575 à 655 résidences principales supplémentaires aux opérations d'ores et déjà en cours ou en projet (Pont de Villeneuve – 350 logements), soit environ 60 logements par an.

> Diversifier l'offre de logements

Il s'agit de favoriser l'installation d'une population variée, emprunte de mixité sociale et générationnelle.

Or, le parc de logements de la commune est jusqu'alors constitué essentiellement de grands logements, le bâti ancien n'est pas toujours bien adapté en matière d'accessibilité, etc. En outre, l'offre n'est pas toujours adaptée aux différents profils sociaux de la population à accueillir.

Tendre vers plus d'équilibre implique de :

- Diversifier les types de logements en faveur de formes plus denses, nécessitant moins de foncier, donc moins chers : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé, etc.

- Accroître la part des petits logements, meilleur marché à destination des jeunes, des célibataires, des familles monoparentales, personnes âgées aux revenus restreints, etc. ;

- Renforcer le parc de logements en faveur d'une offre plus confortable, jouissant d'une meilleure accessibilité et d'une certaine proximité avec des

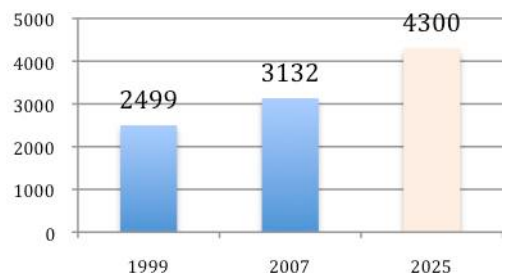
commerces et services urbains (mixité urbaine) à destination des tranches plus âgées de la population.

- Mettre en place un parcours résidentiel en développant l'offre locative et notamment l'offre locative sociale qui constitue souvent une première étape avant l'accession à la propriété.

Equilibrer le parc locatif social

> Programmer 30% de logements sociaux dans les nouvelles opérations

Il s'agit aussi d'atteindre progressivement les objectifs fixés par la loi SRU (20% de logement social au sein des résidences principales), en prévoyant une part de 30% de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations, conformément aux objectifs du PLH (qui préconise de produire 60 logements par an dont 18 logements sociaux).



Evolution du parc des résidences principales

Source : RP INSEE, 1999, 2007 + estim.

Mettre en adéquation le niveau d'équipements communaux

Il s'agit de mettre à niveau les équipements pour répondre à l'augmentation des besoins que va occasionner l'accroissement de la population, pour offrir une bonne qualité de vie à l'ensemble des habitants de Villeneuve-lès-Maguelone

> Programmer de nouveaux équipements culturels

Il s'agit de programmer les équipements qui permettront au villeneuvois de se rencontrer et de dynamiser la vie sociale de la commune. (Par exemple : maison des associations, salle des fêtes, salle d'expositions, etc.)

> Renforcer le pôle sportif

En programmant de nouveaux locaux pour les associations sportives (dont l'implantation prévisionnelle pourrait se situer au Nord de la Halle aux Sports).

> Réorganiser les services techniques

Il s'agit de délocaliser les bâtiments des services techniques communaux vers un site plus compatible, au niveau de la route de Mireval, au sud du CAT.

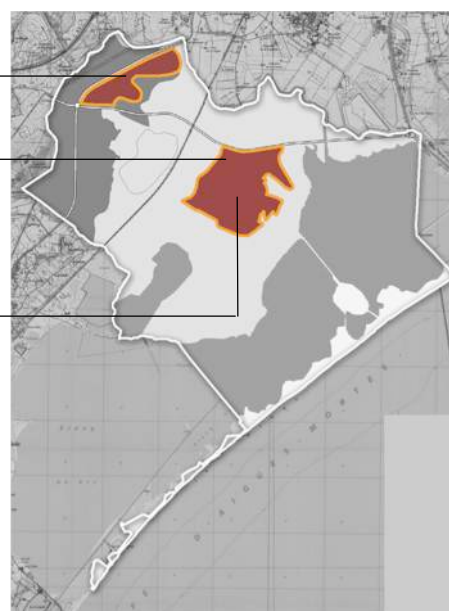
L'actuel site, localisé en accroche sur le centre-ville (Capouillère) pourrait être mis à profit pour développer l'habitat.

	Situation en 2010	Situation estimée en 2025
Population	9 000 hab. (estim.)	11 700 hab.
Résidences principales	3301	4300 à 4380
Logements locatifs sociaux	314	700 à 725
Part de logement social	9,5%	16,2%
Charge de la STEP	68% (estim.)	92% (estim.)

350 nouveaux logements (en projet sur Pont/Larzat)

75 logements (en cours de réalisation sur Font Majour)

575 à 655 nouveaux logements (à programmer sur le village)



Légende

■ Polarités urbaines

Renforcement de l'offre de logement sur les deux entités urbaines de la commune

Source : d'après IGN

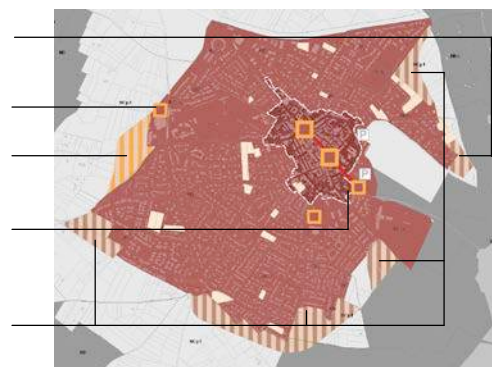
Secteur d'urbanisation potentielle à long terme

Renforcement du pôle sportif

Pôle d'équipements publics / logement social

Réinvestissement du site des services techniques

Aménagement des franges : vocation principale d'habitat



Villeneuve : Habitat / Equipements

Source : d'après POS

2.3.2. Des espaces naturels et agricoles au cœur d'un développement local durable

Maintenir de vastes espaces agricoles en continuité (contenir l'urbanisation)

> Préserver les terres agricoles présentant un fort potentiel agronomique

Il s'agit de protéger l'outil de production que constitue le foncier agricole d'une urbanisation galopante en maintenant autant que possible des espaces vastes et en continuité pour répondre à l'évolution des besoins des exploitations agricoles. Ces dernières subissent en effet des restructurations nécessaires, changeant d'échelle et s'agrandissent suivant un principe de concentration, nécessitant des domaines de plus en plus étendus, mais en nombre plus restreint.

Il s'agit de préserver en priorité les terres présentant un fort potentiel pour l'agriculture communale, identifiées dans le diagnostic de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, la SAFER et l'ADASEAH, soit :

- la plaine de l'Estagnol (« hameau agricole », vignes de l'ENSAM),
- le domaine du Mas d'Andos,
- le domaine du Chapitre,
- le secteur des Pouzols.

Ces objectifs sont compatibles avec le SCoT de l'agglomération de Montpellier.

> Préserver des espaces de « respiration »

Le maintien d'espaces agricoles entre Montpellier, la ville centre, et Villeneuve-lès-Maguelone participe à l'identité territoriale et paysagère de la commune.

Conformément aux principes de la loi Littorale et aux orientations du SCoT, le projet communal établit la transcription des coupures d'urbanisation en maintenant des espaces de « respiration ».

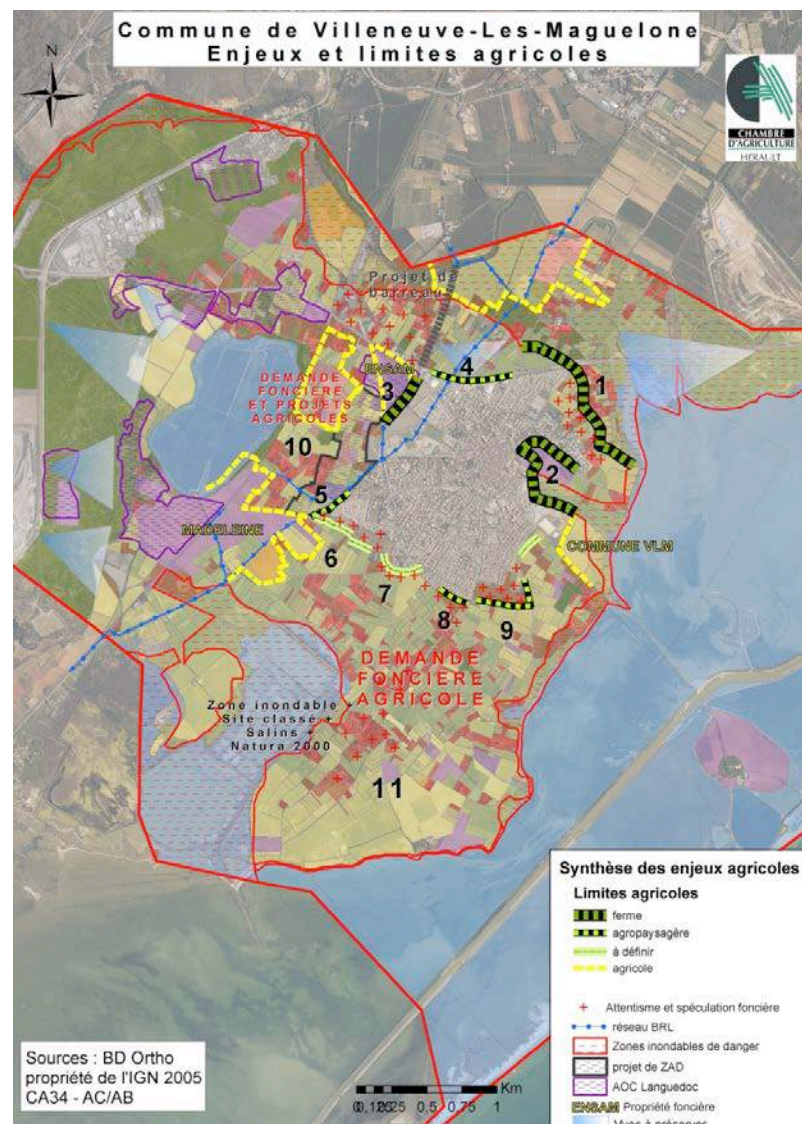
Encourager une agriculture de proximité (filière courte et points de vente)

Il s'agit de maintenir l'agriculture locale en favorisant ces débouchés sur place. Le projet communal entend aussi favoriser le développement d'une offre de commerces de proximité au profit des habitants de la ville (logique de « filières courtes »).

Le PADD prévoit donc de permettre dans certaines conditions l'aménagement de points de vente, soit directement sur les sites de production, soit en ville : Dans cette même logique, le projet communal envisage le réaménagement de la place du marché.

Conforter les exploitations existantes en autorisant la diversification des activités

Le projet communal prévoit d'autoriser, dans certains secteurs, la diversification des activités agricoles autour de l'agritourisme de manière à assurer la pérennité des exploitations.



Enjeux et limites des zones agricoles à préserver
Source : CA, SAFER, ADASEAH

Protéger les espaces naturels

Il s'agit de protéger les grands espaces naturels du territoire ; le but est de conserver les espaces qui présentent un fort intérêt écologique (espèces et habitats d'intérêt communautaire notamment), paysager (les étangs, salins et la garrigue de l'arrière pays sont des éléments marquants du paysage). Au-delà de leurs intérêts environnementaux, ces espaces représentent aussi des lieux d'aménité pour les habitants qu'il convient de préserver : ils participent à la qualité de vie sur le territoire. Enfin, ces milieux représentent un potentiel de développement touristique (tourisme durable, tourisme de pleine nature) qu'il convient de préserver.

Le projet communal entend aussi préserver les fonctionnalités écologiques des différents écosystèmes du territoire :

- protection des ripisylves des cours d'eau,
- protection des zones humides périphériques des étangs et des étangs.

Il s'agit d'agir le plus en amont possible sur les sources de pollution des milieux naturels afin de protéger voir restaurer les milieux notamment aquatiques : lutte contre la cabanisation, le ruissellement urbain, l'apport de nutriments...

Il ne s'agit pas de supprimer toute activité sur les zones naturelles mais de tenir compte des activités existantes ou à développer et de les rendre compatibles avec le caractère naturel des sites.

Les sites Natura 2000 doivent être protégés de toute opération lourde d'urbanisation.

Concilier protection et valorisation des espaces naturels du territoire

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone comprend des espaces naturels extrêmement riches

avec des milieux lagunaires méditerranéens, d'anciens salins, des zones de garrigues... Ces milieux présentent un fort intérêt écologique, ils sont en effet le siège d'une biodiversité forte, mais ils sont également soumis à de fortes pressions (pression foncière, agricole, domestique, etc.).

Le PLU entend donc assurer la protection de ces milieux par un zonage adapté. Au-delà de la préservation des milieux, il est question de les valoriser à des fins touristiques. La protection des milieux naturels et leur fréquentation touristique ne sont pas incompatibles à condition que le PLU encadre étroitement la fréquentation touristique. La valorisation des milieux naturels en lien avec un tourisme durable doit impérativement s'inscrire dans une optique de respect des milieux naturels en s'appuyant sur :

- Une gestion de la fréquentation : identification des zones les plus propices à la fréquentation, définition de la capacité d'accueil des sites (régulation et accompagnement des flux afin de minimiser leur impact), identification des périodes et des zones les moins propices à la fréquentation (périodes de reproduction et nidification, zone de reproduction), canalisation du public.
- Une sensibilisation des usagers à la fragilité des milieux (panneaux de sensibilisation et présentation des lieux).
- Une anticipation des « rejets » pouvant être générés : mise en place de points de collecte des déchets, de zones de détente composées uniquement d'équipements légers démontables.

Développer un écotourisme tourné vers la nature, le patrimoine et le terroir

Le projet communal place la question environnementale au cœur de l'économie locale (loisirs, découvertes, agritourisme, tourisme littoral).

L'Environnement au sens large, n'est pas seulement un ensemble de contraintes de préservation des espaces et milieux sensibles, il peut être vu comme un moteur économique créateur d'activités éco-touristiques.

Le projet communal se positionne en faveur d'un tourisme vert : il ne s'agit en aucun cas de faire de Villeneuve-lès-Maguelone une station balnéaire supplémentaire sur le littoral.

Le PADD entend :

> Favoriser la découverte de la faune, de la flore, du patrimoine architectural, des produits locaux

Le projet communal prévoit d'encadrer les déplacements au sein des espaces naturels par la mise en place d'itinéraires de découverte spécifiques :

- circuits de randonnée,
- secteur des Pouzols (projet du CG),
- sentier littoral de découverte des étangs et des mas, etc.

Il s'agit aussi de mettre en avant et de valoriser les productions locales en autorisant sous conditions la vente directe sur les domaines et lieux de production.

> Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

(mas agricoles, bâtiment des salines, cathédrale et patrimoine urbain).

> Mettre en valeur l'accroche de la ville sur le littoral

Il s'agit de reconquérir l'axe vers la Cathédrale (Chemin du Pilou). Le projet communal prévoit notamment de :

- réaménager la voie pour intégrer les déplacements doux (piétons, cycles) pour faciliter et sécuriser la cohabitation avec des usages plus routiers ;
- requalifier les abords du canal du Rhône à Sète et du secteur situé entre l'Esclavon et la cathédrale (aménagement d'une halte fluviale, mise en valeur des cabanes de pêcheurs, etc.).

> Renforcer l'offre de « loisirs de pleine nature »...

...Tout en préservant la qualité et la fonctionnalité écologique des milieux naturels terrestres et aquatiques :

- Zone naturelle de loisirs Rochers de Maguelone / Mas d'Andos / Salines, etc.


> Renforcer les capacités d'accueil

Le PADD prévoit de renforcer et diversifier les capacités d'accueil touristique de la commune en programmant notamment :

- un camping supplémentaire,
- de l'hébergement hôtelier,
- des gîtes (les salines, mas agricoles)


Légende


Espaces bâtis

 Espaces urbains à circonscrire

Espaces agricoles et naturels à préserver


 Garrigues


 Espaces à dominante agricole

 Lido


 Etangs


Polarités à créer / à renforcer


 Polarités touristiques

 Mas agricoles

Articulations à opérer / renforcer

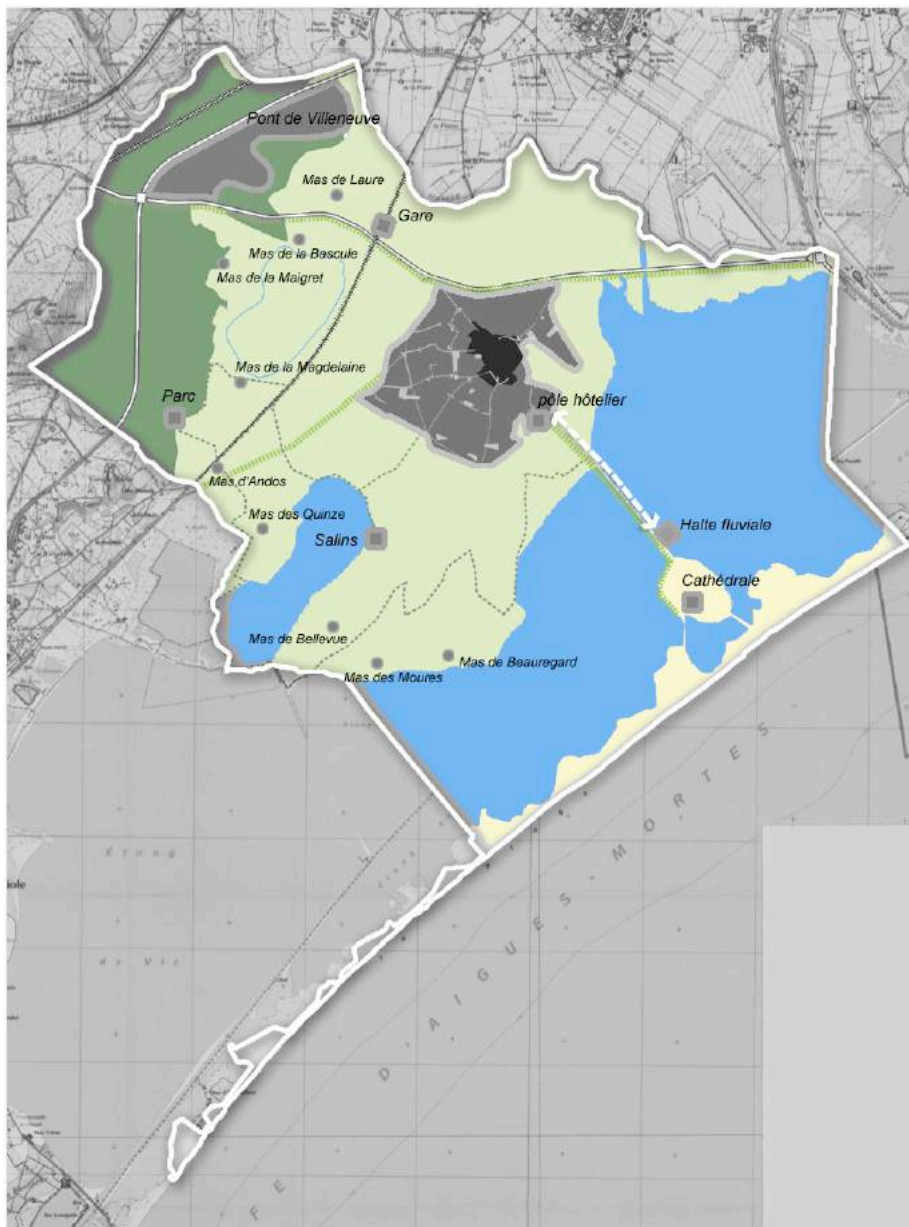
 Voies douces

 Sentiers de randonnée

 Accroche sur le littoral

Espaces bâtis / espaces agricoles et naturels

Source : d'après IGN



2.3.3. Une qualité de vie alliant nature et urbanité

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier a justement souligné dans son PADD à quel point le « capital nature » et la qualité de l'environnement, au-delà de leur valeur intrinsèque justifiant à elle seule la nécessité de leur préservation, constituent un atout essentiel de l'attractivité résidentielle du territoire de l'agglomération montpellieraine. Le SCoT identifie ainsi la qualité de l'environnement comme un fondement de la « qualité de ville ». Néanmoins, il alerte aussi sur le fait que, jusqu'à présent, le développement de l'agglomération s'est souvent effectué aux dépens de cet environnement de qualité et des milieux naturels.

C'est pourquoi, à l'échelle communale, le PADD de Villeneuve-lès-Maguelone établit des orientations visant à concilier l'établissement de nouveaux habitants avec la préservation de l'environnement et du cadre de vie de qualité.

Sites et paysages : une trame végétale à structurer

> Concilier paysages naturels et paysages urbains

Le paysage peut être acteur d'une qualité urbaine tout comme l'urbain doit être pensé comme producteur de paysage. Pour cela le projet communal, à travers une approche morphologique une prise en compte des trames naturelles (trames verte et bleue) préconise d'instaurer un dialogue permanent entre espaces à urbaniser et silhouette de ville à constituer. Le végétal peut être au cœur d'une réflexion sur l'aménagement, jouant un rôle bioclimatique et

structurant en maintenant la continuité des corridors écologiques.

- Traiter qualitativement les franges urbaines :

Il s'agit d'instaurer un dialogue harmonieux entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles en s'attachant à la qualité des espaces d'interface : les franges. (cf. : 2.5. Une approche contextuelle et morphologique de l'urbanisme - Imaginer la rive de ville).

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques (intégration des trames vertes dans les orientations d'aménagement)

- Promouvoir l'emploi d'essences locales pour les traitements paysagers et les plantations (article 13 du règlement : espaces libres et plantations).

Il s'agit de promouvoir des espèces adaptées au climat et à l'environnement local en prescrivant en priorité des espèces non allergènes qui seront compatible avec la proximité de l'habitat. (Cf. : Programme Vert Demain)

> Restructurer, conforter et protéger les espaces boisés de valeur

Le projet communal préconise de mettre à jour le classement des espaces boisés à conserver ou à créer de la commune (classement/déclassement des EBC) pour mieux tenir compte des enjeux de terrain :

- protection des ensembles boisés de valeur,
- préservation / confortement des continuités boisées,
- maintien des terres agricoles de valeur (certaines parcelles cultivées sont aujourd'hui grevées par des EBC à créer injustifiés), etc.

Le projet prévoit notamment la revalorisation paysagère de l'entrée des Salines, conformément aux enjeux identifiés dans de phases d'études précédentes

(cf. : *Établissement d'un plan de référence sur le site stratégique des « Terres de Maguelone »*)

Préserver les ressources naturelles

> Economiser et préserver la ressource en eau

- Inciter à la récupération des eaux de pluie (autorisation des toitures terrasses végétalisées, encadrement réglementaire des dispositifs de récupération)

- Réduire l'imperméabilisation des sols (obligation de maintenir des espaces de pleine terre dans certaines zones, etc.)

- Promouvoir l'emploi d'essences adaptées au climat et nécessitant moins d'eau : soit des essences locales plutôt que des essences rapportées. (Cf. : Programme Vert Demain)

- Privilégier le raccordement à l'assainissement collectif des nouvelles constructions pour éviter de polluer la ressource avec les eaux usées (mise en œuvre du Schéma Directeur d'Assainissement).

> Encourager et encadrer l'utilisation des énergies renouvelables

Il s'agit de promouvoir l'usage des nouveaux modes de production d'énergies renouvelables en s'assurant de leur bonne intégration sur le plan architectural. Cet objectif peut être notamment réalisé au travers du règlement du PLU concernant les aspects extérieurs (intégration des panneaux solaires et photovoltaïques, blocs extérieurs des climatiseurs et pompes à chaleur, etc.).

Se prémunir contre les risques et les nuisances urbaines

> Protéger l'urbanisation des risques naturels connus et en particulier de l'inondation

Il s'agit d'intégrer directement les risques dans la définition du zonage.

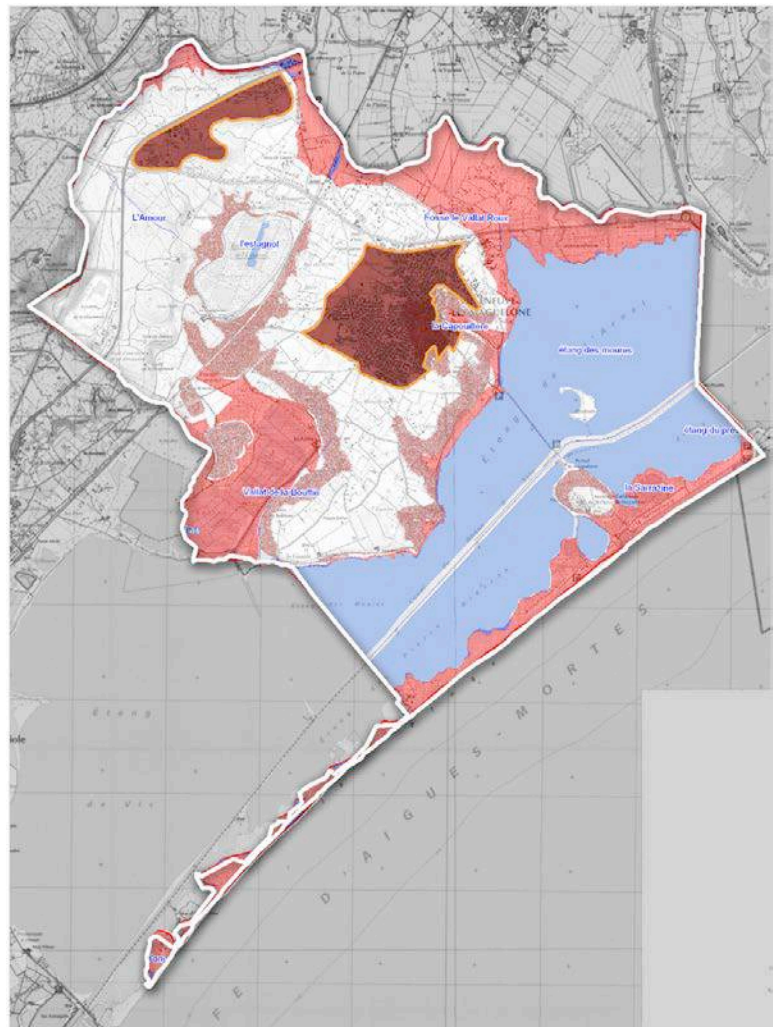
- Intégrer la prise en compte du risque inondation (PPRI, aléa submersion marine, Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial) en retirant des zones à urbaniser l'ensemble des zones de risque d'aléa fort.

- Permettre par l'intermédiaire du règlement du PLU l'intégration des aménagements nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des bâtiments existants situés en zone inondable.

- Améliorer la qualité de l'air et minimiser les nuisances sonores :

- en favorisant la réduction des déplacements motorisés (cf. 2.4. *Un réseau de déplacements en faveur de l'éco mobilité*) ;
- en intégrant des mesures de protection passive dans les orientations d'aménagement (implantation / orientation de l'habitat par rapport aux voies, traitement des espaces publics, création de masques, etc.)

En effet, l'urbanisation future va s'opérer à proximité des voies de communication existantes pour stopper le mitage de l'espace notamment.



Prise en compte du risque inondation
Source : PPRI, DREAL (d'après IGN)

Réanimer le cœur de ville

Le vie du cœur de ville ne « bat plus son plein » (densité problématique, encombrement par les voitures, désertions commerciales, etc.) ; cela nécessite de trouver une nouvelle dynamique à mettre en œuvre par le développement de plusieurs axes de projets :

> Rénover/réhabiliter le bâti et les îlots délabrés

Il s'agit de mener des opérations de renouvellement urbain : réhabilitation des logements insalubres, programmation d'opérations de « curetage »

pour aérer le tissu bâti, amener de la lumière, gérer mieux le stationnement résidentiel encombrant les espaces publics et améliorer les conditions de vie dans le cœur de ville.

> Dynamiser le commerce et les services de proximité

En greffe sur les espaces publics, les services et activités commerciales de proximité participent à la dynamique urbaine (animation, vie sociale et économique). Pour maintenir et renforcer ce tissu le PADD préconise de :

- Conforter les commerces du centre ancien, en particulier sur l'axe Place des Héros – Place de l'Eglise.

- Encourager de nouvelles implantations, tant dans le centre historique que dans le réinvestissement des dents creuses (mixité urbaine) ;

- Organiser les conditions d'accessibilité (stationnement en proche périphérie du cœur de ville et places dédiées à proximité des commerces).

> Revitaliser les espaces publics

Les espaces publics, par défaut de qualité ou par encombrement excessif par le stationnement résidentiel, peinent à jouer leur rôle de support de la vie urbaine. Aussi, le PADD préconise de :

- Réaménager et/ou requalifier les principaux espaces publics pour réaffirmer leur rôle structurant et conforter des polarités à l'échelle urbaine, notamment :

- Réaménager la Place des Héros et la Place de l'Eglise et les articuler via la Grand' Rue (gestion du stationnement, intégration des déplacements doux, traitement du parvis de l'hôtel de ville, etc.).

- Réaménager / requalifier le Grand Jardin (gestion du stationnement, traitement qualitatif des espaces et des équipements, etc.) pour en faire un lieu plus attractif tout au long de l'année.

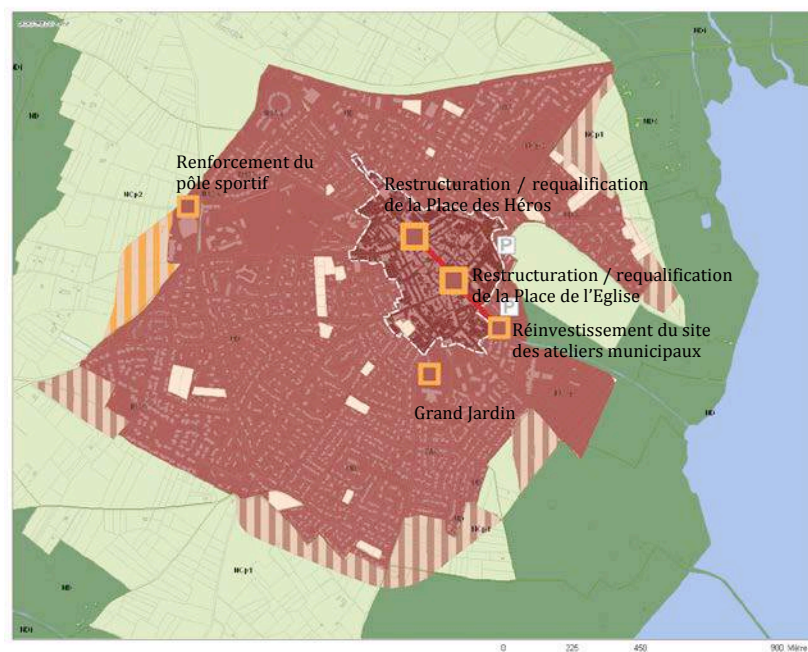
NB : toutes ces orientations reposent en partie sur un principe de réorganisation du stationnement (cf. : 2.4. *Un réseau de déplacement en faveur de l'éco mobilité*).

Il s'agit en effet de réorganiser le stationnement, notamment le stationnement résidentiel qui encombre les voies et espaces publics du cœur de ville, nuisant à la vie urbaine de plus en plus privée d'espace pour s'établir. C'est toute la dynamique urbaine qui est affecté : les commerces

sont moins fréquentés, la vie sociale périclité, etc.

Légende

	Espace bâti
	Dents creuses à investir
	Espace à urbaniser en franges urbaines
	Secteurs à opérations d'ensemble
	Cœur de ville à réanimer (bâti à réhabiliter, commerces à dynamiser)
	Espaces publics à revitaliser / réinvestir
	Stationnement à réorganiser (aires à créer en périphérie du cœur de ville)
	Axe structurant d'articulation des principaux espaces publics



2.3.4. Un réseau de déplacements en faveur de l'éco mobilité

Intégrer les déplacements interurbains et les dispositions du PDU

Villeneuve-lès-Maguelone est connectée à un territoire plus large et à une systémique de déplacements aux rythmes variés (quotidiens / saisonniers) qu'il s'agit d'intégrer dans l'émergence d'une stratégie urbaine. Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération de Montpellier prévoit en ce sens des dispositions qu'il convient de traduire dans le projet communal.

> Articuler le réseau viaire de la ville sur le grand territoire

Il s'agit de connecter la commune de Villeneuve-lès-Maguelone aux réseaux de déplacements à l'échelle de l'agglomération et de favoriser l'accès aux transports en commun, conformément aux dispositions du PDU de l'agglomération de Montpellier qui prévoit notamment de :

- renforcer le pôle stratégique de la gare de Villeneuve-lès-Maguelone ;
- mettre en place un double rabattement TC depuis la gare sur les plateformes intermodales « Garcia Lorca » à Montpellier et « Porte de Sète » à Saint-Jean-de-Védas.

Le projet communal prévoit aussi d'améliorer le réseau routier de la commune et son articulation à l'échelle intercommunale en programmant de :

- créer un barreau routier pour relier directement la RD 185 à la RD 116 depuis le rond-point du château d'eau (le franchissement de la Mosson au niveau de la « planche » est dangereux) ;

- réaménager les carrefours de connexion de la RD 185E4 sur la RD 612 et sur la RD 185, dangereux.

> Organiser l'accessibilité à la Gare de Villeneuve-lès-Maguelone

Conformément aux orientations du PDU, il s'agit de faire de la gare une polarité stratégique. Le projet prévoit de :

- renforcer la voie d'accès pour intégrer les déplacements doux vers et depuis le centre ville et le quartier Pont-de-Villeneuve / Larzat ;
- aménager une aire de stationnement aux abords de l'équipement.

> Intégrer les déplacements doux interurbains

cf. : *Organiser la trame des déplacements doux et le maillage des espaces publics*, ci-après.

Extrait du PDU de Montpellier
Source : Montpellier Agglomération



Développer les mobilités internes à la ville (schéma global / inter-quartiers)

A une échelle plus resserrée sur la ville, le PADD propose des solutions en matière de hiérarchisation des espaces et des réseaux, dans une triple problématique de décongestion du cœur de ville, de liaisons inter-quartiers et de développement des modes doux.

> Hiérarchiser les réseaux

Il s'agit de hiérarchiser les réseaux en faveur d'une meilleure lisibilité des axes principaux pour faciliter la perception de la ville et l'orientation. (Certaines extensions urbaines pavillonnaires contemporaines s'apparentent parfois à des dédales.)

> Accroître les liens inter-quartiers

Il s'agit d'ouvrir, articuler et accroître la « perméabilité » des voies de liaison entre les différents quartiers pour faciliter les mobilités au sein de la ville, de manière à ce que chacun puisse se déplacer, se rencontrer, accéder aux commerces, services et équipements en tout point de la ville.

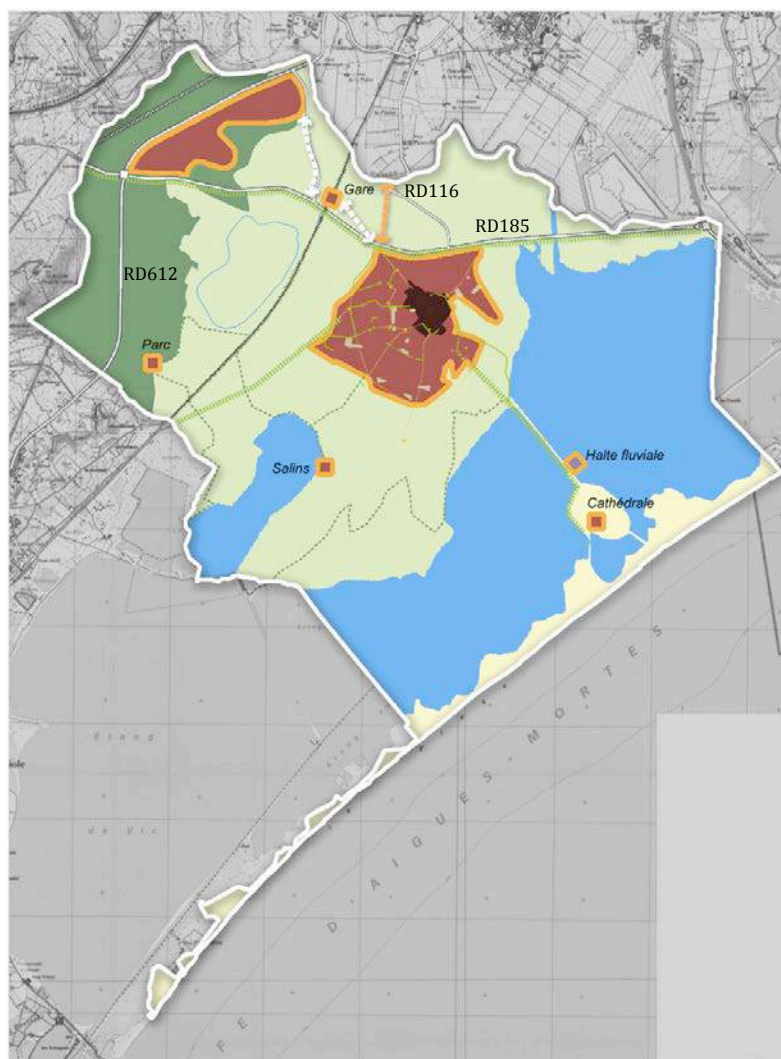
Cela implique d'intégrer les différents modes de déplacements (cycles et piétons notamment).

Organiser la trame des déplacements doux et le maillage des espaces publics

> Intégrer Villeneuve-lès-Maguelone au maillage intercommunal

- Voies cyclables

Il s'agit d'étendre le réseau cyclable « extra-muros » vers Miraval et Sète, vers le quartier du Pont-de-Villeneuve via la gare, vers Palavas (avenue de Palavas) par la reconquête d'anciens chemins abandonnés, et vers la cathédrale via le chemin du Pilou.



Mobilités

Source : d'après IGN

- Espaces urbanisés / à urbaniser
- Equipements, pôles d'attractivité
- Voies douces : maillage intercommunal à renforcer
- Sentiers de découverte à aménager
- Axes à aménager (intégration des voies douces, sécurisation des carrefours)
- Barreau routier à créer (jonction RD185-RD116)
- Voie ferrée

- Sentiers de randonnée et de découverte

Le projet communal prévoit d'inscrire Villeneuve-lès-Maguelone au sein des circuits de randonnée à l'échelle intercommunale. (PDIPR, chemin littoral de découverte des mas et des étangs par exemple).

> Intégrer les déplacements doux à l'échelle communale

Le projet communal prévoit un renforcement du réseau cyclable, comme support d'une nouvelle vitalité urbaine (intra-muros) et vecteur de connexions avec les différentes polarités (gare, secteur Pont/Larzat, cathédrale via le chemin du Pilou, etc).

Il s'agit notamment d'interconnecter ou prolonger des tronçons existants.

> Tendre peu à peu vers une piétonisation du cœur de ville

Les espaces publics sont support de convivialité et d'attractivité pour les commerces, et posent la question de l'impact de la voiture, jusqu'alors omniprésente dans les rues et les espaces publics investis pour le stationnement.

Dans une logique visant à initier progressivement une piétonisation du centre-ville, le projet communal préconise la requalification et la réorganisation d'espaces publics stratégiques : L'axe Place des Héros / Grand Rue / Place de l'Eglise appelle à devenir peu à peu un axe structurant de la vie piétonnière du cœur de ville.

Différentes hypothèses d'aménagement sont avancées :

- réaménager la Place des Héros et le parvis de la mairie,
- réorganiser le plan de circulation,
- réaménager la Place de l'Eglise au profit des piétons, etc.

Mettre en œuvre une nouvelle donne en matière de stationnements urbains

La notion de « nouvelle donne » appelle une réflexion sur une réorganisation fondamentale des stationnements.

Il s'agit d'envisager une gestion du stationnement qui favorise la restitution des espaces publics du cœur de ville à des usages piétonniers.

Le projet communal préconise une approche équilibrée, pour ne pas pénaliser les commerces (qui doivent bénéficier d'une certaine accessibilité) et rester compatible avec une nécessité de stationnement résidentiel.

Le PADD prévoit de :

- réglementer strictement le stationnement dans le cœur de ville (il s'agit d'éviter une surdensification du cœur de ville à travers de nouvelles opérations de logement qui pourraient aggraver les problèmes de stationnement résidentiel dans cette partie de Villeneuve-lès-Maguelone) ;
- créer des aires de stationnement en périphérie immédiate du cœur de ville ;
- intégrer la prise en compte des deux roues dans le règlement (aires de stationnement notamment).

Légende

-  Espace bâti
-  Dents creuses
-  Espace à urbaniser en franges urbaines
-  Secteurs à opérations d'ensemble
-  Cœur de ville : tendre vers une piétonisation progressive / stationnement résidentiel à organiser
-  Espaces publics à mailler et à requalifier
-  Aires de stationnement à créer en proche périphérie du cœur de ville
-  Axe structurant à vocation piétonne à requalifier
-  Réseau de voies douces existant
-  Réseau de voies douces à développer

Mobilités / Stationnement

Source : d'après POS



2.3.5. Une approche contextuelle et morphologique de l'urbanisme

La forme urbaine ne se pense pas de manière uniforme sur l'ensemble du territoire. Chaque secteur stratégique a sa logique propre, ses attentes, sa configuration urbaine, son environnement paysager, appelant ainsi une réponse ciblée.

Contenir le développement urbain

Conformément au SCoT de l'agglomération de Montpellier, il s'agit d'opérer un développement urbain modéré garantissant la préservation des espaces agricoles, des sites naturels et des paysages et intégrant les dispositions de la loi Littoral.

En conséquence le projet communal promeut une certaine densité bâtie pour les extensions urbaines et se positionne en faveur de mesures de renouvellement urbain.

> Favoriser la densité dans les secteurs d'extension urbaine

- Mettre en œuvre une densité brute moyenne de l'ordre de 25 à 30 logements/ha, en privilégiant des typologies bâties peu consommatrices d'espace : habitat collectif, intermédiaire, groupé, etc.

> Maîtriser la forme urbaine, en préférant les opérations d'ensemble encadrées aux opérations individuelles successives

Cette mesure peut être mise en œuvre dans le PLU au travers du règlement et des Orientations d'Aménagement.

> Circonscrire le développement urbain au sud et à l'est de Villeneuve-lès-Maguelone

Il s'agit de « finir » proprement la ville au niveau des franges urbaines. (cf. : Imaginer la « rive de ville », ci-après)

> Investir les dents creuses et renouveler le tissu bâti existant

Il s'agit de privilégier le réinvestissement du tissu bâti existant, surtout lorsqu'il offre encore des disponibilités foncières, plutôt que d'opérer de nouvelles extensions urbaines.

(cf. : Renouveler la ville sur elle-même, ci-après)

Imaginer la « rive de ville »

> Assurer un traitement qualitatif et paysager des franges urbaines

Il s'agit d'organiser une interface harmonieuse entre l'espace urbanisé et les milieux naturels environnants.

Plus qu'étendre l'urbanisation, le traitement des franges littorales implique de terminer la ville : c'est une problématique rare dans un document d'urbanisme. Le développement de Villeneuve-lès-Maguelone ne devrait plus s'opérer à l'avenir en direction du littoral.

Il s'agit alors d'orienter le projet communal sur la définition d'une articulation a priori définitive ou à très long terme entre les espaces urbains et les espaces naturels ou paysagers au niveau des franges sud et est de la ville. La « perméabilité » du tissu urbain à imaginer doit paradoxalement constituer en même temps une forme de limite.

Le PADD cherche à introduire à ce niveau la réflexion à conduire sur les Orientations d'Aménagement.

- Maintenir des vues depuis et vers le grand paysage

Il s'agit, à travers le traitement des franges urbaines, de maintenir une certaine perméabilité du

regard sur les milieux naturels environnants. Il s'agit aussi de valoriser l'image de la ville perçue depuis l'extérieur.

- Aménager l'interface ville / espaces naturels

Le projet communal préconise d'instaurer un dialogue entre espaces bâtis et trames végétales à considérer en tant qu'éléments structurants des interfaces paysagères en limites de la ville.

Plus qu'une limite franche, il s'agit d'aménager une articulation qui instaure une certaine perméabilité entre espaces urbains et espaces naturels.

Les trames végétales en bordure de ville doivent contribuer aussi au maintien des continuités écologiques.

- Mettre en œuvre une approche volumétrique (morphologique)

Le projet communal préconise une approche volumétrique au niveau des franges urbaines (emprises au sol, hauteurs, épannelages, etc.).

> Mettre en valeur et aménager les entrées de ville et améliorer l'image des ZAE existantes

Il s'agit de valoriser la première image perçue de Villeneuve-lès-Maguelone en arrivant de l'extérieur, en particulier les sites suivants :

- l'entrée de ville du côté de Palavas (l'Arnel),
- la ZAE du Larzat,
- le Larzat
- la ZAE Condamine, en façade de la RD 185 à réinvestir et à requalifier.

Renouveler la ville sur elle-même

Il s'agit en premier lieu d'économiser la ressource foncière en investissant les espaces encore disponibles en cœur de ville ou en réinvestissant des secteurs délabrés nécessitant une réhabilitation. Par le renouvellement urbain, le projet communal préconise aussi de :

> Corriger des déséquilibres

Il s'agit de penser le développement urbain des dents creuses comme un rééquilibrage du centre apportant à la ville les fonctions / espaces que le cœur historique ne peut développer (complémentarité urbaine, organisation du stationnement par exemple, mixité fonctionnelle, etc.).

> Mettre en œuvre une approche formelle et volumétrique

L'investissement des dents creuses doit être abordé de manière « morphologique » pour appréhender les possibilités de développement urbain non pas seulement en plan (greffes, mobilités, surfaces, programmes, etc.) mais également en volume (épannelages, densités, ensoleillement, etc.), de manière qualitative.

Mettre en valeur le patrimoine bâti

> Conserver, restaurer et entretenir les éléments architecturaux de valeur

Cette orientation peut être mise en œuvre au travers d'un règlement strict sur le plan des aspects extérieurs pour protéger les éléments de modénature architecturale présentant un intérêt patrimonial (moultures, encadrements, percements, ferronneries, etc.), notamment dans le cœur de ville qui abrite du bâti ancien.

> Améliorer l'interface entre espace public et espaces privés

Dans les quartiers recevant de l'habitat pavillonnaire le bâti implanté en retrait des voies ne contribue pas à structurer et à qualifier l'espace public. Cette fonction revient dès lors aux clôtures qui doivent bénéficier d'un minimum de traitement pour assumer ce rôle.

C'est pourquoi le PADD préconise un encadrement règlementai-

re des clôtures et de leur aspect extérieur ou, mieux, des interventions depuis le domaine public qui permettront d'assurer une certaine continuité et homogénéité des traitements (clôtures, opérations de préverdissement, etc.).

> Préserver le bâti remarquable en centre ancien.

Il s'agit de repérer le bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial pour proposer des règles circonstanciées de préservation de son caractère remarquable.



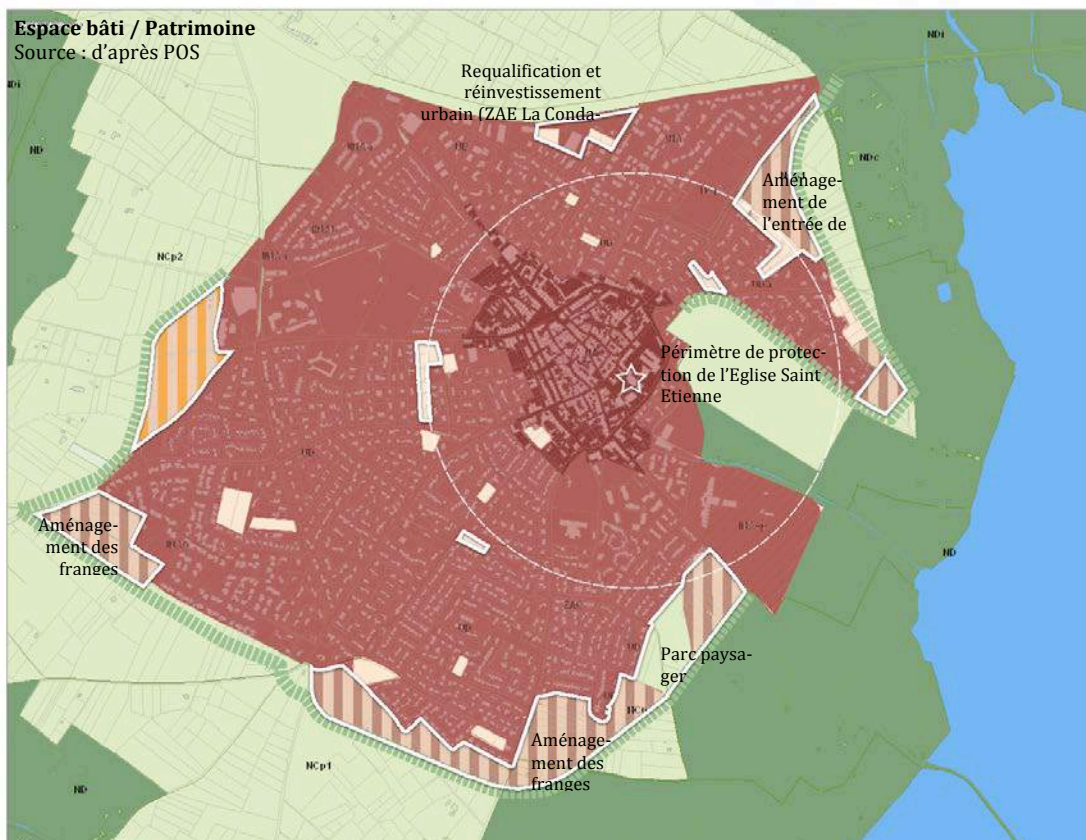
Patrimoine bâti à préserver

Légende (cartes page de droite)

- Espace bâti
- Dents creuses à investir
- Espace à urbaniser en franges urbaines (traitement qualitatif / approche morphologique)
- Espace à urbaniser en franges urbaines à vocation principale d'équipements publics
- Secteurs à opérations d'ensemble
- Cœur de ville à revitaliser (espaces publics, commerces, etc.)
- Polarités à conforter / Espaces publics à réinvestir / à requalifier
- Aires de stationnement à créer en proche périphérie du cœur de ville
- Axe structurant à vocation piétonne à requalifier
- Réseau de voies douces existant
- Réseau de voies douces à développer
- Interface ville/espaces naturels à traiter (perméabilités, vues, continuités écologiques)



Approche volumique des franges urbaines



2.4. Les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

2.3.6. La division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones. Chacune de ces zones est définie par le code de l'urbanisme en ces termes :

Les zones urbaines

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement

d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones agricoles

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : "Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A."

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones naturelles et forestières

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

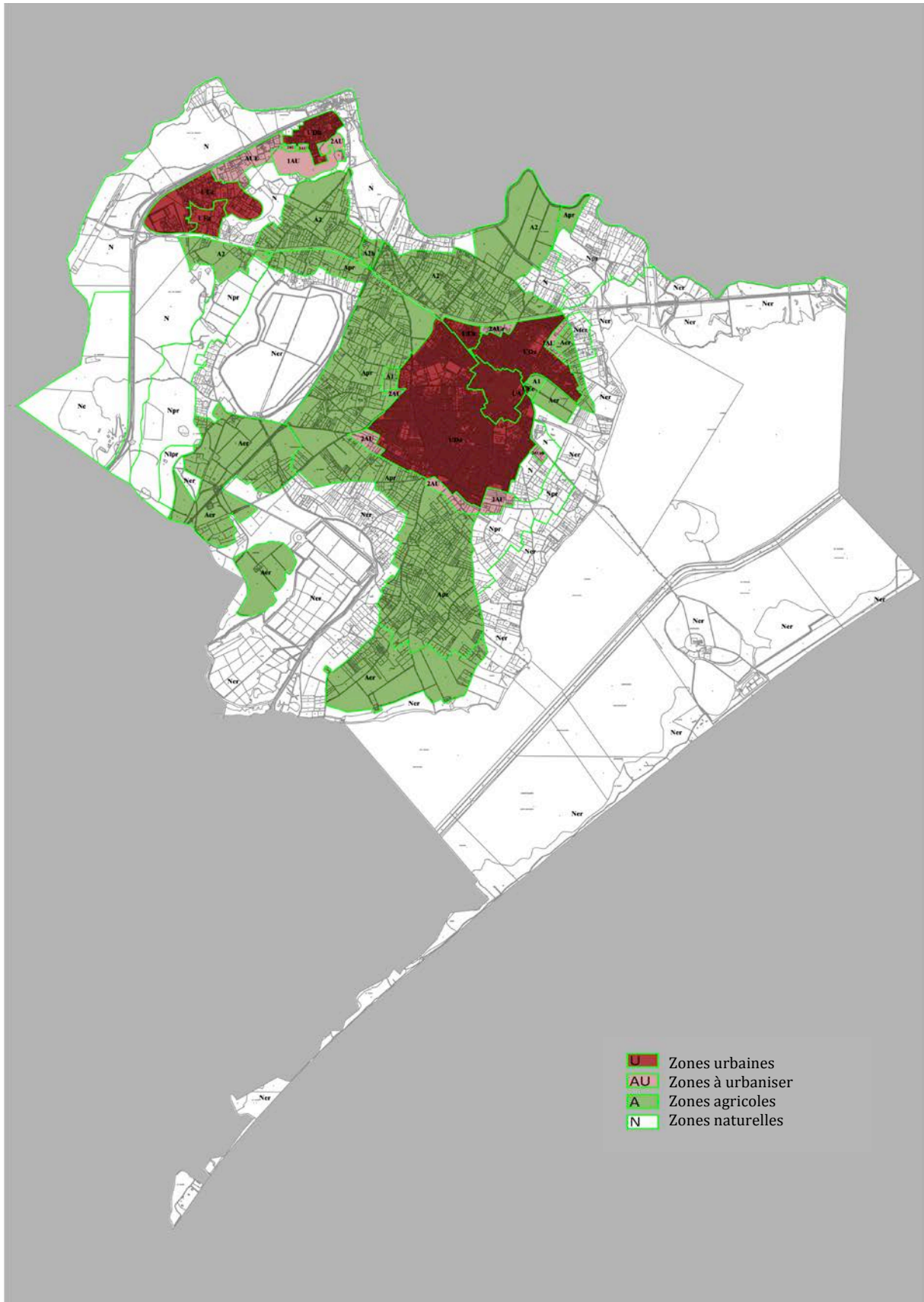
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de

la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Le zonage du PLU



2.3.7. Les zones Urbaines (U)

Au sein des zones urbaines (U), le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone distingue trois sous zones qui se caractérisent par un règlement différencié adapté à leurs particularités respectives :

- La **zone UA**, qui comprend le centre ancien patrimonial ;
- La **zone UD**, qui comprend les extensions urbaines contemporaines à restructurer ;
- La **zone UE**, qui comprend les zones d'activités économiques.

La zone UA

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone de **bâti dense et continu**, où l'habitat, les activités et services divers se côtoient. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un **intérêt patrimonial**, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.

La zone UA comporte des secteurs identifiés en raison de la présence de « *bâti remarquable* » : il s'agit en général de bâti ancien patrimonial qui appelle à être mis en valeur.

> Localisation

Cette zone correspond au centre ville, composé majoritairement de bâti ancien.

> Principaux objectifs

Les principaux objectifs afférents à la zone UA portent sur :

- La mixité fonctionnelle (notamment maintien des commerces) ;
- La mixité sociale ;
- La maîtrise de la surdensification de l'habitat (s'opérant au détriment des commerces et de la mixité fonctionnelle, et occasionnant des problè-

mes liés au stationnement résidentiel) ;

- La préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable ;
- La gestion du stationnement (désencombrement des espaces publics de voirie).

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UA se caractérise par :

- Des règles favorisant le maintien des commerces ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des îlots ;
- Des règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur (avec une attention particulière portée au « *bâti remarquable* »). Les documents graphiques identifient notamment le « *bâti remarquable* » qui appelle des règles spécifiques au titre de l'article L-123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- Des règles strictes en matière de stationnement résidentiel, et favorables au maintien des activités et commerces.

> Principales évolutions du zonage POS/PLU

La zone UA du PLU reprend le périmètre de la zone UA du POS. Il ne connaît qu'un ajustement mineur : une très légère extension au niveau de l'intersection du chemin de la Capouillère et du chemin du Pilou, pour placer la limite de la zone UA (bâti ancien) en bordure du lotissement des Pierres Blanches (plus contemporain).

La zone UD

La zone UD recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de **bâti moyennement dense**, comprenant principalement de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, mais aussi des commerces, services divers.

La zone UD se divise en 2 secteurs :

- **UDa** (tissu bâti assez dense)
- **UDb** (tissu bâti à densifier)

Une partie du secteur UDa, qui appelle une restructuration (site des ateliers municipaux), est soumise à **orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

> Localisation

- Le secteur UDa correspond à la périphérie du centre de l'agglomération.
- Le secteur UDb correspond au quartier du Pont de Villeneuve.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;
- Amélioration de la qualité du bâti (performance énergétique) ;

Dans le secteur UDb :

- Densification progressive et maîtrisée du tissu bâti existant au vu des enjeux paysagers du site (tissu aéré à caractère périurbain, environnement constitué de garrigues, proximité du Monument Historique « Pont de Villeneuve », etc.).

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UD se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments ;
- L'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- Des règles graphiques circonstanciées (reportées sur les documents graphiques) qui s'ajoutent ou se substituent aux règles « écrites » du règlement. Elles visent à permettre des reculs plus importants au sud pour favoriser un bon confort bioclimatique (cf. référentiel de l'habitat durable) ou à autoriser des hauteurs ou des densités maximales plus importantes sur des secteurs à enjeu : dents creuses, axes structurants, secteurs de renouvellement urbain, etc.

Le secteur UDb se caractérise par :

- Des règles en faveur d'une densification mesurée du tissu bâti (augmentation du COS assortie de règles limitatives : extensions limitées de l'existant, superficie minimal de parcelles, emprise au sol).

> Principales évolutions du zonage POS/PLU

Le secteur UDa du PLU (centre ville) reprend l'ensemble de la zone UD du POS (à l'exception du secteur rendu à la zone UA -cf. zone UA- et du secteur des hangars agricoles dont la vocation sera à l'avenir à dominante économique -cf. zone UE) en y intégrant :

- La zone NCp2 au niveau de l'avenue de Palavas (cimetière qui n'a pas de vocation agricole) ;
- Le périmètre de l'ancienne ZAC « Les rivage de l'Arnel » (supprimée dans le cadre de l'élaboration du PLU), ainsi que quelques parcelles (0,8 ha) issues de la zone NCp1 au

sud et à l'est de ce quartier (et déjà partiellement urbanisées) ;

- La zone INA0 (quartier Domenoves) ;
- Les zones IINaA et IINaB de Font-Majour (urbanisées) ;
- Le linéaire RD116 au droit de Font-Majour ainsi que le secteur urbanisé du CAT ;
- La zone 1NA de la Condamine ainsi qu'une petite partie de la zone UE (déplacement partiel des activités vers la ZAE du Larzat dans le cadre du

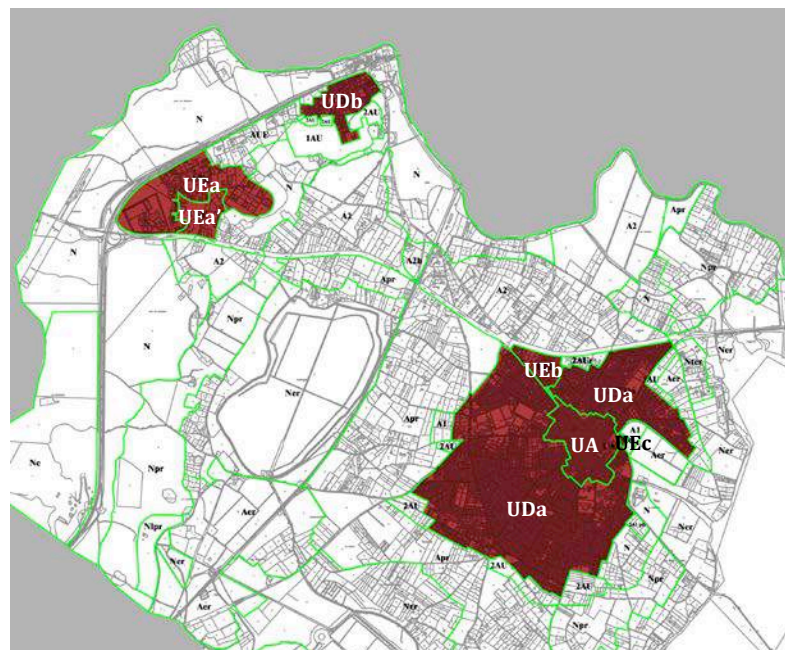
PLU au profit d'une vocation principale d'habitat -cf. zones UE et 2AU).

LE secteur UDb du PLU (Pont de Villeneuve) est constituée de la zone IINa2 du POS qui a été réduite à sa partie située au sud de la RD612.

En effet, la partie nord de cette zone n'est pas inscrite dans le SCoT de l'agglomération de Montpellier comme pouvant faire l'objet d'une urbanisation.



Les zones urbaines (U) du POS



Les zones urbaines (U) du PLU

La zone UE

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

La zone UE se divise en 4 secteurs :

- **UEa et UEa'** (bâtiments hauts, dont industriels)
- **UEb** (ZAE Condamine)
- **UEc** (pépinière)

Du secteur UEa (partiellement urbanisé) est distingué un secteur UEa' (non urbanisé) qui ne pourra être urbanisé que sous forme d'**opération d'aménagement d'ensemble**.

Le secteur UEc, qui appelle une restructuration, est soumis à **orientation d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

> Localisation

- Les secteurs UEa et UEa' correspondent à la zone d'activités de Larzat.
- Le secteur UEb correspond à la zone d'activités de la Condamine.
- Le secteur UEc correspond à la zone d'activités (pépinière d'entreprises) du Boulevard du Chapitre.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Accueil d'activités économiques.

Dans les secteurs UEa et UEa' :

- Accueil d'activités économiques dont industrielles.

Dans le secteur UEb :

- Accueil d'activités économiques, notamment commerciales.
- Renforcement de la mixité urbaine (permettre le maintien/l'implantation de commerces et services utiles au

fonctionnement urbain collectif).

- Insertion des constructions à la morphologie du tissu urbain (zone d'activités en accroche sur les espaces habités).

Dans le secteur UEc :

- Accueil d'activités économiques, notamment de bureaux.
- Insertion des constructions à la morphologie du tissu urbain (secteur en accroche sur le cœur de ville).
- Préservation et mise en valeur du paysage urbain (secteur situé dans le périmètre de protection de l'église Saint Etienne).

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UE se caractérise par :

- Des règles autorisant les activités économiques ;
- Un encadrement strict des possibilités de création de nouveaux logements.

Les secteurs UEa et UEa' se caractérisent par :

- Des règles autorisant les constructions et installations à vocation industrielle ;
- Une hauteur importante.

Le secteur UEb se caractérise par :

- Une interdiction de l'industrie ;
- Un encadrement des possibilités de création de nouveaux entrepôts ;
- Une hauteur adaptée à la morphologie urbaine.

Le secteur UEc se caractérise par :

- Une interdiction de l'industrie ;
- Une hauteur adaptée à la morphologie urbaine ;
- Des règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur ;
- Une autorisation du logement sous condition.

> Principales évolutions du zonage POS/PLU

Les secteurs UEa et UEa' du PLU reprennent le périmètre de la zone IVNA2 du POS réduite dans sa partie sud (rendue à la zone naturelle), que le SCoT de l'agglomération de Montpellier ne reconnaît pas comme pouvant faire l'objet d'une urbanisation.

Le secteur UEb du PLU reprend le périmètre de la zone UE du POS, réduite dans sa partie Est conformément au projet communal (réduction de l'emprise de la zone économique existante et déplacement partiel des activités vers la ZAE du Larzat dans le cadre du PLU, au profit d'une vocation principale d'habitat).

Le secteur UEc du PLU est extrait de la zone UD du POS (secteur des hangars agricoles dont la vocation sera à l'avenir à dominante économique -cf. zones UD et 2AU)



Le zonage du PLU - Les zones U

2.3.8. Les zones A Urbaniser (AU)

Au sein des zones à urbaniser (AU), le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone distingue trois sous zones qui se caractérisent par un règlement différencié adapté à leurs particularités respectives :

- La **zone 1AU** (zone d'urbanisation future bloquée, à vocation mixte) ;
- La **zone 2AU** (zone d'urbanisation future, à vocation mixte).
- La **zone AUE** (zone d'urbanisation future, à vocation économique) ;

La zone 1AU

La zone 1AU recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme sous forme d'**opérations d'ensemble** et soumis à **orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **30 %** de logements sociaux (locatifs) et **30 %** de logements réservés aux primo accédants.

En l'état actuel la zone 1AU est **bloquée**, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU lorsque les réseaux de la commune, et notamment les ouvrages d'assainissement, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront et/ou dans l'attente d'études complémentaires.

> Localisation

- Entrée de ville (Avenue de Palavas).

> Principaux objectifs

A moyen terme :

- Réaliser de nouveaux quartiers à vocation principale d'habitat ;
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;
- Favoriser le traitement paysager des franges urbaines.

A court terme :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des réseaux et/ou d'études complémentaires.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AU se caractérise par :

- Une inconstructibilité, à l'exception des équipements publics d'infrastructure et d'intérêt général, jusqu'à mise à niveau des capacités des réseaux et modification du PLU.

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone 1AU se caractérisera par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant les plantations paysagères en limite de ville ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments ;

> Principales évolutions du zonage POS/PLU

La zone 1AU du PLU sur le secteur « Entrée de ville » correspond à une limite urbaine prévue au SCoT de l'agglomération de Montpellier, non atteinte. D'une superficie de 3,7 ha, elle est extraite de la zone agricole NCp1 du POS.

La zone 1AU du PLU sur le secteur « Pont de Villeneuve » correspond à une limite « à conforter » du SCOT. D'une superficie

de 10,6 ha, elle est issue de la zone IINAb du POS.

La zone 2AU

La zone 2AU recouvre les espaces de la commune, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, destinés à être urbanisés sous forme d'**opérations d'ensemble** et soumis à **orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent. Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum **30 %** de logements sociaux (locatifs) et **30 %** de logements réservés aux primo accédants. La zone 2AU peut être urbanisée immédiatement, au fur et à mesure de l'achèvement des réseaux.

La zone 2AU comporte deux secteurs :

- **2AUph** (pôle hôtelier) ;
- **2AUr** (réinvestissement urbain)

> Localisation

- Chemin du Pilou (secteur 2AUph)
- Sud Arnel
- Domenoves
- Estagnol
- Condamine (secteur 2AUr)
- Pont de Villeneuve

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;
- Traitement qualitatif des franges urbaines ;
- Amélioration de la qualité du bâti (performance énergétique) ;
- Densité.

Dans le secteur 2AUph :

- Implantation d'un pôle hôtelier ou d'une résidence séniors.

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone 2AU se caractérise par :

- L'obligation d'un aménagement sous forme d'opération d'ensemble (sauf secteur 2AUr) ;
- Des règles favorisant les plantations paysagères en limite de ville ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments.

La zone 2AU à l'exception du secteur 2AUph se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.).

Le secteur 2AUph se caractérise par :

- Des règles autorisant principalement l'hébergement hôtelier ou les logements à destination des personnes âgées.

> Principales évolutions du zonage POS/PLU

En majeure partie, les zones 2AU du PLU correspondent à des secteurs de confortement des franges urbaines prévus au SCoT de l'agglomération de Montpellier.

Le confortement des franges s'opère en extension sur des zones agricoles ou naturelles du POS.

Il s'agit des secteurs suivants :

- Sud Arnel (10,7 ha de zone 2AU inscrits au PLU, dont 1,15 ha de secteur 2AUph, issus des zones NCp1 et ND du POS) ;
- Domenoves (3,5 ha de zone 2AU inscrits au PLU, issus de la zone NCp2 du POS) ;
- Estagnol (0,9 ha de zone 2AU inscrits au PLU, issus de la zone NCp2 du POS) ;

A cela s'ajoute un secteur d'extension urbaine prévue au SCoT de l'agglomération de Montpellier, d'une part :

- Pont de Villeneuve (3,6 ha de zone 2AU inscrits au PLU, issus de la zone IINAb du POS

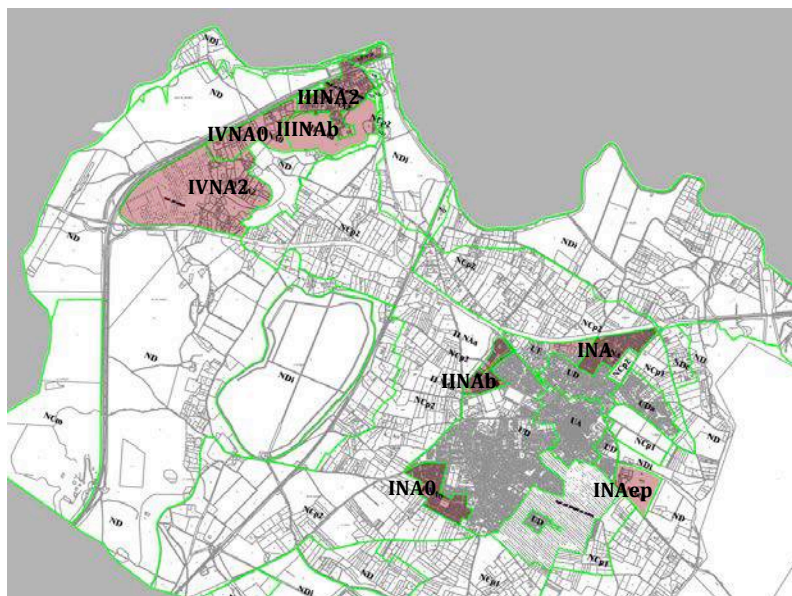
qui avait déjà opéré la programmation de cette extension lors de la précédente modification du document d'urbanisme) ;

D'autre part, s'ajoute aussi un secteur de renouvellement urbain :

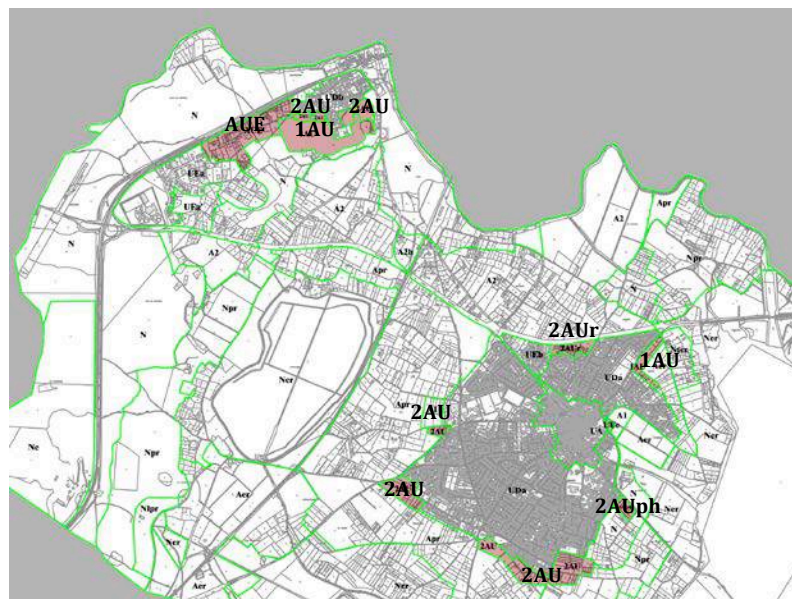
- la Condamine (2,1 ha de zone 2AUr inscrits au PLU, issus de la zone UE à vocation économique du POS reclassée en zone à vocation mixte au PLU -cf. zones UD et UE).

La zone AUE

La zone AUE recouvre les espaces de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court/moyen terme **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et soumis à orientations d'aménagement** pour en garantir un aménagement cohérent. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.



Les zones d'urbanisation future (NA) du POS



Les zones à urbaniser (AU) du PLU

> Localisation

- La zone AUE correspond à une extension de la zone d'activités du Larzat.

> Principaux objectifsA court/moyen terme :

- Accueil d'activités économiques dont industrielles.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone AUE se caractérise par :

- Des règles autorisant les activités économiques ;
- Une interdiction des nouveaux logements ;
- Des règles autorisant les constructions et installations à vocation industrielle ;
- Une hauteur importante.

> Principales évolutions du zonage POS/PLU

La zone AUE du PLU reprend :

- le périmètre de la zone IVNA0 du POS, réduite dans sa partie sud (1,6 ha rendus en zone naturelle), pour renforcer le corridor écologique entre la zone à vocation économique et la zone à vocation d'habitat,
- une partie du périmètre de la zone IVNA2 du POS.



Le zonage du PLU - Les zones AU

2.3.9. Les zones Agricoles (A)

La zone A

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A se décompose en 4 secteurs :

- **A1** (bâtiments agricoles en accroche sur les zones urbaines)
- **A2** (bâtiments agricoles éloignés des zones urbaines), comprenant un sous-secteur A2h destiné à l'aménagement d'un hameau nouveau intégré à l'environnement
- **Apr** (Espaces Proches du Rivage)
- **Aer** (Espaces Remarquables)

> Localisation

- La zone A1 correspond à deux espaces en accroche sur l'espace bâti aggloméré de Villeneuve-lès-Maguelone à l'Est (domaine du Chapitre) et à l'Ouest (plaine de l'Estagnol).
- La zone A2 correspond à la plaine située de part et d'autre de la RD185 (Tombettes, Sud Larzat). Le sous-secteur A2h correspond à l'espace situé entre la RD185E4 et la gare.
- Le secteur Apr correspond à la zone agricole comprise dans les Espaces Proches du Rivages (EPR) au sens de la loi Littoral (la Rouquette, Rat de Merle, Les quatre Cantons, le Peyras, les Mouillères).
- Le secteur Aer correspond à la zone agricole comprise dans les Espaces Remarquables (ER) au sens de la loi Littoral (l'Arnel, domaine du Chapitre, l'Aucelas, Mas de

Bellevue, Mas des Quinze, Mas d'Andos, La Madeleine).

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone A :

- Maintien/développement de l'activité agricole.
- Diversification des activités agricoles au sein des mas identifiés (accueil touristique).

Dans le secteur A1:

- Maintien et développement des activités agricoles en accroche sur le tissu urbain.

Dans le secteur A2:

- Maintien et développement des activités agricoles éloignées du tissu urbain.
- Préservation des paysages de la plaine agricole.

Dans le secteur Apr :

- Protection des terres agricoles.
- Protection des Espaces Proches du Rivage.

Dans le secteur Aer :

- Protection des terres agricoles.
- Protection forte des Espaces Remarquables.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone A se caractérise par :

- L'interdiction des habitations nouvelles.
- Des règles autorisant les bâtiments agricoles en compatibilité avec les principes de la loi Littoral.
- Des règles de protection des espaces sensibles (EPR, ER...).
- Des règles autorisant la diversification des activités agricoles au sein des mas présentant un intérêt patrimonial.

Le secteur A1 se caractérise par :

- Des règles autorisant les bâtiments agricoles.

Le secteur A2 se caractérise par :

- Des règles autorisant l'extension des bâtiments d'exploitation existants.
- Des règles autorisant les bâtiments agricoles sous forme de hameaux nouveaux

intégrés à l'environnement au sein d'un périmètre limité (sous-secteur A2h).

- Des règles autorisant les bâtiments agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, sous condition d'une taille minimale de terrain garantissant l'éloignement et participant à la préservation des paysages de la plaine agricole.

Le secteur Apr se caractérise par :

- Des règles de constructibilité limitée.

Le secteur Aer se caractérise par :

- Des règles strictes de constructibilité limitée/d'inconstructibilité.

> Principales évolutions du zonage POS/PLU

La zone A1 du PLU se répartit sur deux sites en continuité du tissu urbain constitué du centre ville :

- L'Estagnol (2,6 ha issus de la zone NCp2 du POS) ;
- L'Arnel (2,2 ha issus de la zone NCp1 du POS).

La zone A2 du PLU est fondée sur le périmètre de la zone NCp2 du POS au nord de la RD185, étendu au nord (+47 ha) sur l'emprise de la zone NDi du POS (les Tombettes, le Pouzol) pour autoriser le maintien / l'implantation de serres agricoles sous réserve de compatibilité avec les dispositions du PPRi.

Au sud de la RD185, au niveau de Larzat, la zone A2 du PLU connaît une petite extension (14 ha) par rapport à la zone NCp2 du POS, en dehors des Espaces Proches du Rivages (loi Littoral), pour les mêmes raisons.

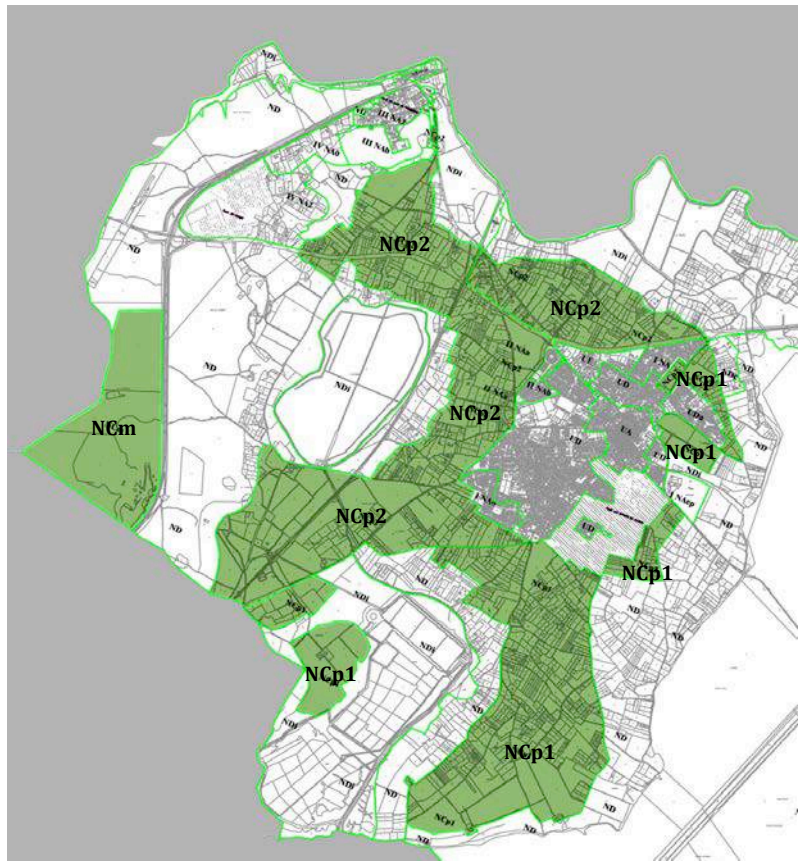
La délimitation des zones agricoles Aer et Apr du PLU au sud de la RD185 propose des évolutions plus importantes par rapport au zonage agricole du POS (NCp1 et NCp2).

Bien qu'il n'y ait pas de rupture fondamentale entre les deux

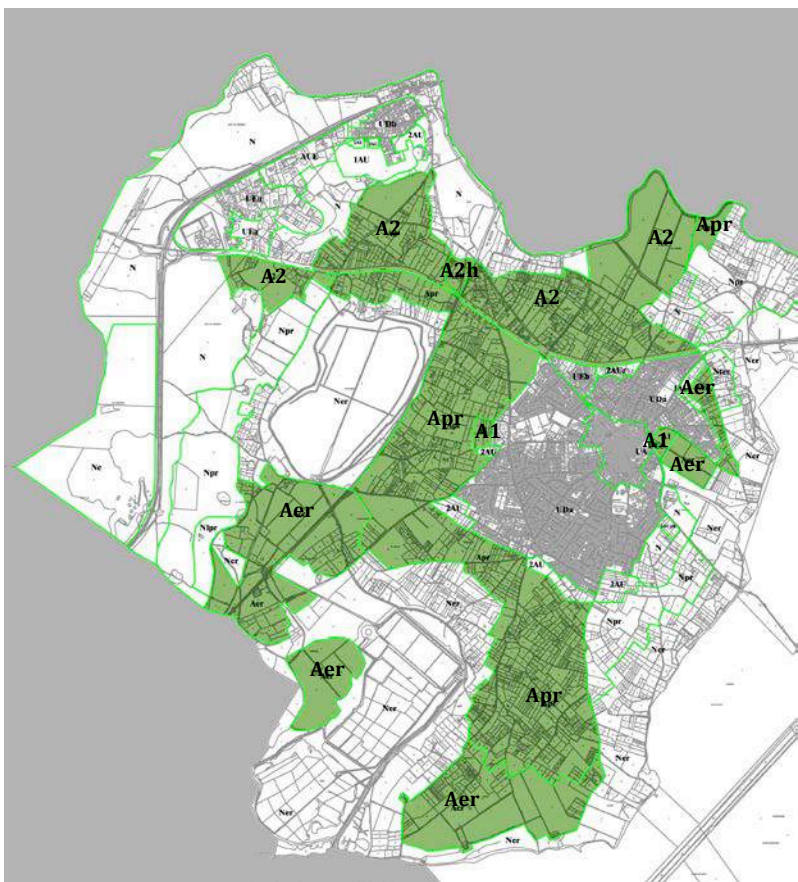
documents (la Rouquette, la plaine de l'Estagnol, le Peyras, la plaine des Mouillères, l'Aucelas et les principaux mas sont maintenus en zone agricole), la délimitation des zones agricoles du PLU répond à des principes qui ont pour conséquence de nombreux ajustements des périmètres de zones par rapport à ce qu'ils étaient au POS.

Les principes retenus pour le PLU sont les suivants :

- Intégration des principes de la loi Littoral tels qu'interprétés par le SCoT de l'agglomération de Montpellier (classement des Espaces Proches du Rivage en zone Apr ; classement des Espaces Remarquables en zone Aer) ;
- Classement des espaces agricoles situés dans les périmètres des zones d'inventaire Natura 2000 et les zones humides en zone Aer (forte protection) ;
- Reconnaissance de la vocation agricole (et reclassement en zone A) des espaces cultivés (plaine de l'Estagnol jusqu'à la voie ferrée) et des terres d'AOC « Coteaux du Languedoc », lorsque les enjeux environnementaux sont compatibles (au Nord et au Sud de l'Etang de l'Estagnol) ;
- Maintien des Mas agricoles en zone A ;
- Restitution à la zone naturelle (Ner) des zones humides mitées (cabanisation) situées dans les Espaces Remarquables, pour les protéger plus fortement (inconstructibilité) et favoriser un retour à l'état naturel.



Les zones agricoles (NC) du POS



Les zones agricoles (A) du PLU



Le zonage du PLU - Les zones A

2.3.10. Les zones Naturelles (N)

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte 5 secteurs :

- **Nc** (carrière)
- **Npr** (espaces proches du rivage)
- **Ner** (Espaces Remarquables)
- **Nlpr** (loisirs + Espaces Proches du Rivage)
- **Nter** (tourisme + Espaces Remarquables)

> Localisation

- La zone N à l'exception des 4 secteurs Nc, Ner, Nlpr et Nter correspond aux espaces naturels situés au nord de la commune, bordés par la Mosson (le Pouzol, le Flès, le Plan de Cheyrau), à l'ouest de la commune, de part et d'autre de la Route Départementale 612 et au sud-est de l'espace bâti aggloméré de Villeneuve-lès-Maguelone (le Pilou, la Causside). Elle comprend pour partie des Espaces Proches du Rivages (EPR) au sens de la loi Littoral.
- Le secteur Nc correspond à une partie de la carrière.
- Le secteur Npr correspond aux espaces naturels compris dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la loi Littoral, à l'ouest de la commune (Mas de Magret, La Magdeleine), au sud-est de l'espace bâti aggloméré de Villeneuve-lès-Maguelone (la Causside, La Croix du Pilou), et au nord-est de la commune (Pouzols).
- Le secteur Ner correspond aux espaces naturels compris dans les Espaces Remarquables au sens de la loi Littoral

(le Thot, le Pilou, la Causside, les cabanes du Mas Neuf, les Salines, la réserve naturelle de l'Estagnol)

- Le secteur Nlpr correspond au site de loisirs de plein air (bois de Biquet)
- Le secteur Nter correspond au camping de l'Arnel, compris dans les Espaces Remarquables (ER) au sens de la loi Littoral.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone N (y compris les 5 secteurs Nc, Npr, Ner, Nlpr et Nter) :

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites, notamment dans les Espaces Proches du Rivage.

Dans le secteur Nc :

- Exploitation de carrière.

Dans le secteur Ner :

- Protection forte des Espaces Remarquables.

Dans le secteur Nlpr :

- Mise en valeur économique du site et ouverture au public pour un usage de loisirs de plein air.

Dans le secteur Nter :

- Maintien des activités touristiques.
- Protection forte des Espaces Remarquables.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone N se caractérise par :

- Un principe général d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée.
- Des règles de protection des espaces sensibles (EPR, ER, etc.).

Le secteur Nc se caractérise par :

- Des règles autorisant l'exploitation de la carrière.

Le secteur Ner se caractérise par :

- Des règles strictes d'inconstructibilité à l'exception de certains équipements d'intérêt général compatibles avec la préservation des sites.

Le secteur Nlpr se caractérise par :

- Des règles de constructibilité limitée permettant le maintien et le développement des activités du site de loisirs.

Le secteur Nter se caractérise par :

- Des règles strictes d'inconstructibilité à l'exception des occupations nécessaires à l'exploitation des campings caravanings existants.

> Principales évolutions du zonage POS/PLU

Bien qu'il n'y ait pas de rupture fondamentale entre les deux documents d'urbanisme (POS / PLU) quant à la localisation des zones naturelles, la délimitation des zones naturelles du PLU répond à des principes qui ont pour conséquence de nombreux ajustements des périmètres de zones par rapport à ce qu'ils étaient au POS et la création de nouveaux secteurs permettant de répondre plus finement aux objectifs identifiés.

Ainsi, au nord de la commune, la zone N du PLU reprend sensiblement le périmètre des zones naturelles du POS (ND et NDi), en opérant quelques ajustements substantiels :

- La zone inondable (PPRi) ne fait plus l'objet d'un zonage spécifique (NDi au POS) mais est reportée en tant que servitude sur les documents graphiques du PLU, couvrant à la fois des espaces agricoles et naturels ;
- La zone naturelle est réduite (-47 ha) au profit de la zone agricole (A2) au niveau des Tombettes et du Pouzol pour autoriser le maintien / l'implantation de serres agricoles sous réserve de compatibilité avec les dispositions du PPRi (cf. zone A) ;
- La zone habitée du Pont de Villeneuve au nord de la RD612 (classée en zone IIINA2 et IIINA2i au POS), partiellement située en zone inondable et non prévue au SCoT de l'agglomération de Montpellier comme pouvant

faire l'objet d'une urbanisation, est restituée à la zone N dans le PLU ;

- Une coupure d'urbanisation continue entre la RD185E4 et la RD185 est matérialisée par une légère extension de la zone naturelle bordant la frange sud du hameau de Larzat / Pont de Villeneuve (réduction de la zone agricole et de la zone d'activité de Larzat -cf. zone U et zone A) ;
- A l'Est du centre ville, au niveau de l'Arnel et du Pilou, la zone agricole (NCp1) du POS et rendue à la zone naturelle (N) dans le PLU pour interdire toute nouvelle construction au delà des franges urbaines, vers le littoral ;
- De ce côté, la zone INAep du POS (groupe scolaire Françoise Dolto), situé dans un périmètre d'inventaire Natura 2000 est également, pour cette raison, rendue à la zone naturelle (N) dans le PLU.

Le secteur Npr du PLU est créé pour protéger les espaces à vocation naturelle compris dans les Espaces Proches du Rivage au sens de la loi littoral.

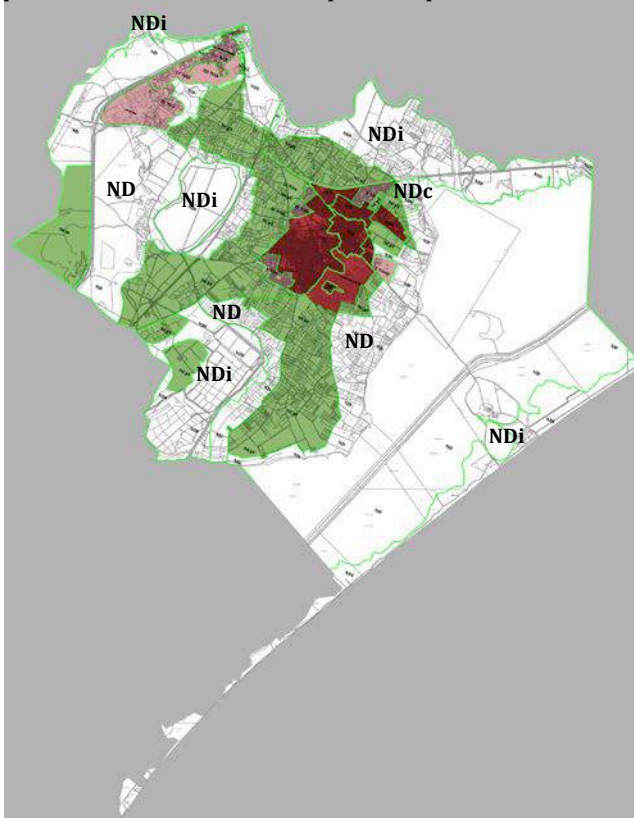
Le secteur Ner du PLU est créé pour protéger plus fortement les Espaces Remarquables au sens de la loi Littoral. Il englobe notamment tous les espaces à vocation non agricole compris dans les zones humides et les périmètres d'inventaire Natura 2000 (étang de l'Estagnol, Salins, frange littorale des étangs des Moures et de l'Arnel, lido) ;

Le secteur Nc du PLU est issu de la zone NCm du POS, correspondant à la carrière de la Madeleine, reclassée en zone naturelle conformément aux dispositions prévues par la loi SRU.

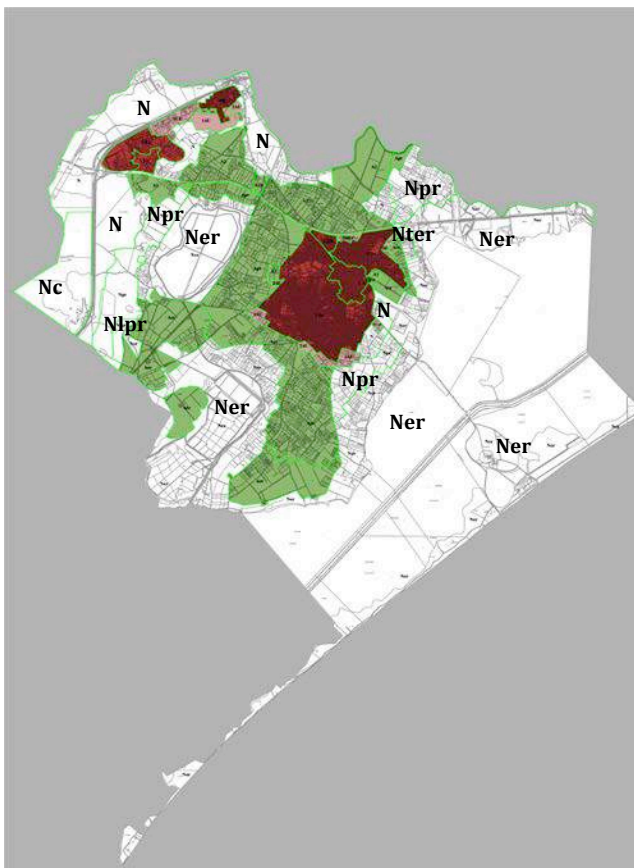
Le PLU crée un secteur Nlpr au niveau du site de loisirs des Rochers de Maguelone (accrobranche) pour en autoriser un développement mesuré.

Le secteur Nter du PLU est issu de la zone NDC du POS, corres-

pondant au camping caravanning de l'Arnel dont le maintien doit pouvoir être assuré en compatibilité avec la préservation de l'Espace Remarquable dans lequel il s'inscrit.



Les zones naturelles (ND) du POS (en blanc)



Les zones naturelles (N) du PLU (en blanc)

Superficies du POS				Superficies du PLU				
Zone	Sous-zone	Superficie	%	Zone	Sous-zone	Superficie	%	
U	UA	17,3 ha		U	UA	17,3 ha		
	UD	90,8 ha			UD	UDa	155,5 ha	
						UDb	11,2 ha	
	UE	8,0 ha			UEa	28,4 ha		
					UEa'	7,1 ha		
					UEb	5,0ha		
					UEc	0,3 ha		
Total U		116,1 ha	3,6%	Total U		224,8 ha	7,0%	
NA	INA0	8,0 ha		AU	1AU	13,0 ha		
	INA ZAC	8,0 ha				2AU	17,5 ha	
	INAep	7,0 ha				2AU	2AUr	2,1 ha
	IINA	5,5 ha					2AUph	1,3 ha
	IIINA2	13,0 ha				AUE	11,7 ha	
	IIINA2i	2,0 ha						
	IIINAb	14,3 ha						
	IVNA0	12,1 ha						
	IVNA2	20,1 ha						
Total NA		90,0 ha	2,8%	Total AU		45,6 ha	1,4%	
ZAC	ZAC du	22,0 ha						
	ZAC de	34,0 ha						
Total ZAC		56,0 ha	1,8%					
NC	NCp1	282,0 ha		A	A1	4,8 ha		
	NCp2	290,7 ha			A2	A2	169,3 ha	
	NCm	77,0 ha				A2h	3,4 ha	
					Aer	175,0ha		
					Apr	240,0 ha		
Total NC		649,7 ha	20,3%	Total A		592,5 ha	18,6%	
ND	ND	1698,4 ha		N	N	311,5 ha		
	NDc	6,3 ha			Nc	77,0 ha		
	NDi	578,5 ha			Ner	1778,9 ha		
	NDn ⁸⁹				Nlpr	7,9 ha		
				Npr	150,5 ha			
				Nter	6,3 ha			
Total ND		2283,2 ha	71,5%	Total N		2332,1 ha	73,0%	
TOTAL POS		3195 ha	100%	TOTAL PLU		3195 ha	100%	

⁸⁹ Zone spécifique créée par DCM du 15/02/08, y sont autorisés uniquement le refuge, la fourrière et les équipements techniques annexes.

2.5. Les Orientations d'Aménagement

L'article 123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU peuvent « *comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager.*

- *Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

- *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* »

Le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone définit sept secteurs à enjeux, soumis à orientations d'aménagement.

Il s'agit de quatre secteurs de confortement des franges urbaines :

- Entrée de ville (1),
- Sud Arnel (2),
- Domenoves (3),
- Estagnol (4),

De deux secteurs de renouvellement urbain :

- Condamine (5),
- Cœur de ville (6),

Et d'un secteur d'urbanisation nouvelle :

- Pont de Villeneuve – Larzat (7).

Les Orientations d'Aménagement sont précisées dans la notice spécifique (pièce n°III du PLU)

Les principaux objectifs par secteurs sont les suivants :

2.5.1. Secteur entrée de ville

Le secteur Entrée de ville se situe au nord-est de Villeneuve-lès-Maguelone, le long de l'avenue de Palavas.

Il est localisé en entrée de ville, accessible depuis la RD 185 en provenance de Palavas-les-Flots.

Il s'agit d'un secteur d'extension en frange urbaine prévue par le SCoT de l'agglomération de Montpellier, dont les limites qu'il a définies n'ont pas encore été atteintes.

Ce secteur représente une superficie d'environ 8,7 hectares, dont 3,7 hectares urbanisables (1,35 ha en zone UDa et 2,35 ha en zone 1AU) et 5 ha en zone agricole (Aer)

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager l'entrée de ville depuis Palavas, pour la rendre plus accueillante et pour lui conférer une image plus urbaine, plus en accord avec son statut.



D'autre part, les limites d'urbanisations fixées par le SCoT de l'agglomération de Montpellier n'ayant pas été atteintes sur ce secteur, cela constitue une opportunité de renforcer ici l'offre de logements, conformément aux objectifs du PADD communal. Le lieu du projet se situant à proximité et en covisibilité de l'étang de l'Arnel, cela induit aussi des enjeux de traitement paysager de la limite bâtie et invite à préserver des vues sur les paysages lacustres.


Le parti d'aménagement consiste à créer une véritable entrée de ville, avec une image plus urbaine. Il s'agit aussi d'organiser le logement en relation avec l'environnement naturel à proximité, en ménageant des vues sur l'étang de l'Arnel.












OA - Secteur entrée de ville

-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer

-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles

-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement P
-  pôle hôtelier
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti

-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir



0 100 200 300

2.5.2. Secteur Sud Arnel

Le secteur Sud Arnel se situe en limite sud-est de la ville de Villeneuve-lès-Maguelone, entre le chemin du Pilou et le boulevard des Salins.




Il s'agit, selon le SCoT de l'agglomération de Montpellier, d'un secteur de frange urbaine à conforter.




Ce secteur représente une superficie d'environ 23,7 hectares dont 11,65 hectares urbanisables (situés en zone UDa, 2AU et 2AUph du PLU).








L'aménagement de ce secteur répond à la nécessité de conforter les franges urbaines au sud, dans les limites fixées par le SCoT de l'agglomération de Montpellier en programmant principalement de nouveaux logements et espaces publics.





Il s'agit notamment de traiter l'interface entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles sur un secteur qui se destine à constituer une limite à long terme au développement urbain de Villeneuve-lès-Maguelone.

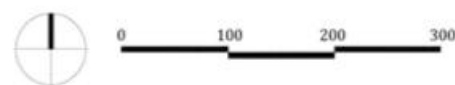
Le parti d'aménagement consiste d'une certaine manière à « finir la ville » en franges sud et est de l'espace urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone et à traiter l'interface entre espaces bâtis et espaces naturels (ou agricoles) de manière harmonieuse.

-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer

-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles

-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement [P] / boulo-drome [B] / aire de jeux [J]
-  pôle hôtelier
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti

-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir



OA – Secteur Sud Arnel

2.5.3. Secteur Domenoves

Le secteur Domenoves se situe en limite sud-ouest de la ville de Villeneuve-lès-Maguelone, en accroche sur la RD 116.

Il se situe en entrée de ville, visible depuis la départementale en provenance de la commune voisine de Mireval.

Il s'agit, selon le SCoT de l'agglomération de Montpellier, d'un secteur de frange urbaine à conforter.

Ce secteur représente une superficie d'environ 7 hectares dont 3,5 hectares à urbaniser (situés en zone 2AU du PLU).

L'aménagement de ce secteur répond lui aussi à la nécessité de conforter les franges urbaines au sud, dans les limites fixées par le SCoT de l'agglomération de Montpellier en programmant principalement de nouveaux logements et espaces publics.

Il s'agit aussi de traiter l'interface entre espaces bâtis et espaces naturels et agricoles sur un secteur qui se destine à constituer une limite à long terme au développement de Villeneuve-lès-Maguelone.

Le parti d'aménagement consiste, comme sur le secteur Sud Arnel, à « finir la ville » en frange sud et à traiter l'interface entre espaces urbanisés et espaces naturels de manière harmonieuse.

Le parti d'aménagement consiste aussi à aménager l'entrée de ville depuis Mireval pour lui conférer une image plus qualitative.

2.5.4. Secteur Estagnol

Le secteur Estagnol se situe en limite Est la ville de Villeneuve-lès-Maguelone, le long de la RD 116.

Il s'agit, selon le SCoT de l'agglomération de Montpellier, d'un secteur de frange urbaine à conforter.



OA - Secteur Domenoves



OA - Secteur Estagnol

Le ScoT identifie aussi la Plaine de l'Estagnol en tant que site stratégique d'échelle communautaire à haute valeur paysagère (« Les terres de Maguelone ») dans lequel les constructions doivent privilégier des architectures compactes, respectant un niveau d'intensité maximale de 5 logements/ha à l'échelle du secteur (24 ha de ZAD).

Ce secteur représente une superficie d'environ 7,6 hectares dont 3,5 hectares pouvant être bâtis (0,9 ha en zone 2AU et 2,6 en zone Ah). L'aménagement de ce secteur répond principalement à trois objectifs :

- Répondre aux besoins identifiés par l'étude agricole (cf. : Rapport de présentation) en matière de hameau agricole (hangars, cave particulière) ;

- Programmer environ 40 nouveaux logements sociaux ;

- Réorganiser un pôle d'équipements publics en périphérie de la ville : il s'agit notamment de délocaliser les services techniques communaux de leur site en cœur de ville, qui pourrait alors accueillir des usages plus adaptés à sa situation (habitat, programmes mixtes - cf. : secteur cœur de ville).

Le parti d'aménagement consiste à organiser le secteur en trois entités : l'une au sud réservée à l'habitat (logement social), en articulation avec la ville et avec le pôle du CAT.

Les deux autres, plus au nord, en relation l'une avec l'autre, accueillant d'une part des équipements publics (les services techniques communaux notamment) et d'autres part des bâtiments agricoles compatibles avec la proximité des zones d'habitat. Ces derniers bénéficieraient d'un accès assez direct sur la plaine agricole et une proximité avec le hameau agricole existant.

Le parti d'aménagement consiste aussi à préconiser une grande qualité d'intégration architecturale dans un secteur identifié comme particulièrement sensible.

2.5.5. Secteur Condamine

Le secteur Condamine se situe au nord du centre-ville de Villeneuve-lès-Maguelone, le long de la RD 185.

Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé à renouveler, accueillant des activités économiques et des entrepôts.

Situé en limite urbaine et constituant une des premières images perçues de la ville en arrivant à par la RD 185, ce secteur appelle à être restructuré.

Il représente une superficie d'environ 2,1 hectares à réaménager (situés en zone 2AUr).

Le secteur comprend une partie de la zone d'activités de la Condamine, Il s'agit d'une opération de restructuration et de renouvellement urbain.

Le parti d'aménagement consiste à déplacer un certain nombre d'activités et d'entrepôts de la zone de la Condamine (vers la zone du Larzat) pour retraiter la façade urbaine sur la RD 185.

Il s'agit aussi de mettre l'offre de logements en adéquation avec les objectifs du PADD en programmant une opération en greffe sur les quartiers résidentiels voisins.

2.5.6. Secteur Cœur de ville

Le secteur cœur de ville comprend un enchaînement de sites contigus composés d'espaces publics à requalifier, d'une part :

- la Place des Héros (et des portions de linéaires de l'avenue de Mireval et de l'avenue de la Gare),

- le parvis de la mairie,
- le linéaire de la Grand Rue,

- la place de l'Eglise jusqu'au boulevard du Chapitre ;

Et d'espaces urbanisés à réinvestir d'autre part :

- le site des ateliers municipaux (consécutivement à leur

déplacement au niveau de l'Estagnol),

- les hangars situés Boulevard du Chapitre à relocaliser en zone agricole.

Ces deux derniers sites représentent respectivement une superficie de l'ordre de 1,0 et 0,3 hectares.

Enfin, le périmètre d'intervention comprend aussi environ 2,0 hectares de zone agricole en continuité de l'espace urbain constitué de Villeneuve.

Espaces publics

L'aménagement de ce secteur répond à une nécessité de redonner une place plus importante aux piétons dans le cœur de ville et, d'une manière générale, dans le traitement des espaces publics.

En effet, lors de l'élaboration du PLU, le secteur Place des Héros – Grand Rue – Place de l'Eglise focalise de nombreuses problématiques qui affectent les espaces publics du cœur de ville :

- espaces publics encombrés par les véhicules et notamment par le stationnement résidentiel ;

- déprise du tissu de petits commerces du centre-ville souffrant d'un cadre dévalorisé, d'une accessibilité perfectible et surtout de la concurrence de l'habitat (les baux commerciaux sont peu à peu résiliés au profit de l'habitation, souvent plus rentable pour les bailleurs). Il en résulte un phénomène d'entraînement négatif : l'augmentation du parc de logements dans le cœur de ville renforce d'autant plus les problèmes liés à l'encombrement des rues par la voiture.

- vie du cœur de ville en déclin en conséquence des deux premiers points.

Les espaces publics aux traitements perfectibles, encombrés de véhicules, ne jouent plus leur rôle de lieux de convivialité et de convergence de la vie communale. Les rues peu animées sont

peu attractives, le déclin des commerces contribue à raréfier les lieux où la population peut se rencontrer, tisser du lien social, etc. En conséquence, ce volet de l'Orientation d'Aménagement porte essentiellement sur la valorisation, l'articulation et la requalification des espaces publics en faveur d'un rééquilibrage du partage des espaces entre usages motorisés (déplacements, stationnement) et usages doux (usages piétonniers notamment).

Site des ateliers municipaux

Après délocalisation des ateliers municipaux au niveau du hameau agricole de l'Estagnol, il s'agit de réinvestir le site qui jouit d'une localisation privilégiée, en accroche directe sur le cœur de ville et en relation avec ses équipements structurants (notamment le groupe scolaire Françoise Dolto).






Le projet répond donc à un programme plus urbain, plus adapté à la nature du site, comprenant notamment du logement et des aires de stationnement. Il s'agit en effet de proposer du stationnement en proche périphérie du centre pour contribuer à libérer les espaces publics du cœur de ville de l'emprise du stationnement résidentiel.

Un des enjeux du réinvestissement de ce site consiste aussi à assurer un prolongement et une continuité des cheminements piétons depuis le cœur de ville (place des héros - Grand Rue - Place de l'Eglise) jusqu'au groupe scolaire Françoise Dolto plus au sud.

Site des hangars agricoles réinvesti / Zone agricole

L'aménagement de ce secteur répond à la nécessité de délocaliser les bâtiments agricoles situés en zone urbaine vers la zone agricole proprement dite, située à proximité. Il s'agit de

proposer un nouvel aménagement cohérent en continuité de l'espace urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone. Le site ainsi libéré se destine à accueillir des activités (pépinière d'entreprises) et quelques logements.

-  principe de voirie mixte à prolonger / à créer
-  principe de voie cyclable à prolonger / à créer
-  principe de voie piétonne à prolonger / à créer
-  espace à vocation agricole
-  espace à vocation agricole pouvant recevoir du bâti
-  principe d'implantation des bâtiments agricoles
-  espace à vocation urbaine
-  habitat collectif
-  habitat intermédiaire
-  habitat individuel
-  espace public / stationnement P
-  pôle hôtelier
-  principe d'implantation à l'alignement du bâti
-  espaces verts / principes de rétention hydraulique
-  espaces boisés à conserver ou à créer
-  haies / alignements d'arbres à maintenir ou à créer
-  principe de percée visuelle à maintenir



OA - Secteur Condamine

OA - Secteur Cœur de Ville



2.5.7. Secteur Pont de Villeneuve - Larzat

Le secteur Pont de Villeneuve - Larzat se situe au nord de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le long de la RD 612. Il comprend deux quartiers partiellement urbanisés, à l'écart du centre-ville. Accessibles par la RD 185 (Larzat) et la RD 185E4 (Pont de Villeneuve), ces deux quartiers qui appellent à être réunis seront accessibles, à terme, directement depuis la RD 612.

Il s'agit d'un secteur en zone à urbaniser (classé comme tel lors de deux révisions simplifiées approuvées en 2009 en conformité avec les orientations du SCoT de l'agglomération de Montpellier).

Ce secteur représente une superficie d'environ 52 hectares.

Le « hameau » du Pont de Villeneuve, inscrit au SCoT de l'Agglomération comme secteur stratégique de restructuration urbaine, apparaît immédiatement comme une opportunité pour la réalisation d'un programme d'habitat diversifié.

La définition d'une limite définitive d'urbanisation sur ce secteur répond également à un enjeu de maîtrise de l'urbanisation, en réponse à une tendance au développement radioconcentrique du centre-ville rimant avec étalement urbain.

Afin de prendre en compte l'environnement du projet, l'étude urbaine a été menée sur un périmètre élargi intégrant le hameau d'habitations à l'est, la zone d'activités du Larzat à l'ouest et les espaces naturels, agricoles ou cabanisés jusqu'à l'ancien chemin rural au sud. Le parti d'aménagement prend largement en considération le respect de l'environnement et du paysage, dans une perspective de développement durable du territoire communal.



OA - Secteur Pont de Villeneuve-Larzat

Source : D'après Le Portail,
www.villeneuvelesmaguelone.fr,
 Supplément Oct. - Nov. 2010.

2.6. Les zonages complémentaires

2.6.1. Les Emplacements Réservés

Le PLU opère une mise à jour des emplacements réservés figurant au POS. Ces mises à jours sont récapitulées dans les tableaux suivants :

Réf. POS	Désignation des opérations (POS)	Superficie (POS)	Bénéficiaire	Evolution POS/PLU	Réf. PLU
1	Carrefour tourne à gauche et aménagement RD185	A définir sur projet	Département	Supprimé (projet réalisé)	
3	Elargissement RD185 emprise 12 m partie Est	A définir sur projet	Département	Modifié (cf. tableau n°2)	3
6	Aménagement du carrefour entrée Nord sur RD185	A définir sur projet	Département	Supprimé (projet réalisé)	
8	Aménagement du carrefour entrée Ouest sur RD116	A définir sur projet	Commune	Supprimé (projet réalisé)	
9	Liaison RD185 - RD116 et aire de parking	6 554 m ²	Département	Supprimé (projet réalisé)	
13	Elargissement chemin du Port du Pilou à 15 m (II2b)	A définir sur projet	Département	Modifié (cf. tableau n°2)	17
17	Extension du cimetière	8 778 m ²	Commune	Modifié (projet partiellement réalisé -cf. tableau n°2)	2
24	Equipements sportifs	23 865 m ²	Commune	Supprimé (projet réalisé)	
26	Equipement scolaire	22 100 m ²	Département	Supprimé (projet réalisé)	
27	Avenue de la Gare, voie à créer : communication avenue de la Gare rue de Jokari	273 m ²	Commune	Supprimé (projet abandonné)	
28	Réaménagement place de l'Eglise : équipement public place et parkings (curetage)	440 m ²	Commune	Supprimé (projet réalisé)	
29	Rue du Chapitre : création parking	449 m ²	Commune	Supprimé (projet réalisé)	
30	Boulevard du Chapitre : création parking	410 m ²	Commune	Modifié (cf. tableau n°2)	7
31	Equipement public : square, place publique, jardin	512 m ²	Commune	Supprimé (projet réalisé)	
32	Services publics	81 m ²	Commune	Supprimé (projet réalisé)	
33	Projet d'intérêt général, TGV ligne nouvelle Languedoc-Roussillon, Arrêté préfectoral 2000-1-4353	130 000 m ²	Réseau Ferré de France	Maintenu	26

Tableau n°1 - Evolution POS/PLU des Emplacements Réservés

Réf. POS	Réf. PLU	Désignation des opérations (PLU)	Superficie (PLU)	Bénéficiaire
	1	Création d'une zone tampon en bordure de la RD185 au niveau du camping de l'Arnel	1 803 m ²	Commune
17	2	Extension du cimetière	4 700 m ²	Commune
3	3	Elargissement (+17,00 mètres) de l'avenue de Palavas pour réalisation d'une piste cyclable, aménagement de l'entrée de ville (noue paysagère, alignement d'arbres) et restauration de l'ancienne magnanerie au profit d'un équipement public	9090 m ²	Commune
	4	Aménagement d'un bassin de rétention sur le secteur Entrée de ville	3 741 m ²	Commune
	5	Liaison voirie entre l'avenue de Palavas et le chemin de la Mort aux Anes (largeur 8,00 mètres).	690 m ²	Commune
	6	Liaison voirie entre la zone à urbaniser (entrée de ville) et le chemin de la Mort aux Anes (largeur 8,00 mètres).	330 m ²	Commune
30	7	Réaménagement du carrefour entre le boulevard du Chapitre et le chemin de la Mort aux Anes, et aménagement d'un parking.	4 867 m ²	Commune
	8	Aménagement d'un parvis devant l'Hôtel de Ville	257 m ²	Commune
	9	Liaison entre l'avenue de Mireval et le boulevard Domenoves, jonction avec la rue des 66 Palmiers (largeur 8,00 mètres)	1 833 m ²	Commune
	10	Pôle d'équipements publics et logement social	15 004 m ²	Commune
	11	Aménagement d'un bassin de rétention sur le secteur Estagnol	8 525 m ²	Commune
	12	Liaison entre la rue du Puits du Fabre et le boulevard Carrière Poissonnière (largeur 8,00 mètres).	1 933 m ²	Commune
	13	Aménagement paysager de la frange Sud du village (cheminements piétons, bassins de rétention, etc.) sur le secteur Doménoves	19 830 m ²	Commune
	14	Aménagement paysager de la frange Sud du village (cheminements piétons, bassins de rétention, etc.) sur le secteur Sud Arnel	63 986 m ²	Commune
	15	Aménagement d'un bassin de rétention au niveau du boulevard des Moures	4 510 m ²	Commune
	16	Aménagement d'un bassin de rétention le long de la rue des Marguerites	5 629 m ²	Commune
13	17	Elargissement (+3,00 mètres) du chemin du Pilou entre le parking du Pilou et l'école Dolto pour la création d'une piste cyclable	1800*3 m = 5 400 m ²	Commune
	18	Création d'une zone tampon sur le ruisseau de la Capouillère	12 200 m ²	Commune
	19	Aménagement d'un parking aux Salins	13 078 m ²	Commune
	20	Elargissement (+4,00 mètres) de l'avenue de la gare et du chemin dit « du Plan de Cheyrau à Villeneuve-lès-Maguelone » entre la RD185 ^{E4} et la gare pour la création d'une piste cyclable	800*4 m = 3 200 m ²	Commune
	21	Aménagement de parkings autour de la gare	13 120 m ²	Commune
	22	Liaison voirie entre la zone à urbaniser Sud Arnel et le Chemin du Pilou (largeur 8,00 mètres)	3 841 m ²	Commune

Réf. POS	Réf. PLU	Désignation des opérations (PLU)	Superficie (PLU)	Bénéficiaire
	23	Aménagement d'un barreau routier entre la RD185 (giratoire du château d'eau) et la RD116 (franchissement de la Mosson)	11 410 m	Département
	24	Finition de la mise en 2x2 voies du tronçon de la RD612 en direction de St Jean de Védas	1 578 m ²	Département
	25	Elargissement (+4,00 mètres) Aménagement d'une piste cyclable sur la RD 185 ^{E4} pour la création d'une piste cyclable	1 300*4 m = 5 200 m ²	Département
33	26	Ligne à grande vitesse Montpellier-Perpignan	134 000 m ²	RFF
	27	Contournement Nîmes Montpellier		RFF

Emplacement réservé pour logement social au titre de l'article L123-2 du Code l'Urbanisme

28	Logement social		Commune
----	-----------------	--	---------

Secteurs d'études pour équipements futurs

29	Etude pour l'aménagement d'un giratoire sur la RD612 (accès au secteur Pont-Larzat)	Périmètre à définir	Commune
30	Etude pour l'aménagement d'un giratoire au niveau du carrefour entre la rue de la Figuière et la RD 116	Périmètre à définir	Commune
31	Etude pour l'aménagement d'un giratoire au niveau de la RD 116 (desserte Rochers de Maguelone, Mas d'Exindre, quartier Domenoves.)	Périmètre à définir	Commune
32	Etude pour l'aménagement d'un carrefour sur le chemin du Pilou	Périmètre à définir	Commune
33	Etude de mise en sécurité de la RD185 entre la limite communale Ouest et le carrefour giratoire avec la RD612	14 305 m ²	Département

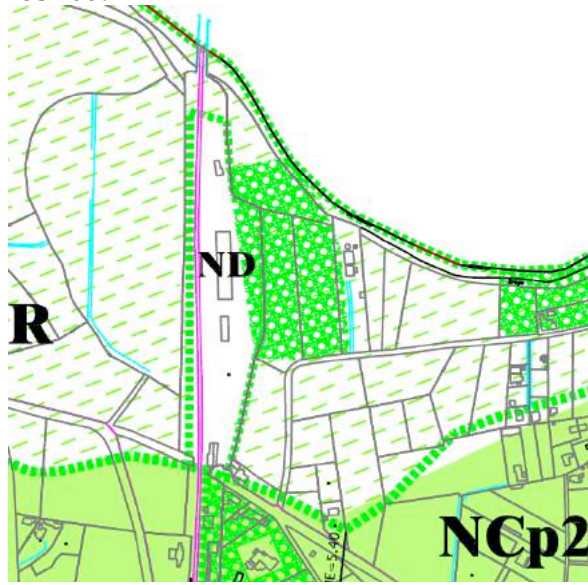



Tableau n°2 –Emplacements Réservés du PLU




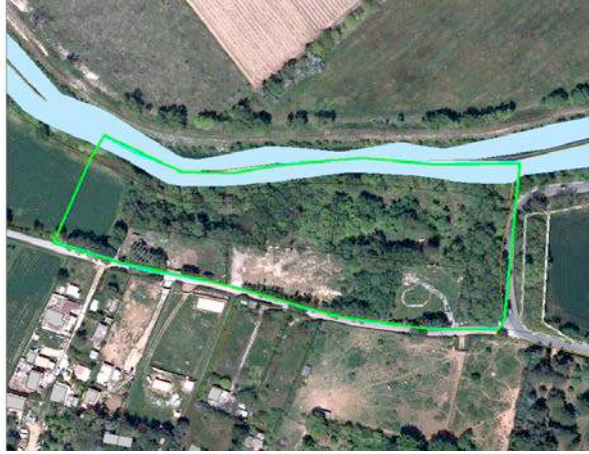
2.6.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

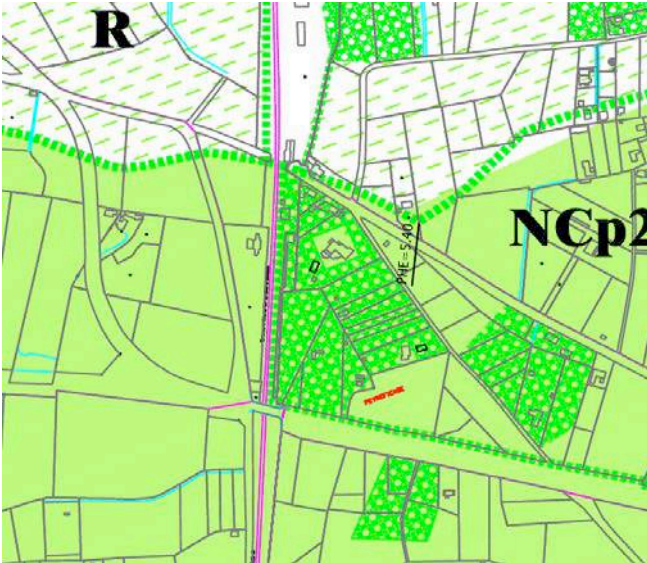



Evolution des Espaces Boisés Classés issus du POS




Le PLU fait évoluer les périmètres d'EBC. La justification des choix est synthétisée dans les fiches pages suivantes.




La note de présentation du projet en commission des sites est annexée au présent rapport (annexe n°5).





Réf POS : EBC n°1		Superficie : 17 000 m ²	
POS 2009 		Vue aérienne 2008 	
Photos 2011 			
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU	
Qualité paysagère	Beau boisement signalant la proximité de la Mosson et créant un fond de scène aux jardins partagés.	Maintien de l'EBC / Réf PLU : EBC n°1 	
Qualité végétale	Végétation de ripisylve composée essentiellement de peupliers remarquables.		
Autres	EBC entamé pour moitié par l'activité des jardins partagés et présentant néanmoins un apport paysager remarquable.		





Réf POS : EBC n°2		Superficie : 19 900 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		Evolution proposée pour le PLU Maintien de l'EBC / Réf PLU : EBC n°2 
Enjeux		
Qualité paysagère	Boisements de milieu humide et de bord de cours d'eau participant aux formations végétales caractéristiques de la Mosson.	
Qualité végétale	Végétation de ripisylve de la Mosson composée de peupliers, charmes, frênes, chênes blancs.	
Autres	EBC dégradé par la présence de cabanes en ruines et surtout dont il faut renforcer la qualité paysagère boisée.	

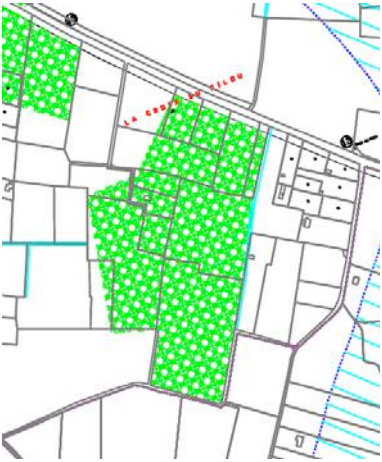



Réf POS : EBC n°3		Superficie : 26 400 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Faibles qualités paysagères générées par le morcellement du parcellaire et la disparité du végétal. Végétation concourant néanmoins à l'effacement relatif d'un habitat éparpillé et disparate.	Maintien partiel de l'EBC (7 500 m²) / Réf PLU : EBC n°3 
Qualité végétale	Présence d'essences communes de résineux disposées en haies denses et encadrant le parcellaire.	
Autres	Présence de constructions dont l'accompagnement végétal est indispensable.	

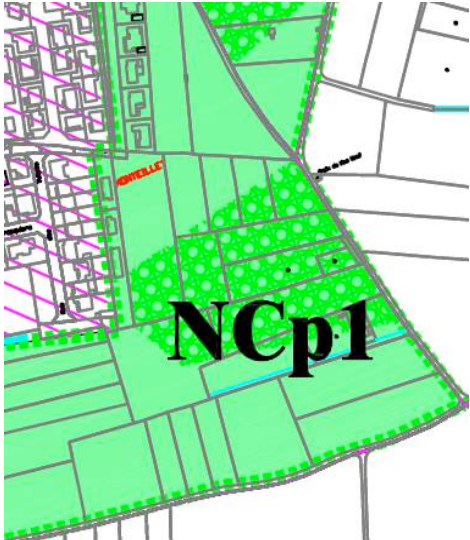



Réf POS : EBC n°4		Superficie : 11 600 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU Déclassement de l'EBC
Qualité paysagère	Le végétal n'apporte pas de réelle valorisation de l'espace extérieur de la construction.	
Qualité végétale	Haies plus ou moins égales et souvent discontinues composées de résineux.	
Autres		

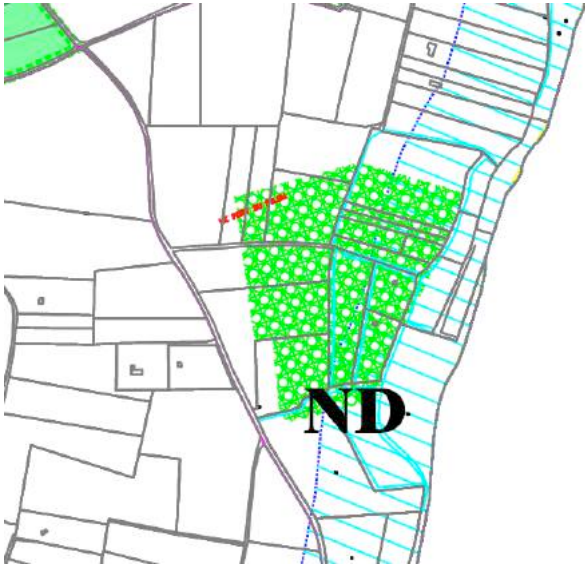



Réf POS : EBC n°5		Superficie : 10 800 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU Déclassement de l'EBC
Qualité paysagère	Faible qualité paysagère d'essences communes disposées autour des constructions. Peu d'intérêt à un maintien du classement EBC.	
Qualité végétale	Végétation de résineux utilisés en haies ou arbres d'ombrage des parties stationnées.	
Autres		

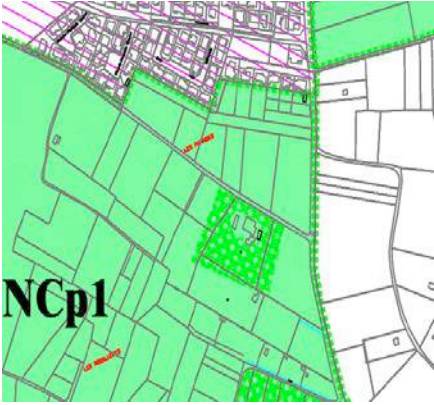



Réf POS : EBC n°6		Superficie : 41 000 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Potentiel paysager dans la participation des haies naturelles à l'identification du parcellaire. Tendance à l'évolution des boisements vers une végétation spontanée de milieu humide (boisement constitué le long d'un fossé naturel : le « Vallat Roux »)	Modification de l'EBC (47 800 m²) / Réf PLU : EBC n°4 
Qualité végétale	Présence de boisement de charmes et frênes. Haies de peupliers et frênes, végétation herbacée.	
Autres	Espaces agricoles en risque de déprise et gagnés par une fermeture naturelle du milieu. Périmètre actuel non cohérent.	





Réf POS : EBC n°7		Superficie : 43 150 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Faible apport du végétal contribuant à rendre flou la transition du bâti à l'agricole.	Modification de l'EBC (superficie : 14 200 m²) / Réf PLU : EBC n°5 (1/2) 
Qualité végétale	Végétal exclusivement résineux sans qualités spécifiques.	
Autres	Périmètre actuel non cohérent. Haie végétale à préserver comme élément de transition entre le projet hôtelier et les espaces naturels. Enjeu de liaison avec l'EBC n°8 (Bois du Pilou)	





Réf POS : EBC n°8		Superficie : 36 700 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisements très denses, uniformes, marquant le sud de Villeneuve dans le repère qu'ils constituent dans le paysage.	Modification de l'EBC (superficie : 61 700 m²) / Réf PLU : EBC n°5 (2/2) 
Qualité végétale	Végétal exclusivement résineux et d'essences communes à faire évoluer vers plus de diversité.	
Autres	Capacité du boisement à évoluer vers un stade forestier et à former un élément significatif du grand paysage sud de Villeneuve. Pas de gêne pour l'exploitation des parcelles agricoles à proximité. Enjeu de liaison avec l'EBC n°7.	





Réf POS : EBC n°9		Superficie : 15 700 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement en limite des espaces urbanisés ou à urbaniser.	Modification de l'EBC (superficie : 13 500 m²) / Réf PLU : EBC n°6 
Qualité végétale	Végétation à dominante résineuse	
Autres	Enjeu de transition paysagère entre espaces urbains et agricoles. Périmètre actuel non cohérent.	





Réf POS : EBC n°10		Superficie : 30 200 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisements très denses à proximité du rivage	Modification de l'EBC (superficie : 13 200 m²) / Réf PLU : EBC n°7 
Qualité végétale	Essences de feuillus et résineux à port ramassé et naturel.	
Autres	Exploitation de parcelles agricoles à proximité. Périmètre actuel non cohérent.	





Réf POS : EBC n°11		Superficie : 8 600 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement très dense en limite des espaces à urbaniser.	Maintien de l'EBC / Réf PLU : EBC n°8 
Qualité végétale	Végétation à dominante résineuse sans qualités spécifiques.	
Autres	Enjeu de transition paysagère entre espaces urbains et agricoles.	

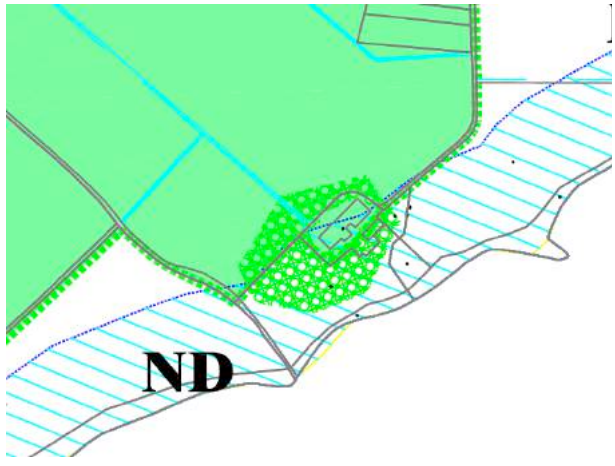



Réf POS : EBC n°12 et n°13		Superficie : 35 500 m ²
<p>POS 2009</p> 		<p>Vue aérienne 2008</p> 
<p>Photos 2011</p> 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement formé de haies épaisses constituant l'espace paysager privé.	Modification de l'EBC (surface : 31 500 m²) / Réf PLU : EBC n°9 
Qualité végétale	Végétation à dominante résineuse.	
Autres	Périmètre actuel non cohérent.	

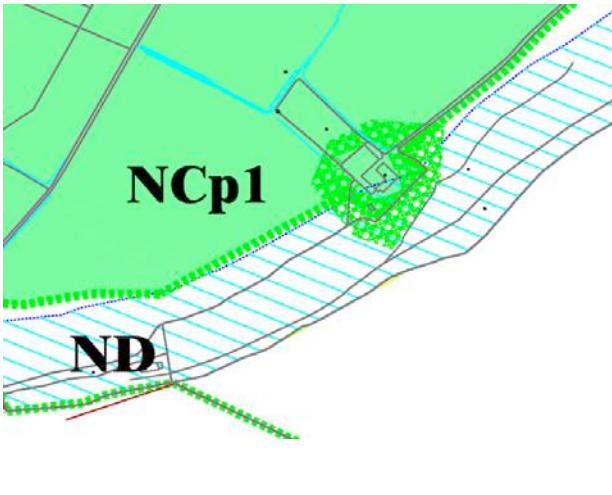
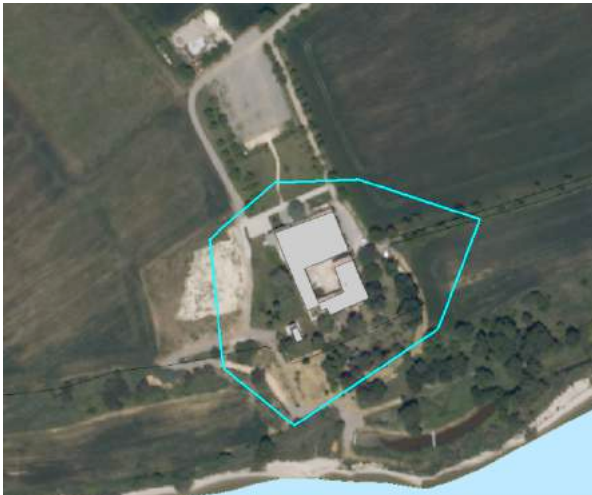


Réf POS : EBC n°14		Superficie : 8 700 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement formé de haies épaisses constituant l'espace paysager privé.	Modification de l'EBC (superficie : 10 000 m²) / Réf PLU : EBC n°10 
Qualité végétale	Végétation à dominante résineuse	
Autres	Végétation concourant à l'effacement relatif d'un habitat éparpillé et disparate. Périmètre actuel non cohérent.	





Réf POS : EBC n°15		Superficie : 22 000 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement très dense constituant l'espace paysager privé de l'habitation	Modification de l'EBC (superficie : 23 500 m²) / Réf PLU : EBC n°11 
Qualité végétale	Végétation à dominante résineuse	
Autres	Végétation concourant à l'effacement relatif d'un habitat éparpillé et disparate. Périmètre actuel non cohérent.	

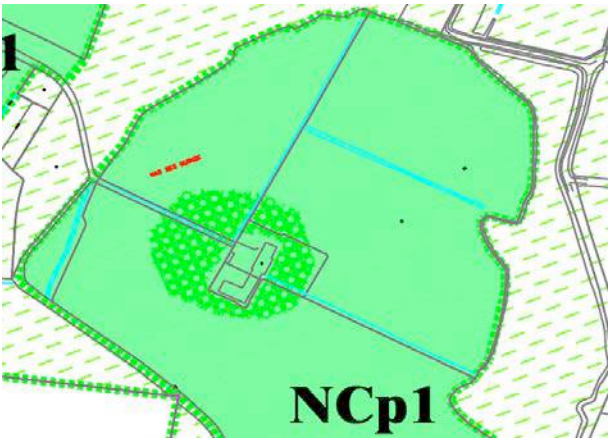


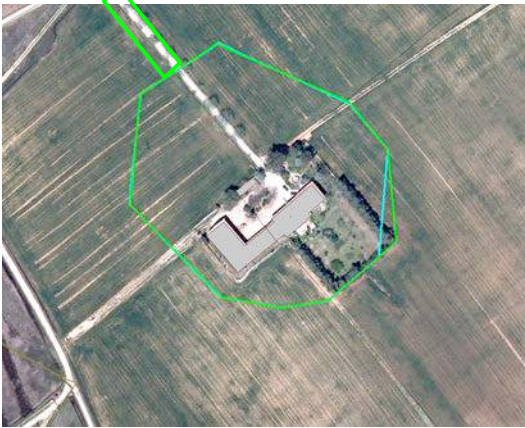
Réf POS : EBC n°16		Superficie : 11 500 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement constituant l'espace paysager privé de l'habitation	Maintien partiel de l'EBC (superficie : 6 500 m²) / Réf PLU : EBC n°12 
Qualité végétale	Végétation à dominante résineuse	
Autres	Végétation concourant à l'effacement relatif d'un habitat éparpillé et disparate, mais pouvant constituer une gêne à l'activité agricole. Périmètre actuel non cohérent.	





Réf POS : EBC n°17 et n°18		Superficie : 34 000 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement constituant l'espace paysager privé d'habitations.	Modification de l'EBC (superficie : 28 800 m²) / Réf PLU : EBC n°13 
Qualité végétale	Végétation spontanée, mélange de résineux et feuillus.	
Autres	Végétation concourant à l'effacement relatif d'un habitat éparpillé et disparate.	





Réf POS : EBC n°19		Superficie : 14 400 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement participant à l'accompagnement du bâti et à la perception lointaine du paysage littoral. Belle perception masses vertes à maintenir car cadrant les vues sur la mer et les étangs et signalant la terre depuis la mer.	Modification de l'EBC (superficie : 20 100 m²) / Réf PLU : EBC n°14 
Qualité végétale	Végétation résineuse de belle allure et dont la qualité réside dans la dimension naturelle des sujets et leur impact dans le grand paysage.	
Autres	Périmètre actuel non cohérent.	

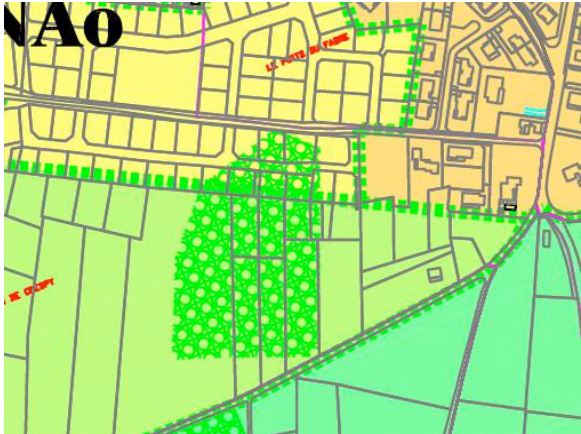


Réf POS : EBC n°20		Superficie : 18 000 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement participant à l'accompagnement des mas et à la perception lointaine du paysage littoral.	Modification de l'EBC (superficie : 10 600 m²) / Réf PLU : EBC n°15 
Qualité végétale	Végétation résineuse de belle allure et dont la qualité réside dans la dimension naturelle des sujets et leur rôle dans le maintien d'une image méditerranéenne du grand paysage.	
Autres	Ces Boisement font corps avec les bâtiments d'exploitation agricole et accompagnent presque toujours les mas. Périmètre actuel non cohérent.	





Réf POS : EBC n°21		Superficie : 9 000 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement à maintenir car constituant un véritable repère dans le grand paysage par sa position dominante et le point focal qu'il représente.	Modification de l'EBC (superficie : 7 500 m²) / Réf PLU : EBC n°16 
Qualité végétale	Végétation dense de pins de belle allure formant un petit bois.	
Autres	EBC à vocation de maintien d'un élément paysager remarquable de la commune. Périmètre actuel non cohérent.	





Réf POS : EBC n°22		Superficie : 15 500 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement à maintenir car constituant un véritable repère dans le grand paysage par sa position au milieu des anciens Salins et le point focal qu'il représente. Alignement d'arbres en entrée de domaine	Maintien de l'EBC / Réf PLU : EBC n°17 
Qualité végétale	Végétation dense de résineux de qualité moyenne.	
Autres	EBC à vocation de maintien d'un élément végétal remarquable de la commune.	





Réf POS : EBC n°23		Superficie : 24 300 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement ancien visible dans le paysage et dont la vocation est de constituer un écran à l'habitat en place.	Maintien partiel de l'EBC (superficie : 8 100 m²) / Réf PLU : EBC n°18 
Qualité végétale	Belle allure du végétal relativement rustique (résineux et feuillus) et formant une masse compacte.	
Autres	Maintien partiel de l'EBC pour des raisons de maîtrise des vues sur le grand paysage.	

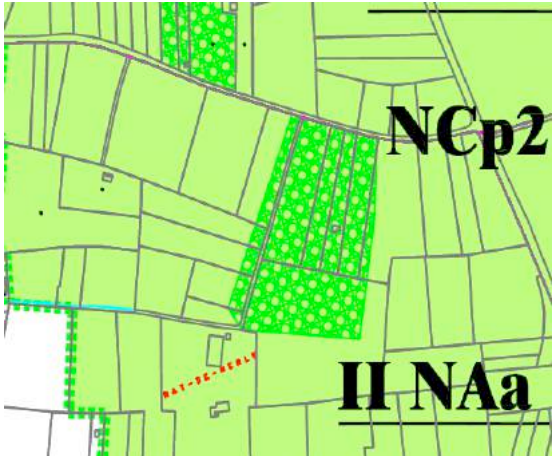



Réf POS : EBC n°24		Superficie : 12 500 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement constituant l'espace paysager privé d'habitations.	Modification de l'EBC (superficie : 14 900 m²) / Réf PLU : EBC n°19 
Qualité végétale	Essences de résineux et feuillus	
Autres	Végétation concourant à l'effacement relatif d'un habitat éparpillé et disparate. Périmètre actuel non cohérent.	

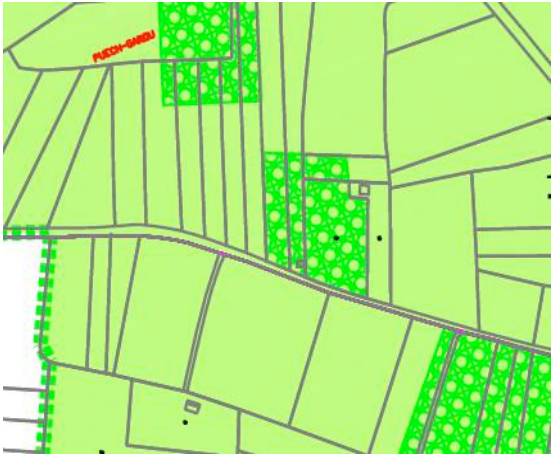


Réf POS : EBC n°25		Superficie : 16 800 m ²
<p>POS 2009</p> 		<p>Vue aérienne 2008</p> 
<p>Photos 2011</p> 		
Enjeux		<p>Evolution proposée pour le PLU :</p> <p>Maintien partiel (cf. Réf PLU : EBC n°31)</p>
Qualité paysagère	Boisement décimé pour partie. Parcelle revenue à une utilisation agricole.	
Qualité végétale	Belle qualité de végétation de pins constituant l'espace d'agrément privatif.	
Autres	<p>Périmètre non cohérent pouvant constituer un blocage à l'exploitation agricole des parcelles.</p> <p>Enjeu de transition paysagère entre les espaces urbanisés et agricoles.</p>	




Réf POS : EBC n°26		Superficie : 7 000 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement esseulé, dense, concourant à la qualité des vues sur le paysage sud de Villeneuve. Ne constitue pas de gêne pour l'exploitation des terrains agricoles alentours.	Maintien de l'EBC / Réf PLU : EBC n°20 
Qualité végétale	Végétation de belle allure d'arbres feuillus matures agrémentant la vue sur les nouveaux quartiers.	
Autres	Enjeu de transition paysagère entre les espaces urbanisés et agricoles.	





Réf POS : EBC n°27		Superficie : 7 000 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisements encadrant l'habitation sous forme de haies et arbres groupés.	Modification de l'EBC (superficie : 20 800 m²) / Réf PLU : EBC n°21 
Qualité végétale	Belle végétation de feuillus et résineux composant les jardins.	
Autres	Périmètre non cohérent : boisements constitués le long d'un fossé naturel ayant pour exutoire la réserve naturelle de l'Estagnol.	





Réf POS : EBC n°28		Superficie : 6 400 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisements encadrant l'habitation sous forme de haies et arbres groupés.	Maintien partiel de l'EBC (superficie : 4 300 m²) / Réf PLU : EBC n°22 
Qualité végétale	Végétation de feuillus et résineux composant les jardins.	
Autres	Végétation concourant à l'effacement relatif d'un habitat éparpillé et disparate. Périmètre non cohérent	





Réf POS : EBC n°29		Superficie : 18 500 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement constituant l'espace paysager privé d'habitations.	Maintien partiel de l'EBC (superficie : 4 900 m²) / Réf PLU : EBC n°23 
Qualité végétale	Végétation à dominante résineuse	
Autres	Périmètre non cohérent pouvant occasionner une gêne à l'exploitation agricole.	

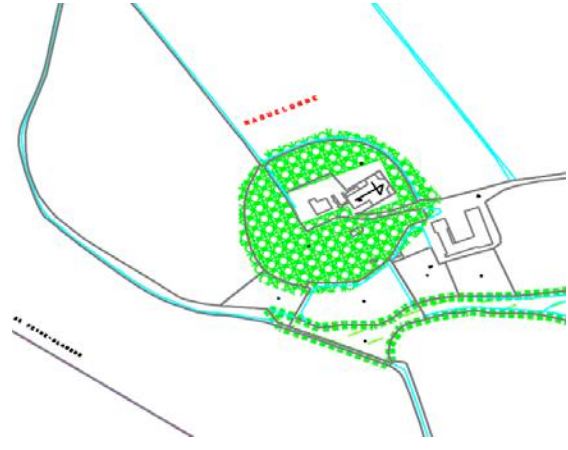



Réf POS : EBC n°30		Superficie : 5 400 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU : Déclassement de l'EBC
Qualité paysagère	EBC constitué de haies denses encadrant des terrains de loisirs. Faible participation à la qualité des vues paysagères de la plaine de l'Estagnol.	
Qualité végétale	Végétation de résineux sans qualité spécifique.	
Autres	Zonage EBC sans intérêt paysager pouvant gêner l'exploitation agricole.	

Réf POS : EBC n°31 et n°32		Superficie : 10 100 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU Déclassement des EBC
Qualité paysagère	Pas d'intérêt paysager de classer en EBC un périmètre sans végétation spécifique. Constitue une gêne à l'exploitation agricole des parcelles et ayant déjà repris son activité.	
Qualité végétale	Absence de végétation de qualité ou remarquable méritant un classement EBC.	
Autres		



Réf POS : EBC n°33		Superficie : 8 000 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement de pins marquant fortement le versant et participant à la qualité des vues sur le grand paysage nord de l'Estagnol.	Modification de l'EBC (superficie : 15 700 m²) : Réf PLU : EBC n°24 
Qualité végétale	Belle végétation méditerranéenne de pins de grandes dimensions.	
Autres	EBC garantissant la qualité des vues du nord de la commune. Périmètre non cohérent.	


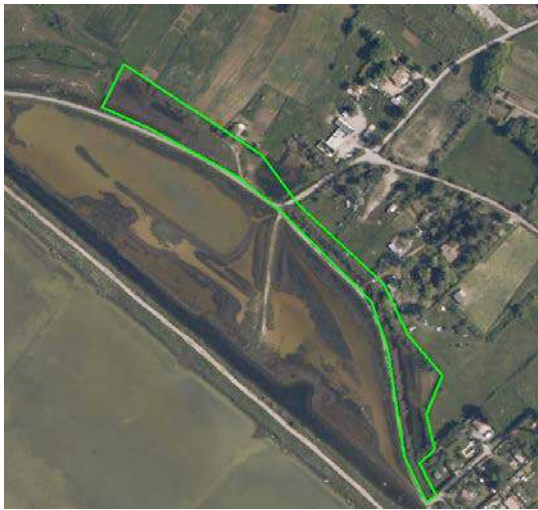
Réf POS : EBC n°34		Superficie : 16 500 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisements typiques de la périphérie des mas constituant un véritable apport qualitatif et pittoresque à la vision de l'architecture et du grand paysage.	Modification de l'EBC (superficie : 11 200 m²) / Réf PLU : EBC n°25 
Qualité végétale	Végétation de pins et essences méditerranéennes.	
Autres	EBC garantissant la qualité des vues du nord de la commune. Périmètre non cohérent.	



Réf POS : EBC n°35		Superficie : 110 000 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisements denses de pied de versant caractéristique d'une végétation typiquement languedocienne.	Maintien de l'EBC (Réf PLU : EBC n°25) 
Qualité végétale	Végétation de chênes verts épargnés par le feu représentatifs du stade ultime de développement de la forêt méditerranéenne locale.	
Autres	EBC garantissant la qualité des vues du nord de la commune.	



Réf POS : EBC n°36		Superficie : 25 000 m ²
POS 2009 		Vue aérienne 2008 
Photos 2011 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisement formant un écran vert autour de la cathédrale de Maguelone et garantissant la qualité des vues du grand paysage littoral.	Maintien de l'EBC / Réf PLU : EBC n°26 
Qualité végétale	Magnifique boisement de pins.	
Autres	EBC garantissant la qualité des vues de bords de mers de la commune.	



Nouveaux Espaces Boisés Classés

Réf PLU : EBC n°27		alignements
Photos 2011		
		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Alignements de muriers blancs accompagnant le tracé des chemins et dont la valeur paysagère est essentielle car mémoire des lieux. Ces alignements sont la marque du passé et donnent à voir une dimension paysagère qui a disparue.	Création d'un EBC (alignements le long des voies) Réf PLU : EBC n°27 
Qualité végétale	Arbres remarquables très anciens, à replanter pour certains et faisant partie du patrimoine de la commune.	
Autres	Alignements ne constituant pas une gêne à l'exploitation agricole.	

Réf PLU : EBC n°28		Superficie : 8 600 m ²
Photos 2011		
		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Végétation de bord d'étang en frange de parcelle accompagnant la déambulation et participant à la qualité des vues des Salines.	Création d'un EBC (8 600 m²) Réf PLU : EBC n°28 
Qualité végétale	Beaux boisements de Tamaris en bordure d'un fossé humide intéressants par leur belle végétation. Végétation naturelle signalant les fossés humides.	
Autres		

Réf PLU : EBC n°29		Superficie : 37 300 m ²
<p>Photos 2011</p> 		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	Boisements denses en pied de versant participant à la qualité des vues paysagères du nord de la commune et tout particulièrement des vues sur l'Estagnol.	<p>Création d'un EBC (37 300 m²) / Réf PLU : EBC n°29</p> 
Qualité végétale	Végétation composée de pins et chênes de bonne qualité et encore préservée.	
Autres		

Réf PLU : EBC n°30		Superficie : 115 ha
Photos 2011		
		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	La valeur paysagère de ce grand boisement uniforme caractérisant tout le nord de la commune repose sur le fond de scène qu'il produit à l'échelle du territoire de Villeneuve. Sa perception est totale et à maîtriser au même titre que la vue sur les étangs.	Création d'un EBC (115 ha) / Réf PLU : EBC n°30 
Qualité végétale	Végétation typiquement méditerranéenne au stade de garrigue et couvrant l'ensemble du versant.	
Autres		

Réf PLU : EBC n°31		Superficie : 5 000 m ²
Photos 2011		
		
Enjeux		Evolution proposée pour le PLU
Qualité paysagère	EBC crée en vue d'une maîtrise de la frange urbaine. La création d'un écrin vert au devant des espaces construits a pour objectif d'améliorer considérablement leur intégration dans le paysage.	Création d'un EBC (5 000 m2) / Réf PLU : EBC n°31 
Qualité végétale	Belle qualité de végétation de pins sur une partie du linéaire (cf. EBC n° 25 du POS)	
Autres	Des essences de feuillus sont à préférer au résineux employés pour réaliser des haies jouant un rôle de filtre.	

3. L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES ENVISAGÉES

3.1. Les incidences du PLU sur l'environnement (évaluation environnementale)

3.1.1. Le cadre législatif

D'un point de vue réglementaire, le contenu des PLU soumis à évaluation environnementale est fixé par l'article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit les dispositions suivantes :

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

> **Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

→ Cette analyse est présentée dans la première partie de ce rapport : «1. diagnostic communal / Etat Initial de l'Environnement ».

> **Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement** et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000.

→ Cette analyse est présentée au chapitre « 3.1.2. Analyse des incidences environnementales du PLU et présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire voir compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre » suivant.

> **Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable**, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau

international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. **Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.** Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2.

→ La justification des choix retenus au regard de l'environnement est présentée au chapitre « 3.1.3. Justification du projet au regard de l'environnement » ci-après.

> **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement** et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.

→ Dans un souci de cohérence globale du document, les mesures envisagées pour éviter, réduire voir compenser les conséquences dommageables du PLU sont présentées conjointement à l'analyse des incidences au chapitre 3.1.2. de ce document. Le dispositif de suivi ainsi que les indicateurs de suivi sont exposés en partie 3.1.4..

> **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

→ Un résumé non technique est inséré au chapitre 3.1.5. de ce document. Le contenu réglementaire de l'évaluation environnementale d'un plan local d'urbanisme est ainsi respecté.

3.1.2. Analyse des incidences environnementales du PLU et présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire voir compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre

Analyse des incidences environnementales du PLU et présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire voir compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre

Présentation de la démarche d'évaluation environnementale : méthode, outils et limites

> Généralités

L'évaluation environnementale du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone a été conçue de façon à placer l'environnement au cœur du processus de décision. Elle a été conduite conjointement à l'élaboration du PLU avec des phases d'échanges avec la commune et le bureau d'études en charge de la rédaction du projet de PLU. Il s'agit donc d'une démarche itérative accompagnant chaque étape de l'élaboration du document d'urbanisme et permettant d'ajuster le projet.

> Méthode

L'évaluation environnementale permet de vérifier les conséquences sur l'environnement du projet de PADD. Grâce au principe d'itération, des allers-retours constants sont réalisés entre les résultats de l'évaluation environnementale et le projet. Le but de cette démarche est d'optimiser la prise en compte de l'environnement dans le projet de PADD.

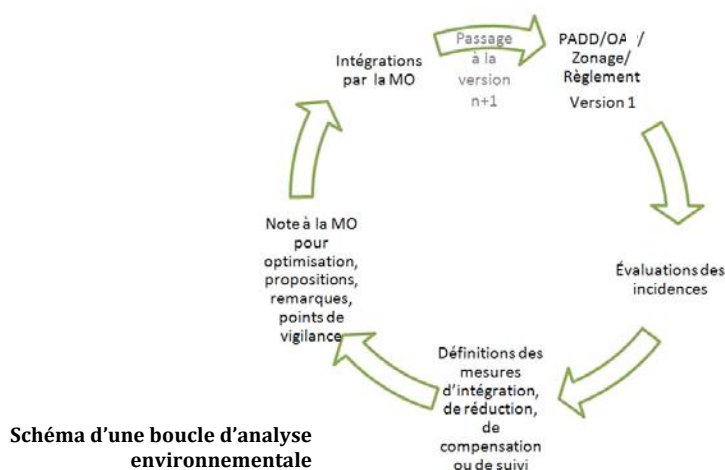
L'évaluation environnementale repose en partie sur la réalisation et le renseignement de matrices d'évaluation (l'intégralité des matrices d'évaluation du PADD est présentée en Annexe II). Ces matrices sont des grilles d'analyse qui mettent en évidence les incidences positives et négatives des projets communaux sur l'environnement. Elles reposent sur le croisement entre les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement, d'une part, et les grandes orientations du PADD et des OA d'autre part.

Une note est attribuée à chaque orientation du PADD. Ceci permet :

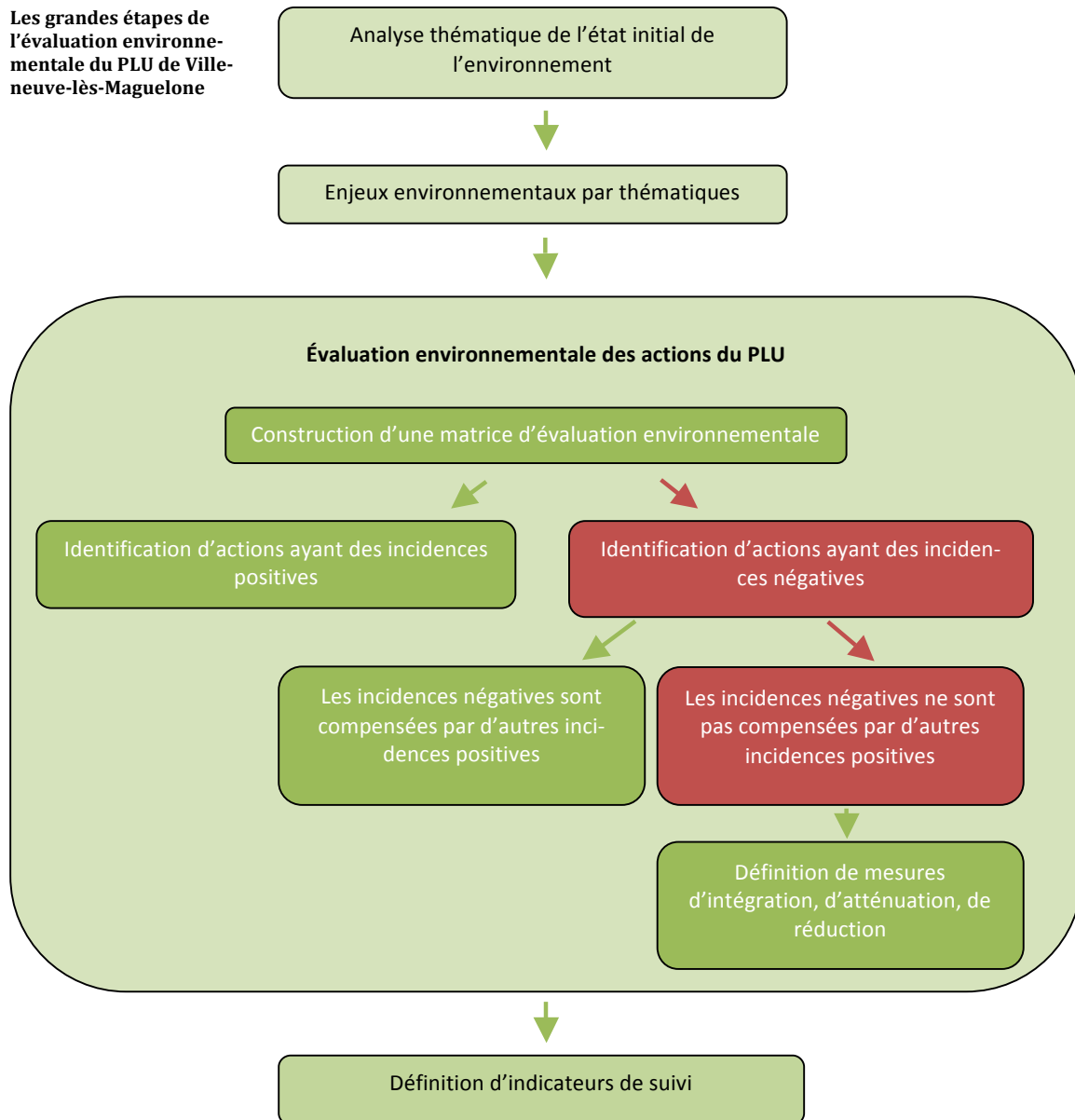
- D'estimer le niveau de prise en compte des enjeux,
- D'identifier les incidences négatives,
- De chercher à réduire voir à supprimer les incidences négatives détectées.

Au fur et à mesure de l'élaboration du projet communal, le PADD et les OA ont été évalués de manière à identifier leurs incidences et à proposer des mesures d'intégration, de réduction voir de compensation des incidences négatives ainsi que des points de vigilance, des propositions de reformulations ou encore de compléments.

Le schéma en page suivante reprend les grandes phases de la démarche environnementale tandis que le schéma ci-dessous décrit les étapes de l'analyse environnementale des différentes versions du PADD, des OA, du zonage et du règlement.



Les grandes étapes de l'évaluation environnementale du PLU de Ville-neuve-lès-Maguelone



> Limites de l'évaluation environnementale

La méthode d'évaluation environnementale reprend, en l'adaptant, le contenu de l'étude d'impact des projets, à la différence près que, visant des orientations d'aménagement du territoire, les projets qui en découlent ne sont pas toujours définis et localisés avec précision sur le territoire. Certains projets doivent faire l'objet d'une étude d'impact particulière. Ainsi, les incidences des différents projets inscrits dans le PLU ne sont

abordés qu'au regard de leur état d'avancement. Ainsi l'évaluation des incidences du PADD est parfois globale puisque les orientations sont générales et leurs incidences parfois difficilement quantifiables. En revanche, l'analyse des incidences des OA est plus précise puisque ces projets d'aménagement sont déjà bien définis. La quantification des incidences environnementales de la mise en œuvre du PLU est effectuée dans la mesure du possible. L'estimation des surfaces consom-

mées par l'urbanisation est facilement accessible, ce n'est pas le cas pour toutes les données environnementales. Ainsi, l'estimation de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre reste difficile par manque d'outils et d'objectifs chiffrés en terme de report modal par exemple. L'évaluation quantitative des orientations du PLU est donc réalisée dans la mesure du possible (disponibilité des outils) tandis que l'analyse qualitative des orientations du PLU est systématique.

Présentation de la démarche d'évaluation environnementale : méthode, outils et limites

Comme exposé précédemment, les enjeux sont placés au cœur de la démarche d'évaluation environnementale du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone. Un rappel des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement ainsi que des éléments de localisation et de spatialisation sont donc présentés dans ce chapitre.

Le travail sur les enjeux synthétisé dans les tableaux présentés aux pages suivantes a plusieurs finalités :

- A chaque enjeu sont associés des critères permettant d'estimer la nature des données et champs d'intervention à prendre en compte.
- Les enjeux environnementaux ne sont pas tous de portée équivalente. Afin de leur attribuer une pondération dans l'évaluation environnementale, ils sont hiérarchisés. Une note

rarchisés. Une note allant de -3 à +3 leur est attribuée.

- Les enjeux ne concernent pas forcément tout le territoire de manière uniforme, ils ont donc été spatialisés.

Enjeux	Critères associés	Spatialisation	Hierarchisation	Justification / Commentaires
Milieux naturels et biodiversité				
Enjeu 1 : Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels en général et plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des zones d'inventaire - Prise en compte des sites Natura 2000 - Prise en compte des espèces protégées - Prise en compte des habitats d'intérêt (zones humides, lagunes...) 	Cet enjeu englobe tous les espaces naturels de la commune et vise plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique à savoir les étangs et leurs zones humides associées, le lido au Sud, les anciens salins, les zones de garrigues plus au Nord.	Fort	Le territoire communal comporte des milieux et des espèces d'intérêt européen. Leur protection constitue un enjeu important dans un contexte de forte pression foncière.
Enjeu 2 : Préserver et pérenniser les espaces agricoles permettant de conserver une grande diversité des milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du fort intérêt agronomique, écologique et paysager des espaces agricoles - Protection de ces zones contre l'urbanisation et le mitage - Changement d'occupation des sols des terres agricoles - Évolution de la surface des zones AOC - Nombre d'actions du PADD en faveur du maintien de l'activité agricole 	Cet enjeu concerne l'ensemble des zones agricoles du territoire.	Fort	La commune de Villeneuve lès Maguelone s'inscrit dans un contexte de forte pression foncière (proximité de Montpellier). Dans ce cas, le développement urbain se fait souvent au détriment des espaces agricoles. Leur protection dans une optique de maintien de l'activité agricole est un enjeu fort sur le territoire.
Enjeu 3 : Intégrer les logiques de continuité écologique dans le développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Actions du PADD en faveur du maintien de la continuité des espaces naturels et agricoles (évitant la fragmentation de ces zones) - Prise en compte du mitage urbain : évolution de la surface mitée et éventuellement traitement du mitage existant 	Cet enjeu concerne les grands ensembles naturels et semi naturels (agricole) du territoire.	Fort	Le maintien des continuités écologiques concourt au maintien des fonctionnalités écologiques des milieux et <i>in fine</i> au maintien même des milieux et des espèces qui s'y trouvent. L'enjeu est donc fort.
Ressources naturelles				
Enjeu 4 : Préserver la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> - Accès à l'eau potable de la population actuelle et future - Qualité de l'eau potable distribuée - Protection des captages - Adéquation entre la ressource en eau et les prélèvements - Qualité des masses d'eau 	Cet enjeu concerne les captages d'eau potable ainsi que les aires d'alimentation de captage associées. Il concerne donc l'ensemble des masses d'eau superficielles et souterraines présentes sur le territoire communal et s'inscrit dans un contexte plus large à l'échelle d'un bassin versant.	Fort	La protection de la ressource en eau tant dans ses aspects qualitatifs que quantitatifs est un enjeu majeur à l'échelle européenne depuis la DCE (directive cadre sur l'eau). La commune de Villeneuve lès Maguelone est particulièrement concernée par cet enjeu du fait : de la forte surface en eau du territoire, de sa position en queue de bassin versant, de la pression foncière s'exerçant sur la commune...
Enjeu 5 : Considérer l'espace comme une ressource à préserver	<ul style="list-style-type: none"> - Surfaces d'espace consommées - Nombre de projets sur des espaces naturels ou agricoles - Localisation de la consommation d'espace (en continuité du centre urbain existant ou pas) 	Cet enjeu concerne les espaces naturels, agricoles et urbains de toute la commune.	Fort	La loi SRU demande aux documents d'urbanisme de considérer l'espace comme une ressource à protéger. Sur la commune, l'espace est une ressource précieuse avec une recherche d'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels.

Enjeux	Critères associés	Spatialisation	Hiérarchisation	Justification / Commentaires
Milieux naturels et biodiversité				
Enjeu 6 : Maîtriser et réduire la demande en énergie tout en permettant le développement d'énergies alternatives en cohérence avec les autres besoins d'occupation des sols	<ul style="list-style-type: none"> - Actions du PADD en faveur des économies d'énergie - Nombre de projets d'énergies renouvelables - Types de projets d'énergies renouvelables (PV, bois énergie, déchets...) et cohérence avec les autres besoins d'occupation des sols (surface de PV plein champ et sur toiture, potentiel bois énergie dans le cadre d'une exploitation forestière raisonnée...) 	Cet enjeu peut concerner l'ensemble du territoire. Il concerne particulièrement les secteurs des transports et de l'habitat qui sont de gros consommateurs d'énergie.	Moyen	La réduction de la consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables sont des enjeux nationaux réaffirmés par le Grenelle de l'environnement.
Nuisances et pollutions				
Enjeu 7 : Lutter contre la pollution des eaux (prise en compte des rejets domestiques, agricoles, industriels et de toute autre source de pollution)	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise des sources de pollution (assainissement, agriculture, industrie...) - Nombre de points noirs en termes d'assainissement sur la commune - Qualité des eaux de sortie de la station d'épuration - Traitement des eaux de ruissellement 	Cet enjeu concerne toutes les masses d'eau du territoire ainsi que tous les points de rejets (station d'épuration, cabanes, rejets agricoles...).	Fort	Les pressions s'exerçant sur la ressource en eau sont fortes sur la commune. Leur maîtrise constitue donc un enjeu fort.
Enjeu 8 : Favoriser une bonne qualité de l'air et lutter contre les nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> - Bruit et émissions de polluants liés aux transports sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement au niveau du centre urbain et à proximité des réseaux - Artificialisation de nouvelles zones (nuisances sonores liées aux activités humaines) - Préservation des zones calmes - Amélioration de la situation des zones bruyantes 	Cet enjeu concerne plus particulièrement le centre urbain et les zones à proximité des réseaux de transport.	Moyen	La pollution atmosphérique et la lutte contre les nuisances sonores sont des enjeux de santé publique. Sur une commune de taille modeste comme Villeneuve-lès-Maguelone l'enjeu est caractérisé de moyen.
Enjeu 9 : Assurer l'équilibre, anticiper la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire	<ul style="list-style-type: none"> - Adéquation entre le système de collecte et de traitement des déchets et la taille de la population actuelle et future - Prise en compte des différents types de déchets générés par le développement du territoire - Éventuellement réflexion ou actions en faveur de la valorisation des déchets produits sur la commune - Résorption des déchets sauvages 	Cet enjeu concerne l'ensemble du territoire.	Moyen	Les déchets sont une source potentielle de pollution. Le bon déroulement de leur collecte et leur traitement sont donc capitaux. Le système actuel de collecte des ordures ménagères est efficace, il s'agira de veiller à ce qu'il soit en lien avec le développement de la ville.

Enjeux	Critères associés	Spatialisation	Hiérarchisation	Justification / Commentaires
Risques naturels et technologiques				
Enjeu 10 : Ne pas aggraver les risques inondation, érosion et submersion marine et développer la prise en compte des risques dans les opérations d'aménagement	- Évolution de la surface imperméabilisée - Prise en compte du ruissellement urbain dans les projets d'aménagement - Évolution des enjeux (humains et matériels) en zone d'aléa	Cet enjeu concerne les zones d'aléa inondation, érosion et submersion marine de la commune.	Fort	Les risques inondation, érosion et submersion marine sont bien représentés sur le territoire. Leur « non aggravation » est donc un enjeu majeur.
Enjeu 11 : Ne pas aggraver le risque de feu de forêt	- Prise des zones d'aléa fort dans les opérations de développement urbain - Actions en faveur du débroussaillage des propriétés	Cet enjeu englobe toutes les zones d'aléa fort de la commune.	Moyen	Le risque de feu de forêt est caractérisé de moyen sur la commune, il en va donc de même pour l'enjeu associé.
Enjeu 12 : Réduire le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)	- Nouveaux projets d'infrastructures avec risque de TMD - Nombre de nouveaux bâtiments à proximité des routes où transport de TMD	Cet enjeu concerne l'ensemble des infrastructures de transport concernées par un risque de TMD.	Faible	Le risque d'accident de transport de matières dangereuses est un risque relativement rare. Aucun problème particulier attendant à ce risque n'a été identifié dans l'état initial de l'environnement. L'enjeu a donc été identifié comme faible.
Paysages				
Enjeu 13 : Traiter l'interface entre urbanisation et sites naturels ou semi naturels	- Traitement des nouvelles interfaces urbanisation/ milieux naturels et semi naturel - Qualité des entrées de ville - Type de paysage dans lequel des constructions s'inscrivent - Qualité architecturale des constructions	Cet enjeu concerne toutes les zones d'interface (actuelles et nouvelles) entre urbanisation et espaces naturels et semi naturels (agricoles).	Faible	Bien que cet enjeu soit corrélé à un objectif central du PADD, il ne concerne qu'une faible part du territoire communal, il a donc été qualifié de faible.
Enjeu 14 : Préserver les grands paysages du territoire (étangs, terres agricoles, patrimoine bâti...)	- Évolution de l'occupation des sols - Évolution des paysages (diversité et qualité)	Cet enjeu concerne tous les paysages communaux (paysages urbains, naturels et semi naturels).	Moyen	

Des représentations spatiales des zones d'enjeux et des zones de projet, notamment les secteurs à urbaniser soumis à Orientations d'Aménagement⁹⁰ (OA) ont été réalisées de façon à faciliter l'analyse. Ces cartes sont présentées pages suivantes.

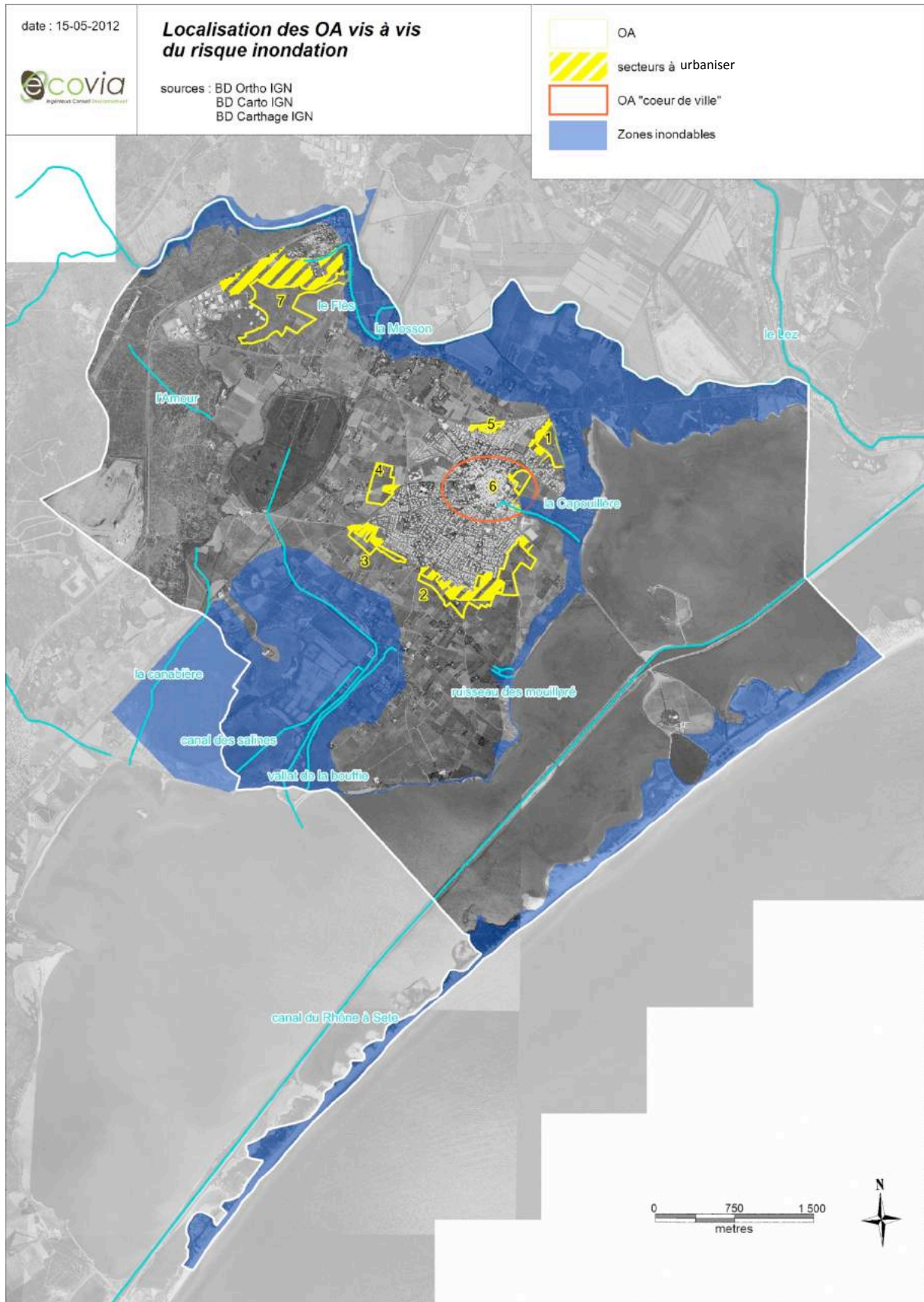
NB :

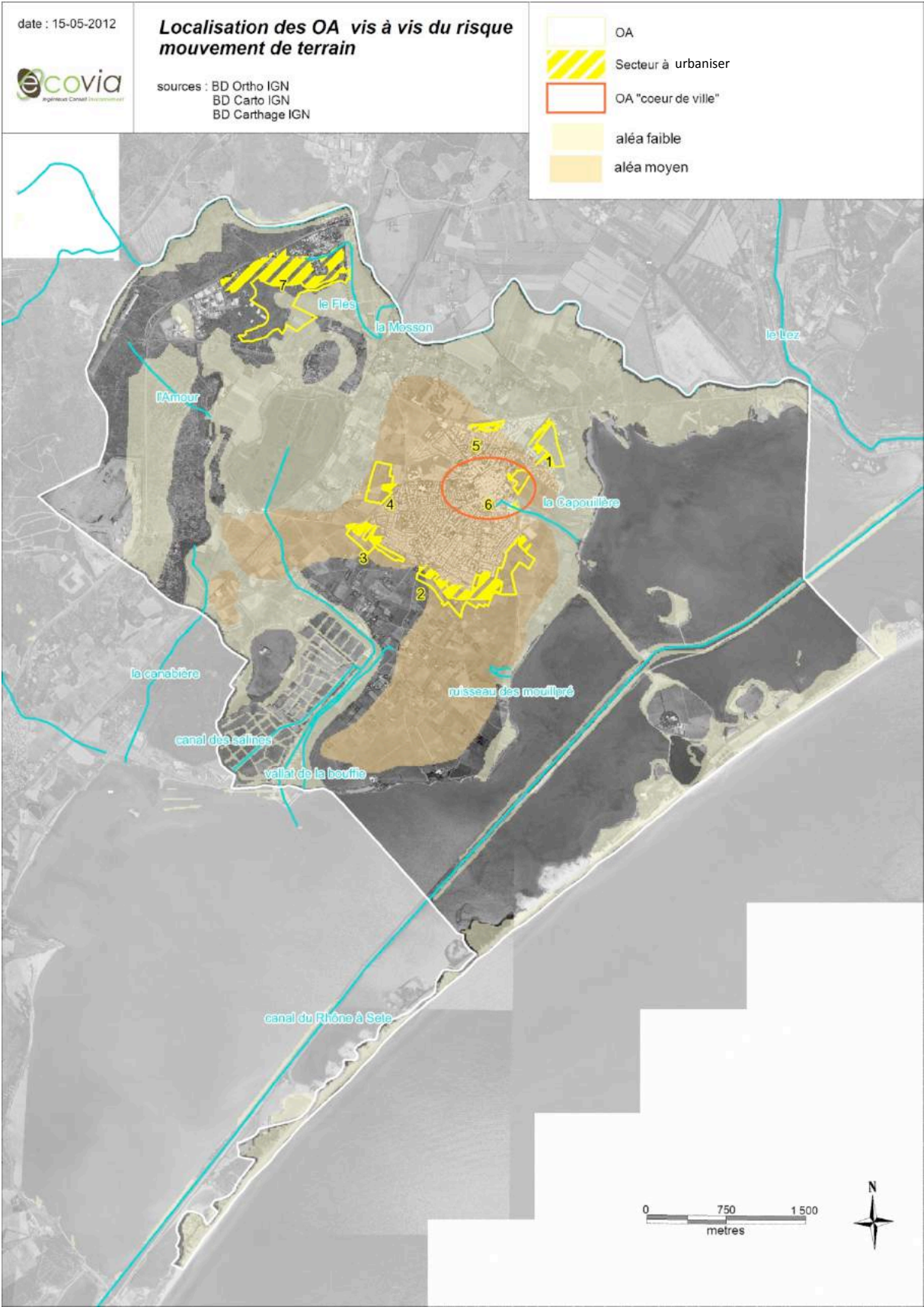
Sur les secteurs à orientations d'Aménagement, de façon à faciliter l'analyse, les cartographies distinguent :

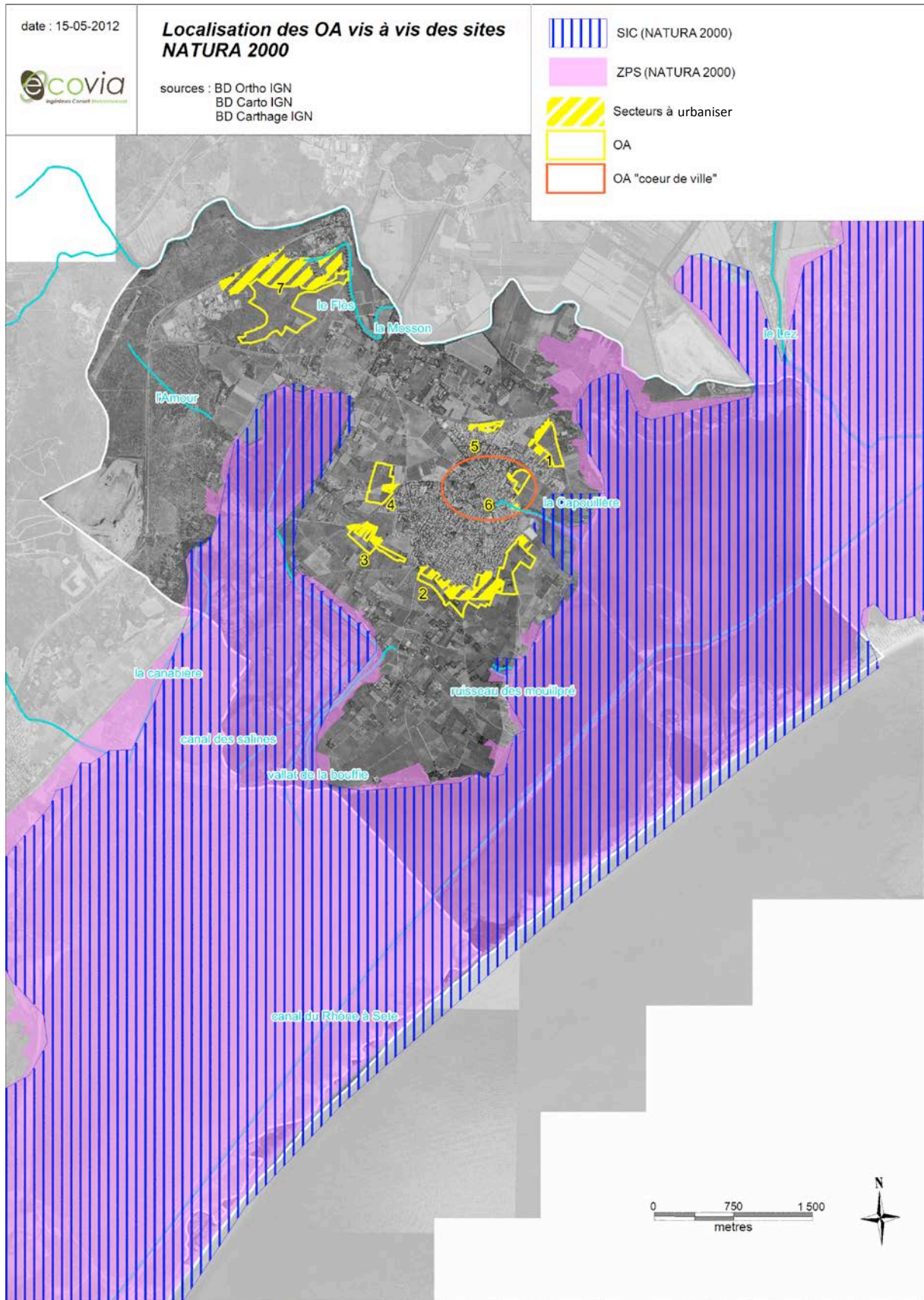
- les espaces urbains (zones U) ou à urbaniser (zones AU), qui sont hachurés en jaune.
- Les espaces agricoles (zones A) ou naturels (zones N), qui sont délimités par un contour jaune mais non hachurés.

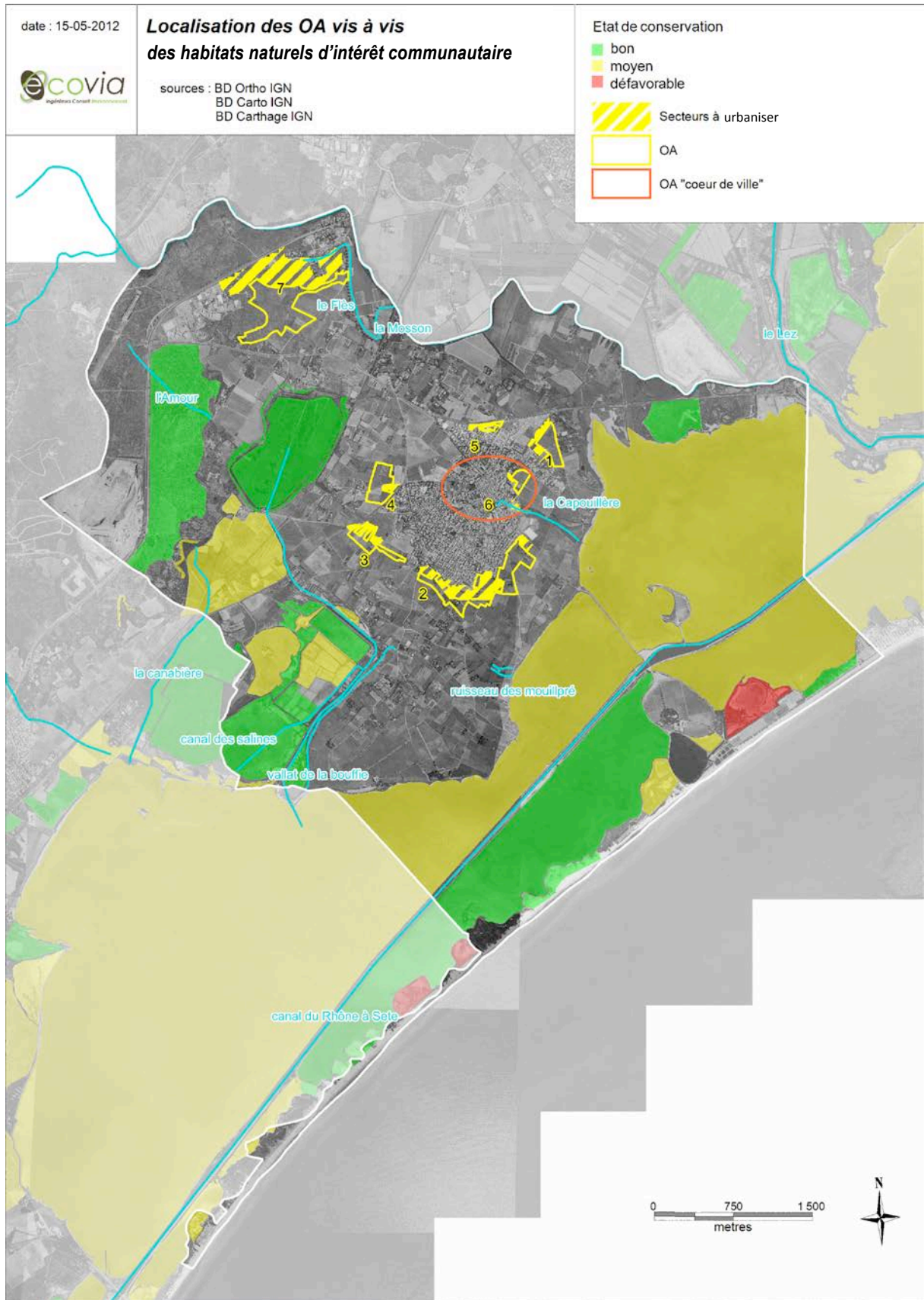


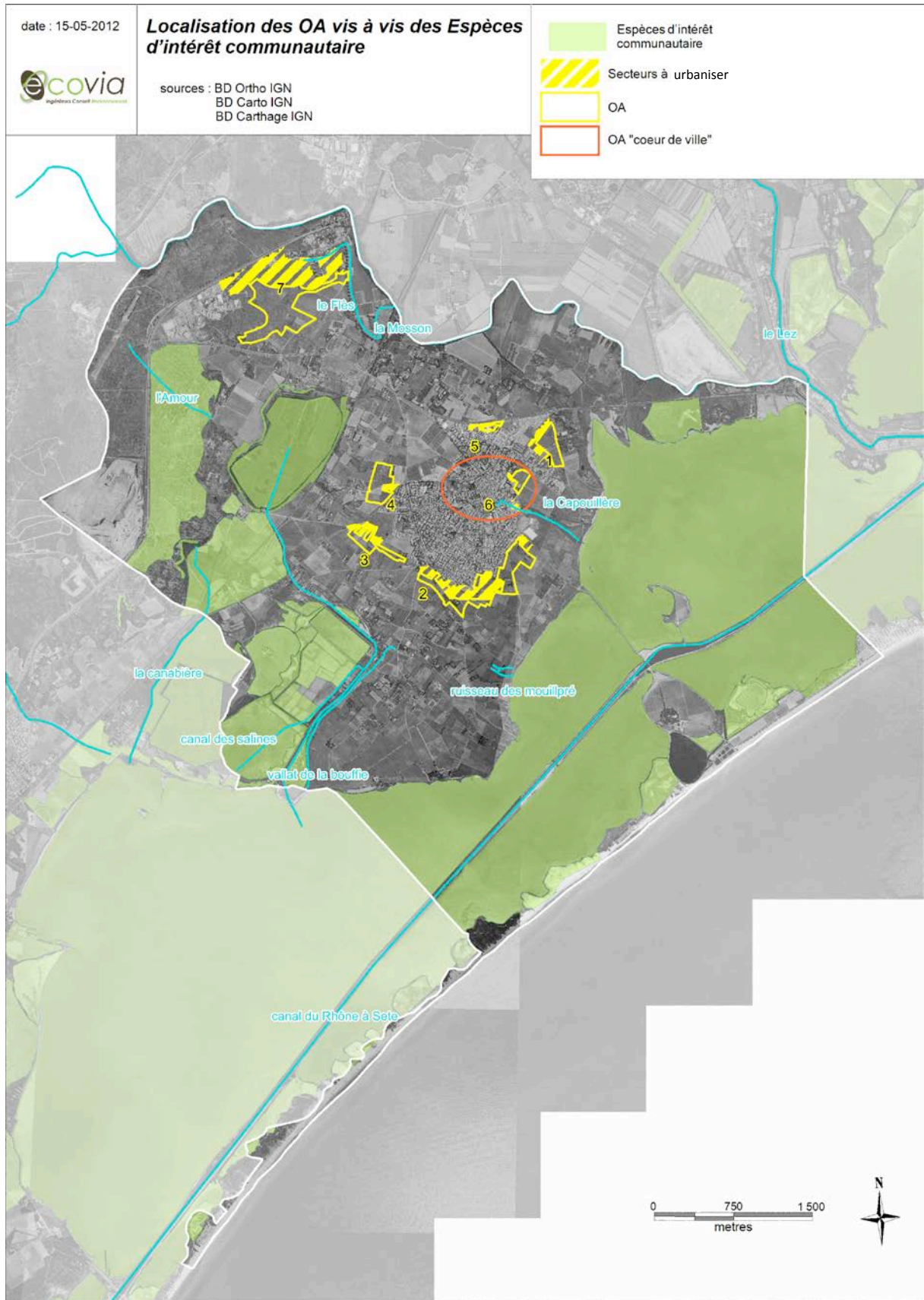
⁹⁰ cf. : chapitre 2.5. Les Orientations d'Aménagement.

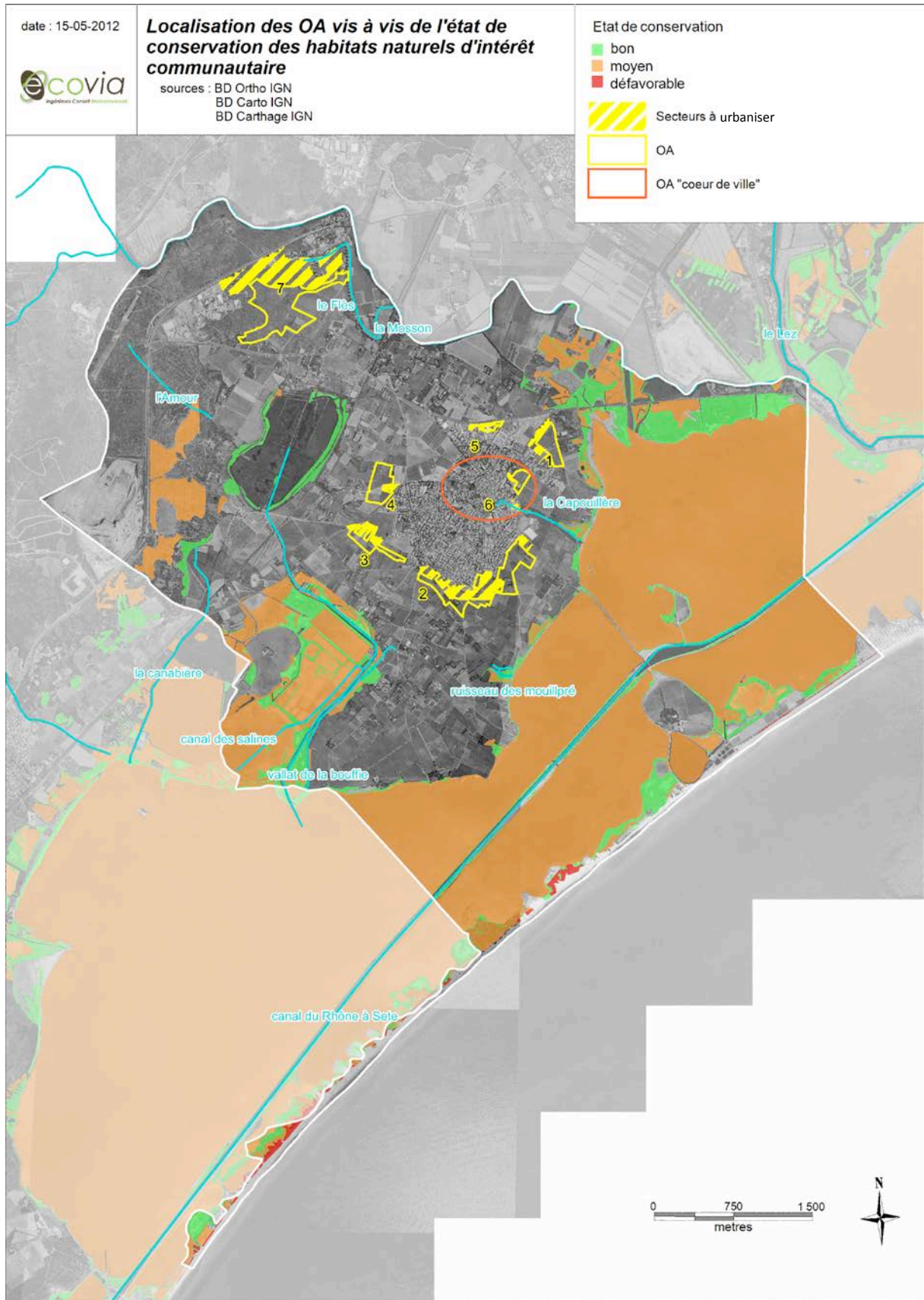


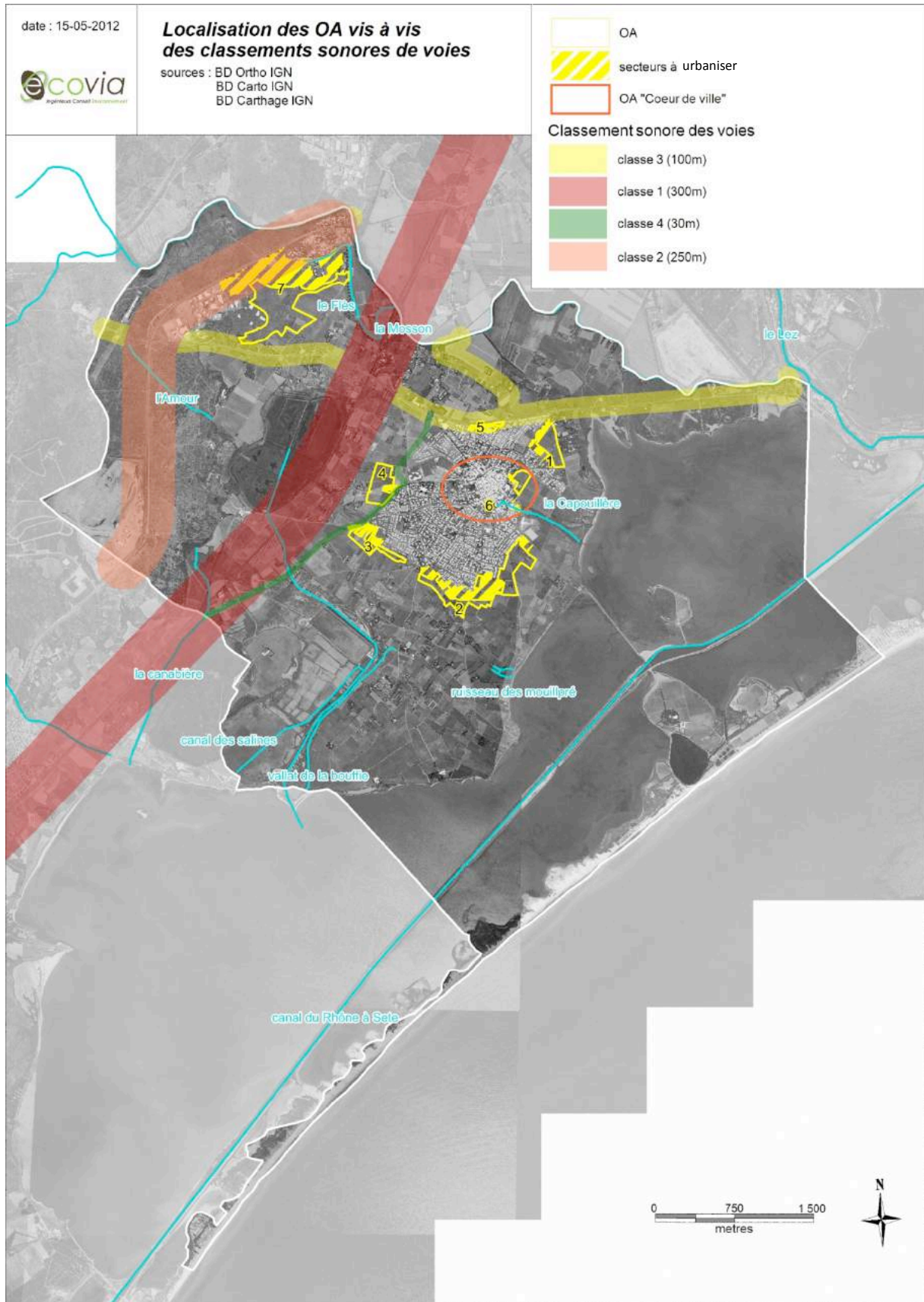


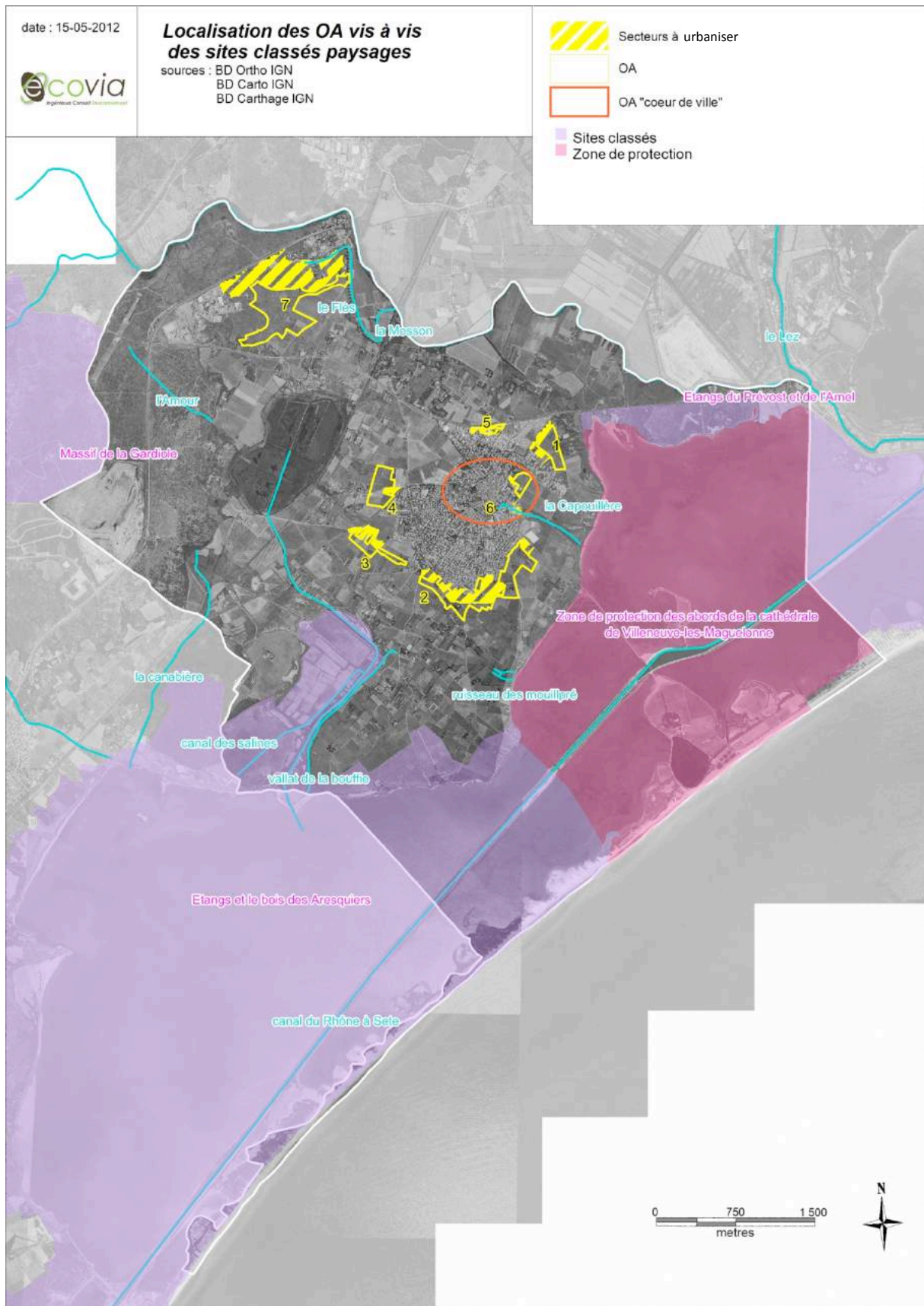


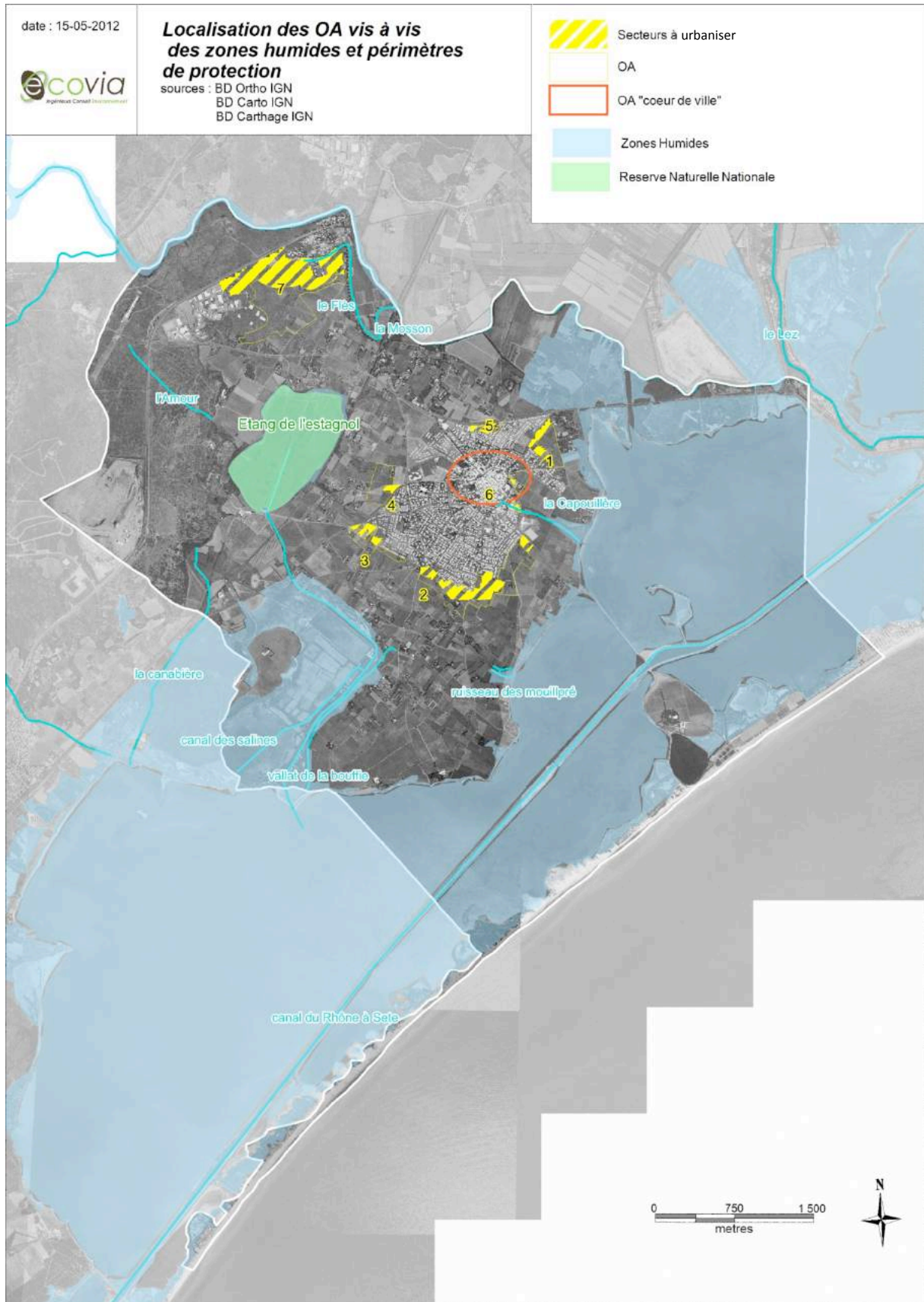


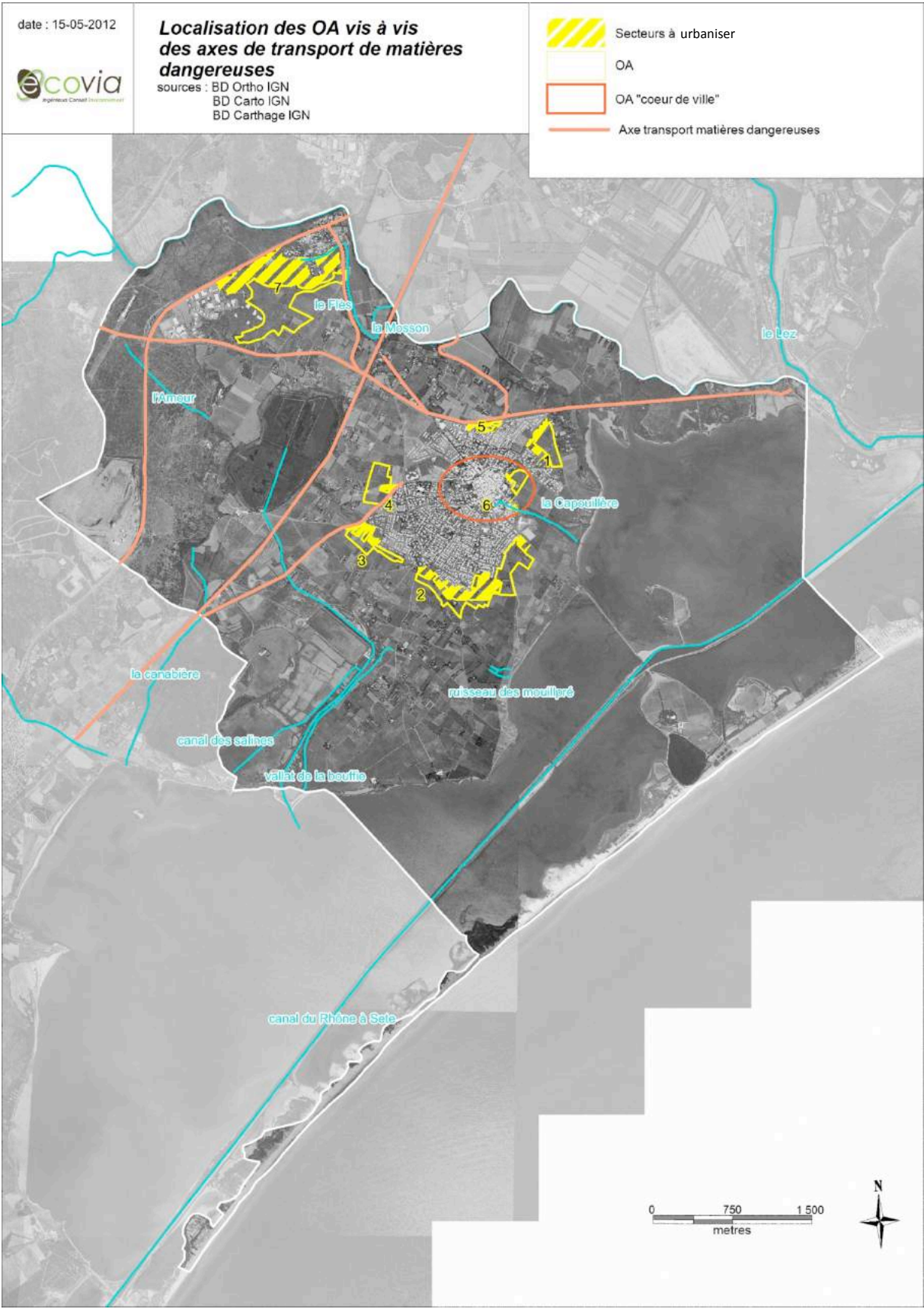












Analyse des incidences des actions du PADD sur l'environnement villeneuvois

> Principaux résultats de l'analyse environnementale

Toutes les matrices d'évaluation du PADD sont présentées en Annexe II de ce document.

Les notes globales sont présentées dans le tableau de synthèse ci-dessous, accompagné de graphiques de synthèse des incidences des orientations et de la

prise en compte des différents enjeux (présentés page de droite).

Afin de faciliter l'analyse, chaque note et chaque enjeu a été numéroté. Pour chaque orientation, la note globale peut varier entre -33 et +33.

Tableau de synthèse d'analyse des incidences des orientations du PADD

Grandes orientations du PADD	Orientations	Note pondérée
1. Un développement modéré et solidaire	1.1. Maîtriser la croissance démographique	-7
	1.2. Développer et diversifier le parc de logements	-3
	1.3. Equilibrer le parc locatif social	NC*
	1.4. Mettre en adéquation le niveau d'équipements communaux	NC*
2. Des espaces naturels et agricoles au cœur d'un développement local durable	2.1. Maintenir de vastes espaces agricoles en continuité (contenir l'urbanisation)	8
	2.2. Encourager une agriculture de proximité (filière courte et points de vente)	7
	2.3. Conforter les exploitations existantes en autorisant la diversification des activités	5
	2.4. Protéger les espaces naturels	11
	2.5. Concilier protection et valorisation des espaces naturels du territoire	7
	2.6. Développer un écotourisme tourné vers la nature, le patrimoine et le terroir	4
3. Une qualité de vie alliant nature et urbanité	3.1. Sites et paysages : une trame végétale à structurer	9
	3.2. Préserver les ressources naturelles	11
	3.3. Se prémunir contre les risques et nuisances urbaines	5
	3.4. Réanimer le cœur de ville	8
4. Un réseau de déplacements en faveur de l'éco mobilité	4.1. Intégrer les déplacements interurbains et les dispositions du PDU	4
	4.2. Développer les mobilités internes à la ville (schéma global / inter-quartiers)	
	4.3. Organiser la trame des déplacements doux et le maillage des espaces publics	
	4.4. Mettre en œuvre la nouvelle donne en matière de stationnements urbains	
5. Une approche contextuelle et morphologique de l'urbanisme	5.1. Contenir le développement urbain	10
	5.2. Imaginer la "rive de ville"	3
	5.3. Renouveler la ville sur elle-même	3
	5.4. Mettre en valeur le patrimoine bâti	2

* NC : Non Concerné

> Analyse des notes obtenues

Sur les 22 orientations que compte le PADD, 18 ont reçu une note positive comprise entre +2 et +11. Deux orientations ont reçu une note négative (orientations 1.1. et 1.2.). Deux orientations sont notées « NC » c'est-à-dire « Non Concernées » (orientations 1.3. et 1.4.). Dans ce dernier cas, l'évaluation des incidences des orientations au regard de l'environnement n'a pas été jugée possible. Il s'agit des orientations portant sur le parc locatif social et les équipements sportifs et culturels communaux. Tous les enjeux forts (pondération de 3) sont bien pris en compte dans le PADD. Les notes négatives associées aux enjeux 6 (maîtrise et réduction de la demande en énergie), 9 (gestion des déchets), 11 (ne pas aggraver le risque feu de forêt) et 12 (réduire le risque de transports de matières dangereuses) ne signifient pas que ces enjeux ne sont pas pris en compte mais que des incidences négatives leurs sont associées. Dans les trois cas, les notes négatives sont faibles (-2 : note négative maximale sur une échelle comprise entre -33 et +33).

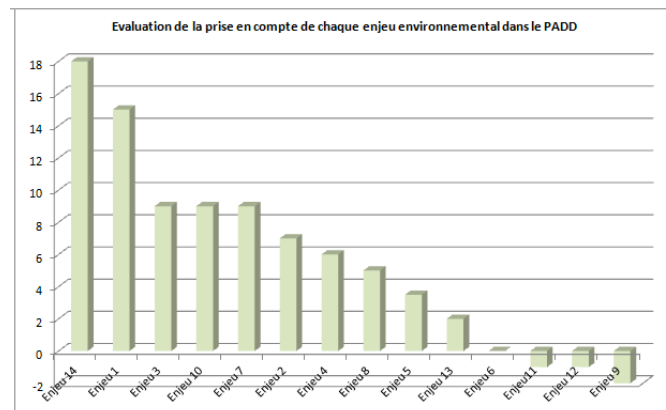
Une analyse détaillée des résultats de l'analyse environnementale des orientations du PADD est présentée dans les paragraphes suivants.

- De grandes incidences positives

L'évaluation de la prise en compte de chaque enjeu environnemental dans le PADD (cf. graphique ci-dessus) démontre une forte intégration des enjeux n°14 et n°1 relatifs à la préservation des paysages et de la biodiversité.

Le projet est particulièrement ambitieux en matière de paysage :

- maintien d'espaces agricoles participant à l'identité territoriale et paysagère de la commune,
- maintien d'espaces naturels présentant un fort intérêt



- paysager (étangs, salins, garrigue, etc.),
- confortement et protection des espaces boisés de valeur,
- protection et mise en valeur du patrimoine bâti remarquable (mas agricoles, patrimoine urbain, etc.),
- traitement qualitatif et paysager des franges urbaines,
- maîtrise des formes urbaines par des opérations d'ensemble, etc.

Globalement les enjeux relatifs aux espaces naturels et agricoles du territoire sont bien pris en compte. La consommation d'espaces agricoles liée au développement urbain est modérée : la préservation des espaces naturels et agricoles est en effet fortement recherchée.

La volonté de valoriser ces espaces à des fins touristiques est clairement affichée avec des orientations en faveur du développement d'un tourisme durable et de pleine nature s'appuyant sur les atouts du territoire (étangs, lido, cathédrale...) ou encore d'un agritourisme avec une mise en valeur des produits du terroir. Ce développement touristique peut avoir des incidences négatives sur les espaces naturels (augmentation de la fréquentation, dérangement des espèces en période de reproduction, écrasement de plantes rares...) qui sont bien

prises en compte dans le PADD (Orientations 2.5. : limitation de la fréquentation, canalisation du public...).

Ce sont les orientations visant à contenir l'urbanisation qui reçoivent les meilleures notes (5.1. Contenir le développement urbain) car elles prennent en compte l'enjeu fort de préservation de la « ressource espace » (depuis la loi SRU, l'espace doit être considéré comme une ressource à protéger).

Les grands leviers d'actions suivants permettent au projet communal de consommer moins d'espace que le scénario au fil de l'eau : densification urbaine, opérations d'ensemble et non au coup par coup, investissement des dents creuses, renouvellement urbain, adéquation entre la taille de la population à accueillir et le nombre de logements prévus.

Les nuisances sonores et les incidences sur la qualité de l'air ainsi que la demande énergétique liées aux transports sont bien prises en compte grâce à une grande orientation dédiée à l'organisation des transports sur le territoire communal : « Un réseau de déplacements en faveur de l'éco-mobilité ». En effet, les orientations en faveur du développement de l'utilisation des transports en commun et des modes doux ont des incidences positives car elles permet-

tent de diminuer le recours au véhicule personnel et par conséquent de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques particulièrement importantes des véhicules personnels.

Les risques inondation et submersion marine sont bien pris en compte dans le document : aucune nouvelle zone urbaine ne se trouvera en zone d'aléa fort ou dans une zone maximale d'inondation connue à ce jour.

- Des incidences négatives accompagnées de mesures d'intégration et de réduction fortes

Les deux orientations ayant reçu des notes négatives sont les orientations portant sur la croissance démographique (1.1.) et le développement du parc de logements (1.2.). Les incidences négatives relatives à l'accroissement démographique et à la construction de logements nouveaux ont été portées sur ces orientations sans tenir compte des mesures d'intégration exposées dans la suite du document mais non développées dans ces orientations. Ces notes négatives signifient qu'un projet de développement urbain a de façon quasi systématique des incidences environnementales négatives. En effet, l'accroissement démographique entraîne :

- Une consommation d'espace liée à la construction de nouveaux logements destinés à accueillir la population nouvelle. Ce sont souvent des espaces agricoles qui sont consommés.

Sans compter que le développement urbain entraîne fréquemment une augmentation des pressions sur les espaces naturels (augmentation de la fréquentation, des sources de pollution...). Par ailleurs, le développement urbain entraîne une modification des grands paysages constitutifs du territoire avec une augmentation de la part des paysages urbains au détriment des paysages agricoles et naturels.

- Une augmentation de la sollicitation des différentes ressources :

- Augmentation de la consommation d'eau potable.
- Augmentation de la consommation d'énergie pour l'habitat et les déplacements.

- Une augmentation des sources de pollutions et nuisances :

- Augmentation des eaux usées.
- Augmentation des déplacements émetteurs de gaz à effet de serre, de polluants atmosphériques et de nuisances sonores.
- Augmentation du gisement de déchets.

- Une augmentation des risques :

- Augmentation de la population exposée aux risques.
- Augmentation du ruissellement pluvial lié à l'accroissement de l'imperméabilisation des sols.

Ces conséquences négatives consécutives au développement urbain ont donc été reportées sur les orientations 1.1. et 1.2. Si l'on tient compte des mesures de réduction et d'intégration inscrites par ailleurs dans le PADD, les incidences négatives du développement urbain sont nettement atténuées. Le tableau page suivante liste les mesures d'intégration et de réduction contenues dans le PADD et les considère au regard des incidences négatives des orientations 1.1. et 1.2.. Il apparaît alors que les incidences résiduelles sont nettement plus faibles par rapport au scénario au fil de l'eau (croissance forte, opérations foncières au coup par coup).

Orientation	Incidences négatives	Note initiale	Mesures d'intégration et de réduction incluses dans le PADD	Note pondérée	Incidence(s) résiduelle(s)
1.1. Maîtriser la croissance démographique	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau potable - Augmentation des rejets domestiques - Augmentation de la production de déchets - Augmentation de la consommation d'espace - Augmentation de la fréquentation des milieux naturels et des pressions s'exerçant sur ces milieux - Augmentation de la demande en énergie (pour l'habitat et les transports) - Augmentation de la population exposée aux risques - Modification des paysages 	-13	<ul style="list-style-type: none"> - Économies d'espace : diversifier les types de logements en faveur de formes plus denses nécessitant moins de foncier (1.2.); mener des opérations de renouvellement urbain (3.4.) - Mise en adéquation des équipements communaux : station d'épuration, collecte et traitement des déchets, distribution d'eau potable (1.4.) - Maîtrise de la fréquentation des milieux naturels (2.5.) - Maintien des espaces agricoles (2.1.) - Préservation des ressources naturelles (3.2.) : économiser et préserver la ressource en eau et encourager et encadrer l'utilisation des énergies renouvelables 	-7	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espace potentiellement agricole mais consommation inférieure au scénario au fil de l'eau grâce au renouvellement urbain, à l'investissement des dents creuses et à la densification urbaine - Augmentation de la production de déchets, d'eaux usées et de la demande en eau potable mais les équipements permettant d'absorber ces augmentations et besoins sont prévus
1.2. Développer et diversifier le parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation de terres agricoles en réponse à l'augmentation de la pression démographique - Augmentation des besoins en énergie - Nuisances sonores et qualité de l'air dégradées à proximité des axes routiers bruyants - Production de déchets liée aux opérations de construction - Apparition de nouvelles franges urbaines à traiter - Augmentation de la part des paysages urbains au détriment des paysages agricoles notamment 	-12.5	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction de la consommation d'espace grâce à la densification urbaine, aux opérations d'ensemble « encadrées », au réinvestissement des dents creuses, au renouvellement urbain (1.2. ; 3.4. ; 5.1.) - Utilisation des énergies renouvelables encouragée (3.2.) - Préservation des espaces agricoles recherchée (2.1.) - Réflexion sur le traitement des nouvelles franges urbaines (notamment au Sud avec la « rive de ville ») (3.1. ; 5.2.) - Qualité paysagère des paysages urbains recherchée (5.4.) - Absence d'extension urbaine en zone d'aléa inondation fort (3.3.) - Développement des modes doux et des déplacements collectifs (4.1., 4.3.) 	-3	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espace mais cette consommation est inférieure au scénario au fil de l'eau - Augmentation du gisement de déchets (issus du BTP)

- Des points de vigilance pris en compte

Au cours de la démarche itérative, plusieurs points de vigilance environnementale ont été mis en évidence. Ils ont été intégrés au fur et à mesure dans le PLU. C'est par exemple le cas pour l'assainissement : les premiers scénarios envisagés en termes d'accueil de population excédaient les capacités de la station d'épuration. Les échanges avec le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (CAM) ont permis de préciser les enjeux et d'adapter les objectifs. En outre, la CAM a programmé des actions correctives en vue d'adapter les capacités de la station à la population à accueillir.

> Conclusion

Le PADD est globalement bien intégré d'un point de vue environnemental : la grande majorité des orientations du PADD tient compte des enjeux environnementaux du territoire. Les incidences négatives consécutives au développement urbain sont nettement réduites et atténuées grâce à des mesures intégrées dans le PADD lui-même. Le PADD est ambitieux d'un point de vue environnemental sur certains points : aucun projet en zone d'aléa fort (forte prise en compte du risque inondation et submersion marine), une politique de réduction de l'imperméabilisation et de récupération des eaux de pluies, une maîtrise des déplacements motorisés (modes doux, transports en commun sur la base du PDU de la CAM...), protection des milieux naturels (encadrement de la fréquentation...), une consommation d'espace mesurée (adéquation entre population à accueillir et nombre de logements prévus, renforcement des deux entités urbaines existantes, investissement des dents creuses, renouvellement urbain, opérations d'ensemble), des paysages préservés (traitement des franges urbaines, conservation des grandes entités paysagères formant l'identité du territoire).

Analyse des incidences des Orientations d'Aménagement sur l'environnement villeneuvois

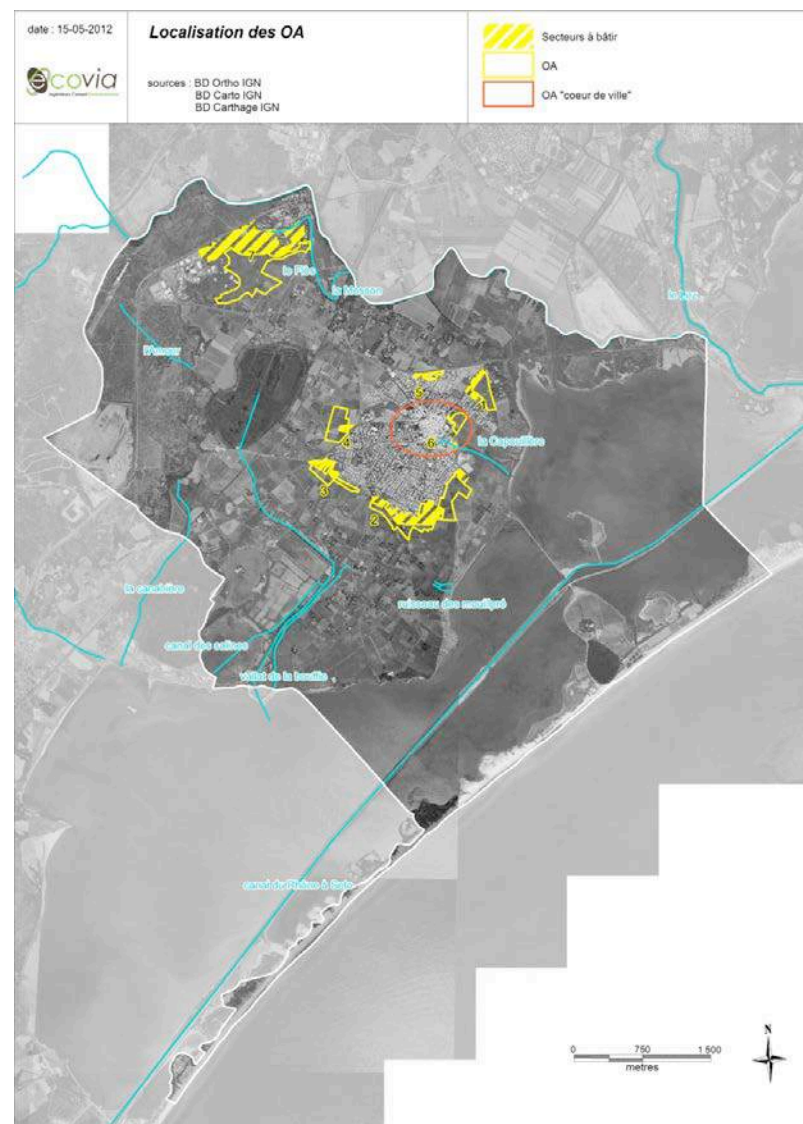
> Présentation des différentes OA et des principaux résultats de l'évaluation

Les secteurs d'extension ou de restructuration urbaine prévus au PLU font l'objet d'Orientations d'Aménagement (OA) qui sont au nombre de sept.

Il s'agit des projets suivants :

- OA n°1. Entrée de ville
- OA n°2. Sud Arnel
- OA n°3. Doménoves
- OA n°4. Estagnol
- OA n°5. Condamine
- OA n°6. Centre ville
- OA n°7. Pont de Villeneuve – Larzat

De façon à faciliter l'analyse, un croisement entre les OA et les enjeux environnementaux a été effectué.



Pour chacun de ces projets, une évaluation des incidences fine a été menée. Les principaux résultats de cette analyse sont synthétisés dans le tableau suivant.

Synthèse de l'analyse des incidences des OA		
OA n°	Principales incidences négatives	Principales incidences positives/ Mesures d'intégration et de réduction
1	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espaces agricoles (surface brute du projet de 8,7 ha) - Augmentation de la consommation d'eau potable - Augmentation de la demande en énergie - Augmentation des rejets domestiques - Augmentation du gisement de déchets - Augmentation de l'imperméabilisation des sols - Augmentation des pollutions et nuisances liée à l'augmentation du parc automobile (lui-même lié à la croissance démographique) - Projet en zone exposée à un risque moyen de feu de forêt - Proximité de la RD185 (voie concernée par un transport de matières dangereuses et voie appartenant à la classe sonore 3) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de consommation d'espaces à haute valeur écologique (zones Natura 2000, zones humides...) - Consommation de terres majoritairement en friches (spéculation foncière). Secteur d'extension urbaine prévu par le SCoT. - Construction en continuité de l'existant - Surface AU limitée à 3,7 ha sur les 8,7 ha du projet, maintien d'espaces verts et d'alignements d'arbres au sein de la zone de projet (réduction de l'imperméabilisation des sols) - Enrayement de la spéculation foncière sur les franges (classement des zones limitrophes en espaces agricoles remarquables au sens de la loi littoral) - Eau potable : Adéquation avec la capacité de production des captages du Flès et interconnexion Lattes + SBL. Surfaces perméables (% pleine terre) permettant l'alimentation des eaux souterraines - Maîtrise de l'énergie dans les nouveaux habitats grâce à des typologies groupées et à l'intégration des éléments climatiques locaux (orientation du bâti, notice habitat durable) et bonus de COS (+20%) pour les constructions à performance énergétique. - Adéquation avec la capacité de la station d'épuration vérifiée - Adéquation avec le système de collecte / transport / traitement communautaire des déchets - Gestion hydraulique prévue (dispositif de gestion / traitement des eaux pluviales obligatoire dans le cadre de la loi sur l'eau) + Règlement d'assainissement pluvial (volet qualitatif). - Développement de nouvelles voies cyclables d'échelle intercommunale (mode de transport non bruyant et non polluant) - Dispositifs visant à atténuer les nuisances : maintien et prolongement de l'espace boisé tampon de bord de route et orientation du bâti - Obligation de débroussaillage + Plan Communal de Sauvegarde. - Premiers logements prévus à environ 50 mètres de la RD185 (réduction de l'exposition au risque de TMD) + Plan Communal de Sauvegarde. - Aucune construction en zone inondable - Règlement d'assainissement pluvial (volet quantitatif - débit de fuite). Surfaces perméables (% pleine terre). Dispositif de gestion / rétention des eaux pluviales obligatoire (loi sur l'eau) pour compenser entièrement le surplus de volume ruisselé. - Traitement paysager de l'entrée de ville Nord, requalification de l'avenue de Palavas (alignements d'arbres, piste cyclable, trottoirs) + Gradation de la densité du Nord au Sud. Approche morphologique (R+2 limité à 40 % de la surface d'emprise au sol). Espaces d'aération, percées visuelles vers les étangs, noues paysagères, etc.

Synthèse de l'analyse des incidences des OA		
OA n°	Principales incidences négatives	Principales incidences positives/ Mesures d'intégration et de réduction
2	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espaces agricoles (surface brute du projet d'environ 23,7 ha dont 11,65 ha urbanisables) - Augmentation de la consommation d'eau potable - Augmentation de la demande en énergie - Augmentation des rejets domestiques - Augmentation des pollutions et nuisances liée à l'augmentation de la population - Augmentation du gisement de déchets - Augmentation de l'imperméabilisation des sols - Augmentation du risque de mouvement de terrain (zone d'aléa moyen mouvement de terrain) - Augmentation du risque de feu de forêt (zone exposée à un risque moyen de feu de forêt) 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de consommation d'espaces naturels à haute valeur écologique - Surface AU limitée à 3,5 ha sur les 7 ha du projet, maintien d'espaces verts - Espaces agricoles consommés majoritairement en friches (spéculation foncière). - Construction en continuité de l'existant - Création de percées vertes dans le quartier (limitation de la surface imperméabilisée, rétention des eaux pluviales) et d'un parc paysager - Secteur de frange urbaine à conforter inscrit dans le SCoT. - Enrayement de la spéculation foncière sur les franges (classement des zones limitrophes en zones agricoles proches du rivage au sens de la loi littoral et mise en place d'emplacements réservés au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'une ceinture verte.) - Eau potable : Adéquation avec la capacité de production des captages du Flès et interconnexion Lattes + SBL. Surfaces perméables (% pleine terre) permettant l'alimentation des eaux souterraines. - Maîtrise de l'énergie dans les nouveaux habitats grâce à des typologies groupées et à l'intégration des éléments climatiques locaux (orientation du bâti, notice habitat durable) et bonus de COS (+20%) pour les constructions à performance énergétique. - Dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus (fossés, noues paysagères, deux secteurs appelés à recevoir des bassins de rétention hydraulique) + Obligation dossier loi sur l'eau + Règlement d'assainissement pluvial (volet qualitatif). - Adéquation avec la capacité de la step vérifiée - Adéquation avec le système de collecte / transport / traitement communautaire des déchets - Absence de voie classée pour ses nuisances sonores ou son trafic de TMD à proximité de la zone de projet - Développement de voies cyclables (mode de transport silencieux et non polluant) - Aucune construction en zone inondable - Règlement d'assainissement pluvial (volet quantitatif - débit de fuite). Surfaces perméables (% pleine terre). Dispositif de gestion / rétention des eaux pluviales obligatoire (loi sur l'eau) pour compenser entièrement le surplus de volume ruisselé. - Dispositif de gestion / rétention des eaux pluviales dimensionné pour améliorer la situation existante (cf. schéma pluvial) - Traitement qualitatif d'une frange de ville jusque là non aboutie / Approche morphologique (Limitation des hauteurs en RDC au niveau des limites des espaces N et A par exemple) - Aménagement d'une "ceinture verte" (espaces de rétention paysagers, cheminements piétons, etc.) - Maintien d'une partie importante du périmètre de l'OA en zone naturelle (parc paysager) dans le prolongement de l'espace boisé classé significatif du Pilou. - Absence d'impact sur les grands paysages de la commune (enjeux de traitement paysager intégrés)

Synthèse de l'analyse des incidences des OA		
OA n°	Principales incidences négatives	Principales incidences positives/ Mesures d'intégration et de réduction
3	<ul style="list-style-type: none"> - Projet inclus dans un espace de fonctionnalité des zones humides - Consommation d'espaces agricoles générant une perte de biodiversité "ordinaire" (surface brute du projet d'environ 7 ha) - Augmentation de la consommation d'eau potable - Augmentation de la demande en énergie - Augmentation des rejets domestiques - Proximité de la D116 : voie classée pour ses nuisances sonores (classe 4) et voie concernée par un trafic de TMD - Augmentation du gisement de déchets - Augmentation de la surface imperméabilisée - Projet en zone exposée à un risque moyen de feu de forêt - Projet en zone d'aléa moyen mouvement de terrain 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de consommation d'espaces naturels à haute valeur écologique (zones humides, zones protégées...) - Construction en continuité de l'existant - Taille réduite du projet et forte place faite aux espaces verts. (réduction de la consommation d'espace et du ruissellement pluvial) - Enrayement de la spéculation foncière sur les franges (classement des zones limitrophes en zones agricoles proches du rivage au sens de la loi littoral et mise en place d'emplacements réservés au bénéfice de la commune pour bassins de rétention et aménagements paysagers) - Eau potable : Adéquation avec la capacité de production des captages du Flès et interconnexion Lattes + SBL. Surfaces perméables (% pleine terre) permettant l'alimentation des eaux souterraines. - Maîtrise de l'énergie dans les nouveaux habitats grâce à des typologies groupées et à l'intégration des éléments climatiques locaux (orientation du bâti, notice habitat durable) et bonus de COS (+20%) pour les constructions à performance énergétique. - Dispositif de gestion des eaux pluviales prévu + Obligation dossier loi sur l'eau + Règlement d'assainissement pluvial (volet qualitatif). - Adéquation avec la capacité de la step - Adéquation avec le système de collecte / transport / traitement communautaire des déchets - Atténuation des nuisances sonores de la RD116 pour le quartier environnant - Orientation et choix des typologies bâties permettant de réduire l'exposition aux nuisances sonores - Recul des premiers logements - Bâti collectif soumis aux règles de construction définies par arrêté préfectoral en matière d'isolation acoustique. - Création de nouvelles voies douces et de voies mixtes - Absence de construction en zone inondable - Règlement d'assainissement pluvial (volet quantitatif - débit de fuite). Surfaces perméables (% pleine terre). Dispositif de gestion / rétention des eaux pluviales obligatoire (loi sur l'eau) pour compenser entièrement le surplus de volume ruisselé. - Obligation de débroussaillage + Plan Communal de Sauvegarde - Traitement de l'entrée de ville - Espaces de respiration entre tissu bâti et espaces agricoles au sud. Aménagement d'une "ceinture verte" (espaces de rétention paysagers, cheminements piétons, etc.) - Absence d'impact sur les grands paysages de la commune (intégration des enjeux de traitement paysager et maintien des vues et perspectives sur le paysage)
4	<ul style="list-style-type: none"> - Projet inclus dans un espace de fonctionnalité des zones humides (SAGE Lez Mosson Etangs Palavasiens) - Consommation d'espaces agricoles (surface pouvant être bâtie : 3,5 ha) - Augmentation de la consommation d'eau potable - Augmentation de la demande en énergie 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de consommation d'espaces naturels à haute valeur écologique - Taille très modeste du projet au regard de la taille totale de l'espace de fonctionnalité. - Maintien d'espaces agricoles au sein de l'OA en faveur du maintien de l'activité agricole sur la commune - Forte part faite aux espaces verts (limitation du

Synthèse de l'analyse des incidences des OA		
OA n°	Principales incidences négatives	Principales incidences positives/ Mesures d'intégration et de réduction
	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des rejets domestiques - Proximité de la D116 classée pour ses nuisances sonores (classe 4) concernée par un risque de TMD - Augmentation de la production de déchets - Augmentation de la surface imperméabilisée - Projet en zone exposée à un risque moyen de feu de forêt - Projet en zone d'aléa moyen mouvement de terrain - Projet dans une zone sensible d'un point de vue paysager 	<ul style="list-style-type: none"> ruissellement urbain) - Taille réduite du projet (seulement 0,9 ha en zone 2AU et 2,6 en zone Ah) et construction en continuité de l'existant - Espaces agricoles consommés majoritairement en friches (spéculation foncière) et en continuité de l'urbanisation existante. Secteur d'extension urbaine prévu par le SCoT. - Zone agricole A1 en faveur du développement de l'activité agricole, tout en préservant l'urbanisation diffuse sur le territoire communal (respect loi littoral). - Enrayement de la spéculation foncière sur les franges (classement des zones limitrophes en espaces proches du rivage au sens de la loi littoral). - Eau potable : Adéquation avec la capacité de production des captages du Flès et interconnexion Lattes + SBL. Surfaces perméables (% pleine terre) permettant l'alimentation des eaux souterraines. - Développement de voies douces (alternative à la voiture) - Maîtrise de l'énergie dans les nouveaux habitats grâce à l'intégration des éléments climatiques locaux - Dispositif de gestion des eaux pluviales prévu + traitement des eaux pluviales obligatoire dans le cadre de la loi sur l'eau) + Règlement d'assainissement pluvial (volet qualitatif). - Adéquation avec la capacité de la step - Recul des premières constructions - Accès séparés pour la zone de logements et la zone d'équipements techniques et agricoles. - Adéquation avec le système de collecte / transport / traitement communautaire. Proximité de la déchetterie (route de Mireval) - Aucune construction en zone inondable - Règlement d'assainissement pluvial (volet quantitatif - débit de fuite). Surfaces perméables (% pleine terre). Dispositif de gestion / rétention des eaux pluviales obligatoire (loi sur l'eau) pour compenser entièrement le surplus de volume ruisselé. - Plan Communal de Sauvegarde. Obligation de débroussaillage - Implantation de bâti suivant un axe est-ouest permettant des espaces de respiration vers les espaces agricoles à l'ouest (plaine de l'Estagnol - Traitement paysager des zones d'interface prévu (espaces verts ou agricoles, bassins de rétention, haies à ce niveau) - Respect des préconisations du SCOT et de la loi littoral (qualité architecturale recherchée, travail sur les densités, le regroupement des constructions en continuité du bâti existant). - Aménagement paysager de l'entrée de ville en provenance de Mireval.
5	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation relative de la consommation d'eau potable (consommation actuelle des activités) - Possible augmentation de la consommation d'énergie (possible car pas de données précises sur la consommation actuelle d'énergie sur la zone de projet) - Possible augmentation des rejets domestiques (possible car pas de données précises sur les vo- 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de consommation nouvelle d'espace (opération de restructuration et renouvellement urbain sur un espace déjà occupé par des activités économiques et entrepôts) - Restructuration et renouvellement urbain (économie de la ressource espace). - Zone déjà raccordée au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement + Adéquation avec la capacité

Synthèse de l'analyse des incidences des OA		
OA n°	Principales incidences négatives	Principales incidences positives/ Mesures d'intégration et de réduction
	<ul style="list-style-type: none"> - lumes d'effluents actuels sur la zone de projet) - Proximité de l'avenue de Palavas (voie concernée par un transport de matières dangereuses, voie de classe sonore 3) - Possible augmentation de la production de déchets (des déchets sont déjà actuellement produits sur la zone) - Projet en grande partie localisé en zone d'aléa moyen mouvement de terrain 	<ul style="list-style-type: none"> - de production des captages du Flès et interconnexion Lattes + SBL. Surfaces perméables (% pleine terre) permettant l'alimentation des eaux souterraines. - Dispositif de gestion des eaux pluviales prévu+ traitement des eaux pluviales obligatoire dans le cadre de la loi sur l'eau) + Règlement d'assainissement pluvial (volet qualitatif). - Adéquation avec la capacité de la station d'épuration - Orientation du bâti pensée pour réduire la consommation d'énergie, l'exposition aux nuisances sonores + Bonus de COS (+20%) pour les constructions à performance énergétique - Réduction des nuisances pour le quartier environnant (activités actuellement présentes sur le site et atténuation des nuisances sonores de la RD185). - Bâtiment collectif soumis aux règles de construction définies par arrêté préfectoral en matière d'isolation acoustique - Extension du mur anti bruit existant - Recul des premiers logements - Adéquation avec le système de collecte / transport / traitement communautaire des déchets - Aucune construction en zone inondable - Restitution de surfaces en pleine terre (surface actuellement majoritairement artificialisée) - Obligation de débroussaillage + Plan Communal de Sauvegarde - Traitement paysager le long de la RD185 - Aucun impact nouveau sur les grands paysages
6	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation relative de la consommation d'eau potable liée à la création de 100 logements - Augmentation relative de la consommation d'énergie (100 nouveaux logements) - Augmentation des rejets domestiques - Augmentation de la production de déchets banals (des déchets sont déjà actuellement produits sur la zone) - Projet en zone d'aléa moyen de mouvement de terrain 	<ul style="list-style-type: none"> - OA portant sur un tissu urbain existant (pas de consommation nouvelle d'espace, pas d'augmentation de l'imperméabilisation des sols, pas de ruptures de continuités écologiques) - Economie de la ressource espace grâce à un travail sur l'existant dans un contexte déjà artificialisé. - Maîtrise de l'énergie dans les nouveaux habitats grâce à des typologies groupées et à l'intégration des éléments climatiques locaux (orientation du bâti, notice habitat durable). Bonus de COS (+20%) pour les constructions à performance énergétique - Raccordement au réseau déjà existant - Dispositif de gestion des eaux pluviales prévu + Règlement d'assainissement pluvial (volet qualitatif). - Adéquation avec la capacité de la station d'épuration. - Dispositif de gestion des eaux pluviales prévu au niveau des zones de réinvestissement - Réduction des émissions polluantes et des nuisances sonores (piétons et cyclistes, création d'une zone de rencontre et d'une zone 30) - Adéquation avec le système de collecte / transport / traitement communautaire des déchets - Aucune construction en zone inondable - Pas d'imperméabilisation supplémentaire des sols. - Absence d'aggravation du risque de feu de forêt - Amélioration de la qualité urbaine et architecturale du site - Traitement paysager des zones d'interface au niveau du site des ateliers municipaux et des hangars agricoles - Aménagement d'un mail piéton dans l'axe de l'Eglise).

Synthèse de l'analyse des incidences des OA		
OA n°	Principales incidences négatives	Principales incidences positives/ Mesures d'intégration et de réduction
7	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espaces de garrigues (perte de biodiversité) - Surface consommée importante (zone de projet la plus importante en surface : surface brute de 52 ha) - Rupture potentielle de continuités écologiques - Augmentation de la consommation d'eau potable - Augmentation de la demande en énergie - Augmentation des rejets domestiques - Exposition aux pollutions et nuisances de la RD612 (proximité d'une voie de catégorie 1)- Proximité d'une voie concernée par un trafic de TMD non négligeable - Augmentation de la production de déchets - Augmentation de la surface imperméabilisée - Construction en partie en zones exposées à un risque fort de feu de forêt - Perte ponctuelle de paysages de garrigues 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de consommation d'espaces à forte valeur écologique - Importante surface d'espaces verts (24 ha maintenus en espaces naturels ou agricoles) - Maintien d'une coupure d'urbanisation (entre Larzat et Pont de Villeneuve) - Raccordements au réseau d'eau potable et d'assainissement déjà existants à ce niveau + Adéquation avec la capacité de production des captages du Flès et interconnexion Lattes + SBL. Surfaces perméables (% pleine terre) permettant l'alimentation des eaux souterraines. - Habitat économe en énergie (habitat groupé de type bioclimatique) + Bonus de COS (+20%) pour les constructions à performance énergétique - L'implantation de l'habitat n'est pas prévue en proximité immédiate de la voie (permet de réduire l'exposition des habitants aux émissions polluantes et aux nuisances sonores) - Adéquation avec la capacité de la station d'épuration. - Seuls les lots de bâtiments à vocation d'activité sont en proximité de la voie bruyante. - Réduction des pollutions et nuisances grâce au développement du maillage de cheminements doux et piétons - Règlement d'assainissement pluvial (volet qualitatif). Dispositif de gestion / traitement des eaux pluviales obligatoire (loi sur l'eau). - Adéquation avec le système de collecte / transport / traitement communautaire des déchets - OA en dehors de zones inondables (proximité des zones inondables de la Mosson) - Gestion hydraulique réfléchie (étude hydraulique spécifique prévue) - Zonage d'assainissement pluvial (volet quantitatif). Surface imperméabilisée limitée (maintien d'espaces verts et % pleine terre). - Dispositif de gestion / rétention des eaux pluviales dimensionné pour améliorer la situation existante - Dispositif de gestion des eaux pluviales obligatoire (loi sur l'eau) pour compenser entièrement le surplus de volume ruisselé. - Obligation de débroussaillage - Plan Communal de Sauvegarde. - Zone de traitements paysagers entre la RD612 et les premiers logements (évite l'exposition directe au risque de TMD) - Travail sur l'intégration paysagère (densité modérée, dispositifs spécifiques en terme de formes urbaines de façon à garantir l'insertion du projet) - Densification relative de la frange urbaine (introduction de typologies d'habitat intermédiaire et collectif côté Pont). Gabarit des bâtiments d'activités côté Larzat, en adéquation toutefois avec les bâtiments existants (lot. Charles Martel). - Traitement qualitatif de la frange d'un quartier jusque là non abouti. Habitat groupé en restanques épousant les courbes de niveaux, collectifs limités en R+1. Requalification paysagère de la façade sur la RD612 (entrée d'agglomération). Maintien de coulées vertes assurant des percées visuelles et une transition paysagère avec les espaces agricoles au sud.

> Principaux éléments d'analyse des incidences des OA

Les incidences environnementales des OA sont contrastées. En fonction de leurs incidences, les OA peuvent être classées en deux groupes :

- Les OA générant une nouvelle consommation d'espace (extension urbaine) : c'est le cas des OA n°1, 2, 3, 4, et 7. Elles génèrent les incidences environnementales négatives classiquement liées à un développement urbain ex nihilo (consommation d'espaces agricoles, augmentation de la consommation d'eau potable et d'énergie, augmentation de la production de déchets, augmentation de la surface imperméabilisée, etc.).
- Les OA se fondant sur l'espace urbain existant à renouveler : c'est le cas des OA n°5 et 6. Elles n'engendrent pas de consommation nouvelle d'espace ainsi que les incidences négatives qui sont associées à cette consommation.

Parmi les OA générant une consommation d'espace, deux sous groupes se dégagent :

- Les orientations d'aménagement numéro 1 à 4 : leurs incidences sont modérées. Elles sont situées en dehors des zones d'aléa fort d'inondation, leur taille est limitée et elles intègrent de nombreuses mesures de réduction de leurs incidences négatives.
- L'orientation d'aménagement numéro 7 (Pont de Villeneuve - Larzat) : ses incidences sont plus fortes. Plusieurs facteurs expliquent cela : la consommation d'espaces de garrigues, la localisation en partie de la zone de projet en aléa fort de feu de forêt, la proximité d'une voie de circulation très empruntée (émissions de polluants atmosphériques et nuisances sonores) et la surface importante de l'OA (il s'agit de la zone de projet la plus importante en surface). Dans le cas de cette

OA, des mesures d'intégration complémentaires sont proposées de façon à réduire ses incidences : prise en compte accrue du risque de feu de forêt avec des obligations strictes de débroussaillage ainsi que le Plan Communal de Sauvegarde.

A noter que l'urbanisation de ce secteur ne constitue pas un projet original du PLU. Cette opération avait déjà inscrite au POS ; le PLU vient en préciser les conditions d'aménagement au moyen des OA.

Les OA intègrent des mesures de réduction de leurs incidences environnementales négatives qui concourent fortement à la réduction de l'impact environnemental des projets. Ces mesures sont assez similaires d'une OA à l'autre ; elles reposent sur les principes suivants :

- Une forte intégration paysagère des zones de développement urbain avec un traitement paysager des entrées de ville, un traitement qualitatif de frange de ville jusque-là non abouties (Approche morphologique : limitation des hauteurs en RDC à l'interface des espaces naturels et agricoles), et une prise en compte des co-visibilités vers les grands paysages naturels environnants (espaces d'aération, percées visuelles vers les étangs, noues paysagères, etc.).
- Un effort en termes de réduction de la consommation d'énergie, des nuisances sonores, des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre grâce à plusieurs leviers d'action :
 - Concernant le secteur de l'habitat : l'alignement et l'orientation du bâti ainsi que la prise en compte des éléments climatiques (vents, ensoleillement...) qui sont de nature à favoriser les économies d'énergie.
 - Concernant le secteur des transports : la création de voies douces dans les nou-

veaux quartiers, le développement de nouvelles voies cyclables d'échelle intercommunale et de nouvelles voies mixte double sens contribuent à la réduction des nuisances et pollutions générées par la circulation automobile. Une extension des murs anti bruit peut être envisagée au niveau de la Condamine (OA n°5). Les bâtiments collectifs sont par ailleurs soumis aux règles de construction définies par arrêté préfectoral en matière d'isolation acoustique.

- Une réduction de la consommation d'espace et des ruptures de continuités écologiques grâce à la construction en continuité de l'existant et sur des terres majoritairement en friches, à la densification, au renouvellement urbain et à la mise en place d'une coupure d'urbanisation au niveau du secteur le plus sensible (OA n°7). Les sites d'implantation des projets d'OA sont tous en continuité d'une des deux unités urbaines existantes (cœur de ville historique et hameaux de Pont de Villeneuve - Larzat), ce qui limite la consommation d'espace. Une forte place est faite aux espaces verts dans les nouveaux quartiers favorisant le développement d'une biodiversité ordinaire.
- L'absence de consommation d'espaces naturels remarquables (zones humides, zones Natura 2000). Aucun site n'est situé à l'intérieur d'un site Natura 2000, ni à l'intérieur d'un site classé ou d'une zone humide.
- Le classement des zones limitrophes en espaces proches du rivage ou espaces naturels remarquables au sens de la loi littoral participe à l'enrayement de la spéculation foncière sur les franges.
- Une gestion hydraulique est étudiée pour chaque projet d'extension ; une limitation du phénomène de ruissellement

pluvial urbain est attendue grâce à la mise en place de noues paysagères et d'espaces verts ainsi que par le règlement d'assainissement pluvial et des pourcentages de pleine terre imposés. Ceci permet de réduire le risque d'inondation et de pollution des eaux par des eaux pluviales de ruissellement souillées. De plus, la superficie minimale des opérations d'aménagement fixée à 1 ha implique la réalisation de dossiers « loi sur l'eau » (obligation de traitement et de compensation hydraulique totale)

- Aucun site n'est situé en zone inondable.

Les incidences négatives les plus fortes des OA sont les suivantes :

- La consommation d'espaces à vocation agricole : il s'agit d'une incidence « habituelle » des projets de développement urbain. Dans le cas du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone, l'économie d'espace a été recherchée avec :

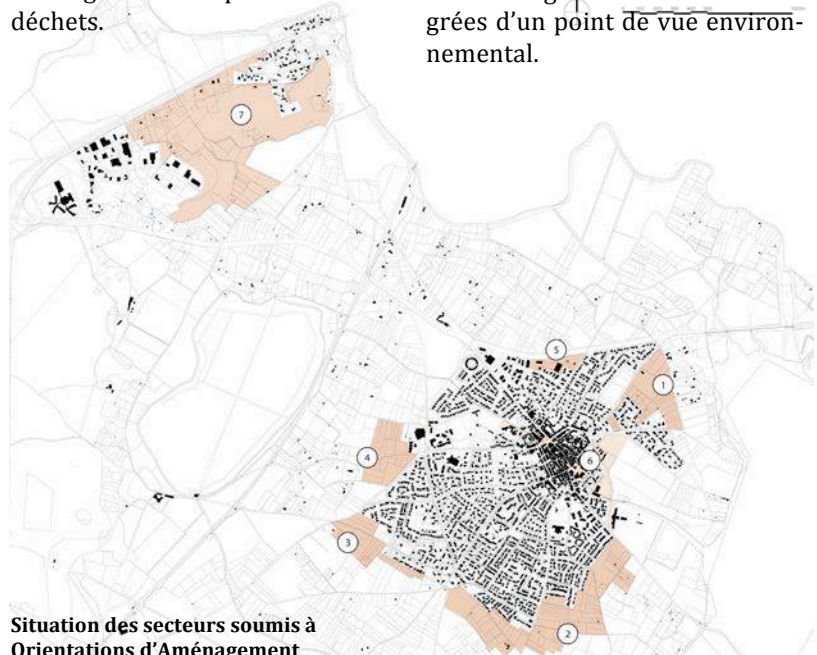
- L'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant (évite le mitage de l'espace et la rupture de grandes continuités écologiques actuelles),
- La recherche d'une certaine densité urbaine,
- La préservation des espaces agricoles de la plaine de l'Estagnol,
- La création de percées vertes et la forte place faite aux espaces verts au sein des projets.

- Les nuisances sonores et l'exposition aux polluants atmosphériques : l'urbanisation en continuité de l'existant et la lutte contre le mitage urbain se font souvent au détriment de l'exposition aux nuisances sonores. Les OA n°5 et 7 sont les plus exposées aux nuisances sonores : elles sont respectivement situées à proximité de voies de classe 3 et 1. Dans le cas de l'OA n°5, la réduction des nuisances sonores est particulièrement

bien traitée : possibilité d'extension du mur anti-bruit existant et orientation du bâti de façon à réduire l'exposition aux nuisances. En effet, la typologie bâtie proposée et l'orientation des bâtiments vise aussi à faire écran aux nuisances sonores en provenance de la voie, contribuant à protéger les espaces habités existants. Par ailleurs, le développement des modes doux (vélo et marche à pied) décliné dans chaque OA devrait permettre de réduire les nuisances sonores sur le territoire.

- Le développement urbain au sein de zones de fonctionnalité des zones humides validées par la CLE du SAGE Lez-Mosson-Etangs-Palavasiens (Annexe III). Les OA n°3 et 4 sont inclus dans ces espaces. La taille limitée des projets (3,5 urbanisables chacune), leur localisation en continuité de l'espace urbain aggloméré et la forte place faite aux espaces agricoles et verts au sein de ces projets ne devraient pas avoir d'impact significatif sur le fonctionnement des zones humides de la commune. Par ailleurs, la taille des projets est très modeste au regard de la taille totale des espaces de fonctionnalité.

- L'augmentation de la consommation d'eau potable et d'énergie et de la production de déchets.



Situation des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement

Ces grandes incidences négatives consécutives au développement démographique attendu sont en partie compensées dans le PLU :

- Adéquation avec la capacité de production des captages du Flès et interconnexion avec la ville de Lattes et le SBL. Surfaces perméables (% pleine terre) permettant l'alimentation des eaux souterraines.
- Développement des énergies renouvelables proposé dans le PADD / intégration des principes en matière d'orientation du bâti, de bâti bioclimatique, de développement de modes de transports non consommateurs d'énergie non renouvelables et non émetteurs de nuisances / Bonus de COS (+20%) pour les constructions à performance énergétique.
- Adéquation avec le système de collecte / transport / traitement communautaire des déchets

>Conclusion de l'analyse des incidences de OA

Les projets d'OA comprennent déjà un certain nombre de mesures de réduction et d'intégration de leurs incidences négatives : elles sont globalement bien intégrées d'un point de vue environnemental.

Elles sont même ambitieuses en ce qui concerne l'économie d'espace, le traitement paysager ou encore la gestion des eaux pluvial, qui permet dans certains cas une amélioration de la situation existante:

- emplacements réservés pour l'aménagement de bassins de rétention dimensionnés pour les nouvelles constructions ainsi que pour l'existant (OA n°2).
- obligation de maintien en pleine terre sur des terrains jusque là artificialisés (OA n°5).

Les deux OA basées sur le renouvellement et la réaffectation urbaine (OA n°5 et 6) sont les plus efficaces d'un point de vue environnemental : ce sont elles qui génèrent le moins d'incidences négatives. Les OA n°1 à 4, bien qu'ayant des incidences environnementales négatives modérées, compensent globalement bien leurs incidences négatives. L'OA n°7 a des incidences environnementales négatives notamment en raison de la loca-

lisation du projet (proximité d'une voie fréquentée, zone d'aléa fort incendie) et de son ampleur (zone de projet la plus importante avec la création de 350 logements). Une partie des incidences négatives de ce projet sont déjà compensées : intégration d'une coulée verte, étude hydraulique spécifique, densification urbaine, programmation prévisionnelle d'un habitat bioclimatique. Des mesures complémentaires de lutte contre le risque incendie sont proposées.

Analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

>Les sites Natura 2000 présents sur la commune

Au total, quatre sites Natura 2000 sont dénombrés sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone :

- Deux Sites d'Intérêt Communautaire (SIC – Directive Habitat) : « Etangs palavasiens » et

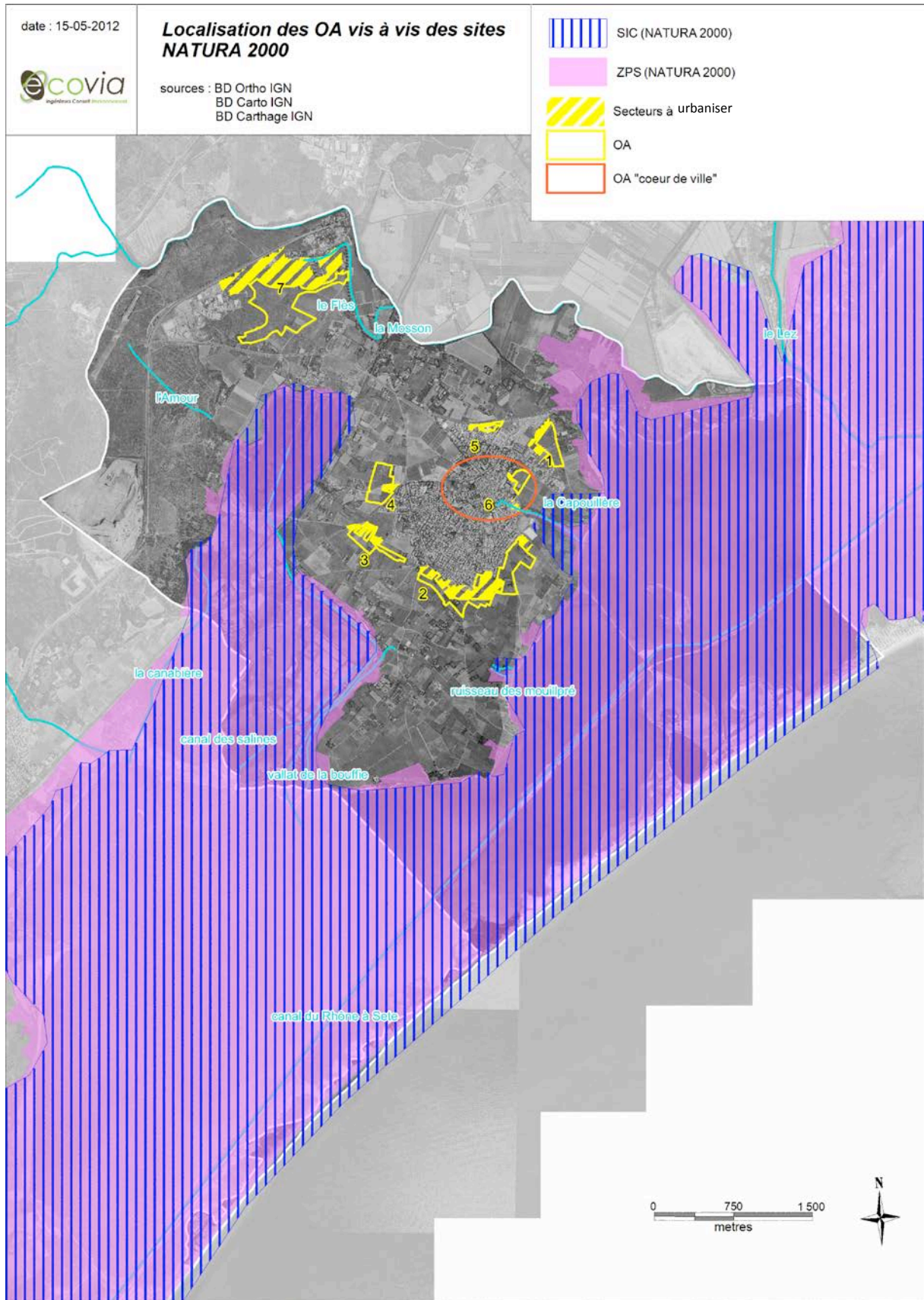
« Posidonies de la côte languedocienne ».

- Deux Zones de Protection Spéciale (ZPS – Directive Oiseaux) : « Etangs palavasiens et étangs de l'Estagnol » et « Côte languedocienne ».

Les documents d'objectifs de ces sites en sont à des états d'avancement différents :

- Le DOCOB commun des sites « Etangs palavasiens » et « Etangs palavasiens et étangs de l'Estagnol » a été approuvé en octobre 2009.
- Le DOCOB du site « Posidonies de la côte languedocienne » est en cours d'élaboration (1^{er} comité de pilotage le 24 septembre 2010).
- La ZPS « Côte languedocienne » est pour sa part dépourvue de DOCOB.

Les zones de projet (OA) du PLU et les sites Natura 2000 de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone sont présentés sur la carte en page suivante.



>Analyse des incidences des orientations du PADD et des OA sur les sites Natura 2000

Aucun projet de développement porté par le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone n'est inclus dans un site Natura 2000. En revanche, plusieurs projets sont localisés à proximité de certains de ces sites. Ces derniers sont présentés ci-dessous ainsi que l'analyse de leurs incidences potentielles.⁹¹

- Description des projets ayant potentiellement des incidences négatives sur les sites Natura 2000

Nature du projet	Localisation du projet	Etendue du projet	Entretien / Fonctionnement / Rejets
OA 1 « Entrée de ville » : - Secteur d'extension en frange urbaine - Réalisation d'environ 80 logements	- Au Nord Est, en continuité de la tâche urbaine principale de la commune - A environ 230 mètres de la ZPS « Etangs palavasiens et étangs de l'Estagnol » (FR9110042) et de la SIC « Etangs palavasiens » (FR9101410) dans sa portion la plus proche du site	- Surface urbanisable estimée de 3,7 ha dont 1,35 ha en zone 1AU et 2.35 ha en zone UD - Aménagements connexes : développement d'une voirie interne nouvelle, création d'espaces verts de rétention, raccordement au réseau d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable	- Lorsque les logements seront créés, divers rejets seront générés : eaux usées, ruissellement pluvial
OA 2 « Sud – Arnel » - Secteur d'extension en frange urbaine - Réalisation d'environ 225 logements	- Au Sud et en continuité de la tâche urbaine principale - Partie principale de l'OA : à environ 500 mètre de la ZPS « Etangs palavasiens et étangs de l'Estagnol » (FR9110042) et de la SIC « Etangs palavasiens » (FR9101410) dans sa portion la plus proche du site - Partie « pôle hôtelier » à moins de 100 m du site Natura 2000	- Surface urbanisable estimée à 10,5 ha (hors pôle hôtelier) dont 9.55 ha en zone 2AU et 0.95 ha en zone UD - Aménagements connexes : développement d'une voirie interne nouvelle, maintien d'espaces verts de rétention, raccordement au réseau d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable	- Lorsque les logements seront créés, divers rejets seront générés : eaux usées, ruissellement pluvial
OA 3 « Doménoves » - Secteur d'extension en frange urbaine - Réalisation d'environ 100 logements	- A l'Ouest et en continuité de la tâche urbaine principale de la commune - A environ 600 de la ZPS « Etangs palavasiens et étangs de l'Estagnol » (FR9110042) et de la SIC « Etangs palavasiens » (FR9101410) dans sa portion la plus proche du site	- Surface urbanisable estimée à 3,5 ha (en zone 2AU) - Aménagements connexes : développement d'une voirie interne nouvelle, maintien d'espaces verts de rétention, raccordement au réseau d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable	- Lorsque les logements seront créés, divers rejets seront générés : eaux usées, ruissellement pluvial

⁹¹ Remarque méthodologique : l'analyse présentée dans les tableaux ci-contre et page suivante se base sur le formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000. A ce stade de la réflexion, certaines informations ne sont pas encore définies. Le stade d'orientations d'aménagement même s'il décrit les projets de façon assez précise ne prévoit pas tout. Les informations ne sont donc pas renseignées : budget, durée et période de la phase de travaux.

Nature du projet	Localisation du projet	Etendue du projet	Entretien / Fonctionnement / Rejets
<p>OA 4 « Estagnol »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur d'extension en frange urbaine et de confortement de l'activité agricole - Réalisation de 40 logements au Sud - Aménagement d'un pôle d'équipements publics 	<ul style="list-style-type: none"> - A l'Ouest et en continuité de la tâche urbaine principale de la commune - A plus d'un kilomètre de la ZPS « Etangs palavasiens et étangs de l'Estagnol » (FR9110042) et de la SIC « Etangs palavasiens » (FR9101410) dans sa portion la plus proche du site 	<ul style="list-style-type: none"> - Surface pouvant recevoir du bâti estimée à 3,5 ha dont 0,9 ha en zone 2AU et 2,6 ha en Ah - Aménagements connexes : développement d'une voirie interne nouvelle, maintien d'espaces verts de rétention, raccordement au réseau d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les logements seront créés, divers rejets seront générés : eaux usées, ruissellement pluvial
<p>OA 5 « Condamine »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalification d'un secteur déjà urbanisé - Réalisation d'environ 90 logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Au Nord et inclus de la tâche urbaine principale de Villeneuve - A environ 750 mètres de la ZPS « Etangs palavasiens et étangs de l'Estagnol » (FR9110042) et de la SIC « Etangs palavasiens » (FR9101410) dans sa portion la plus proche du site 	<ul style="list-style-type: none"> - Surface urbanisable estimée à 2,1 ha en zone 2AU (issue d'une zone urbaine existante au POS) - Aménagements connexes (raccordement aux réseaux d'assainissement, de collecte des eaux de ruissellement et d'eau potable) pré-existants 	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les logements seront créés, divers rejets seront générés : eaux usées, ruissellement pluvial
<p>OA 6 « Cœur de ville »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaménagement / requalification d'espaces publics - Réinvestissement du site des ateliers municipaux : création d'environ 100 logements et d'espaces de stationnement - Déplacement des hangars de l'INRA en zone agricole et réinvestissement en façade urbaine avec création d'espaces de stationnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Au niveau du centre historique de Villeneuve - A environ 200 mètres de la ZPS « Etangs palavasiens et étangs de l'Estagnol » (FR9110042) et de la SIC « Etangs palavasiens » (FR9101410) dans sa portion la plus proche du site 	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs urbains existants - Création d'environ 100 logements - Aménagements connexes (raccordement aux réseaux d'assainissement, de collecte des eaux de ruissellement et d'eau potable) pré-existants 	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les logements seront créés, divers rejets seront générés : eaux usées, ruissellement pluvial
<p>OA 7 « Larzat / Pont-de-Villeneuve »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement urbain au niveau de deux quartiers partiellement urbanisés - Réalisation de 350 logements (sur 14 ha urbanisables) 	<ul style="list-style-type: none"> - Au Nord du centre ville - A plus d'un kilomètre de la ZPS « Etangs palavasiens et étangs de l'Estagnol » (FR9110042) et de la SIC « Etangs palavasiens » (FR9101410) dans sa portion la plus proche du site 	<ul style="list-style-type: none"> - Surface brute estimée à 52 ha dont 24 ha maintenus en espaces naturels ou agricoles - Aménagements connexes : raccordement aux réseaux d'assainissement, de collecte des eaux de ruissellement et d'eau potable 	<ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les logements seront créés, divers rejets seront générés : eaux usées, ruissellement pluvial

- Description des sites potentiellement impactés

Deux sites Natura 2000 sont potentiellement impactés par les zones de projet du PLU bien qu'aucun projet du PLU ne soit inclus dans le périmètre de l'un de ces sites :

- la ZPS « Etangs palavasiens et étangs de l'Estagnol » (FR9110042),
- la SIC « Etangs palavasiens » (FR9101410). Ces deux zones ont le même périmètre.

Les sites marins « Posidonies de la côte palavasienne » et « Côte languedocienne » sont nettement plus éloignés des zones de projet. Un impact lié aux rejets polluants déversés dans le milieu est possible mais peu probable : les zones d'extension sont toutes reliées à un assainissement collectif, la station

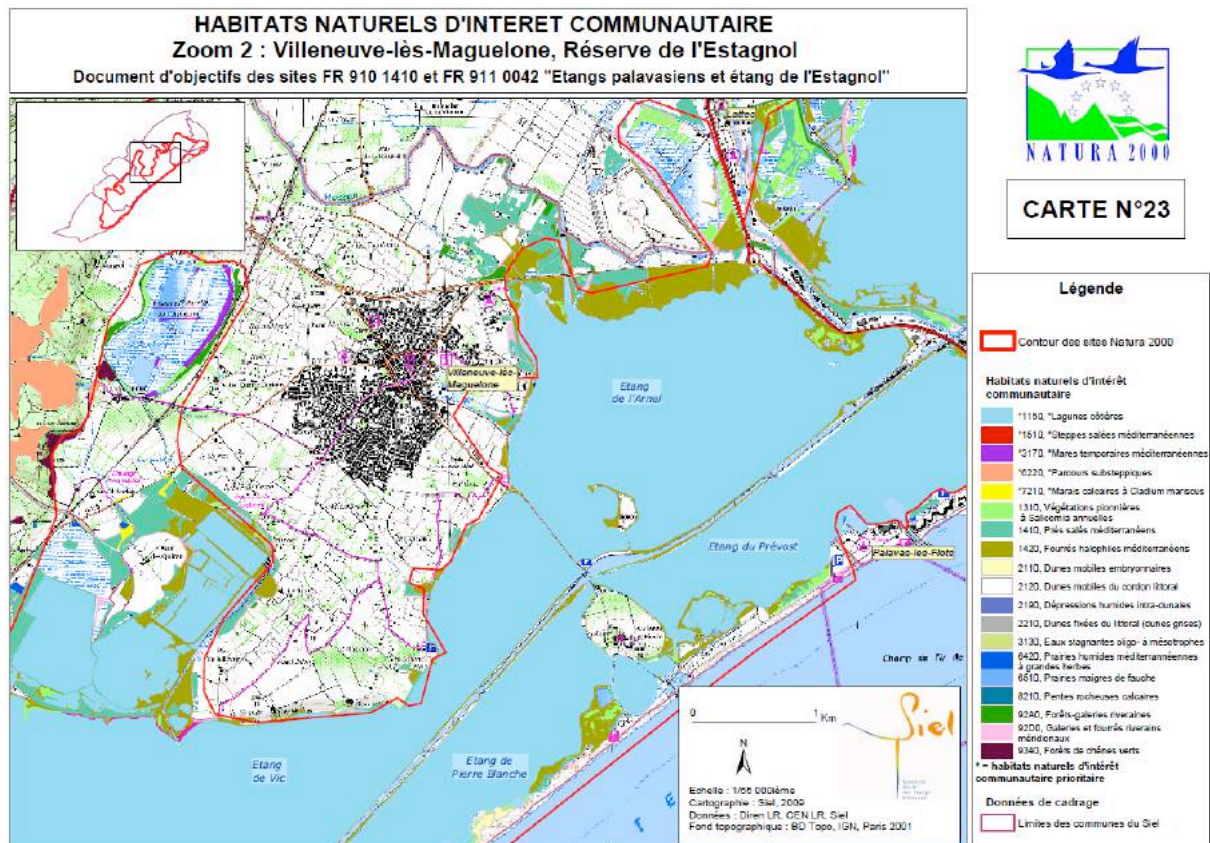
d'épuration fonctionne correctement. Les projets portés par le PLU ne laissent pas entrevoir une pollution de ce type.

Différents usages sont assignés aux sites des étangs palavasiens. Ils sont le siège :

- D'infrastructures de communication (voie ferrée reliant Montpellier à Sète, canal du Rhône à Sète, proximité de la RD612...).
- D'activités économiques (tourisme, agriculture, viticulture, pêche...).
- De pratiques traditionnelles (chasse, pâturage de loisirs, pêche de loisir).
- D'activités récréatives (randonnée pédestre, activités de découverte de la nature, cyclotourisme, activités équestres, activités nautiques).

- De cabanisation : au total, 200 parcelles sont concernées par le phénomène de cabanisation sur la commune de Villeneuve lès Maguelone (source : DOCOB).

Plusieurs habitats d'intérêt communautaire sont relevés sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Les lagunes côtières représentent en surface les habitats les plus importants. Les fourrés halophiles méditerranéens et les prés salés européens sont identifiés en bordure des lagunes côtières. La carte ci-dessous localise les habitats naturels d'intérêt communautaire de la commune, elle est extraite du DOCOB des sites des étangs palavasiens.



Parmi les habitats naturels d'intérêt communautaire (cf. : carte page de gauche), plusieurs habitats d'espèces d'intérêt communautaire sont identifiés sur la commune :

Oiseaux paludicoles nicheurs :

- Réserve de l'Estagnol : Blongios nain, Busard des roseaux, Butor étoilé, Héron pourpré, Talève sultane, Luscinioles à moustaches.
- Salines de Villeneuve : Blongios nain, Busard des roseaux, Butor étoilé, Luscinioles à moustaches.

Oiseaux laro-limicoles nicheurs :

- Saline de Villeneuve : Avocette élégante, Echasse blanche, Gravelot à collier interrompu, Mouette mélanocéphale, Sterne naine, S. perregarin.
- Lido des Aresquiers : Avocette élégante, Echasse blanche, Gravelot à collier interrompu, Sterne naine, S. perregarin.
- Berges de l'étang de Pré-

vost : Avocette élégante, Echasse blanche, Sterne perregarin.

Oiseaux des lagunes hivernants :

- Etangs : Flamant rose, Aigrette garzette, Mouette mélanocéphale, Avocette élégante, Sterne caugek, Gravelot à collier interrompu.
- Salines : Flamant rose, Aigrette garzette, Guifette moustac, Flamant rose, Aigrette garzette, Grande aigrette.

Passereaux :

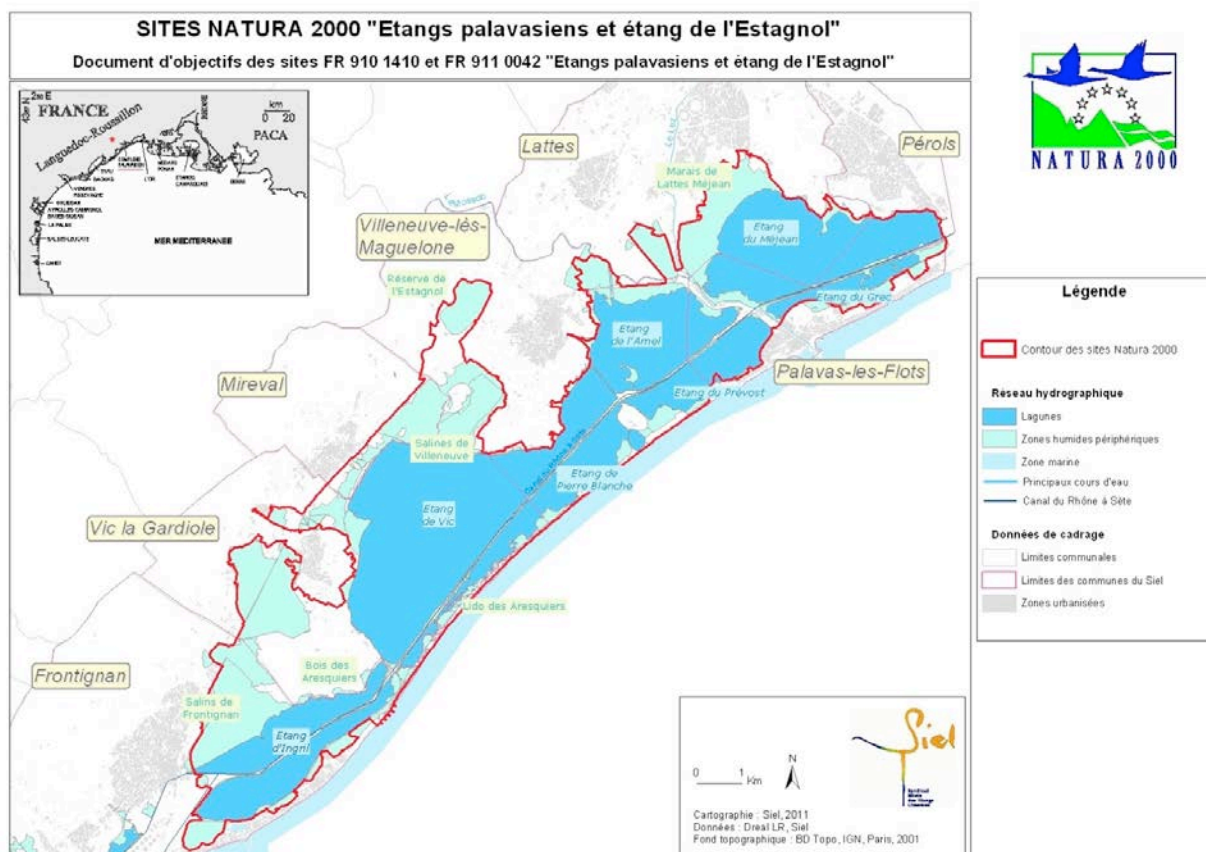
- Salines de Villeneuve : Alouette lulu, Pipit rousseline.
- Lido et bordure de l'étang de l'Arnel : Pipit rousseline.
- Zones de garrigues entre la réserve de l'Estagnol et la RD612 : Pipit rousseline, Alouette lulu, Engoulevent d'europe, Fauvette pitchou.

Oiseaux des rochers :

- Entre la réserve et la limite communale Ouest : Hibou grand-duc.
- Réserve de l'Estagnol : Bihoreau gris (nicheur probable), milan noir.

Au-delà des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, d'autres espèces de faune d'intérêt sont localisées sur la commune. C'est par exemple le cas de la cistude d'Europe (au niveau de la réserve de l'Estagnol), de reptiles et d'amphibiens divers.

Site FR9101410 « Etangs palavasiens »
SIC désigné en septembre 2006
Site FR9110042 « Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol »
ZPS désigné par arrêté ministériel en mars 2006
Surface du site: 6 546 hectares



Les habitats d'intérêt communautaire du site (en ordre décroissant d'enjeu)

Habitats d'intérêt communautaire	Code Natura 2000	Surface (ha)	Etat de conservation	Menaces principales
Fourrés halophiles méditerranéens	1420	473.7 ha	bon	comblement, surpâturage
Steppes salées méditerranéennes	1510*	1.79 ha	bon	surfréquentation, piétinement
Végétation annuelle de laisse de mer	1210	2.4 ha	bon	nettoyage des plages
Végétation pionnière à Salicornes annuelles	1310	89.1 ha	bon	comblement
Mares temporaires méditerranéennes	3170*	1.68 ha	bon	comblement, pollution
Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets	6430	0.018 ha	bon	fermeture du milieu
Prairies maigres de fauche	6510	3.98 ha	bon	surpâturage, fermeture du milieu
Forêt-galeries à Salix alba et Populus alba	92A0	31.49 ha	bon	espèces envahissantes, coupes
Galeries et fourrés riverains méridionaux	92D0	51.52 ha	bon	espèces envahissantes, coupes
Lagune côtière	1150*	4062.1 ha	modéré	eutrophisation
Prés salés méditerranéens	1410	327 ha	modéré	surpâturage, fermeture des milieux
Marais calcaires à Cladium mariscus	7210*	2.36 ha	modéré	comblement, fauche précoce
Prairies humides à grandes herbes	6420	5.57 ha	modéré	surpâturage, fermeture du milieu
Dépressions intradunales	2190	0.23 ha	modéré	surfréquentation
Dunes fixées ou dunes grises	2210	0.4 ha	modéré	surfréquentation
Eaux stagnantes oligomésotrophes	3130	ponctuel	modéré	fermeture de milieu, comblement
Eaux oligo-mésotrophes à Chara spp.	3140	2.6 ha	modéré	eutrophisation, pollution, comblement
Dunes mobiles embryonnaires	2110	5.35 ha	défavorable	surfréquentation
Dunes mobiles du cordon littoral	2120	6.69 ha	défavorable	surfréquentation

Espèces d'intérêt communautaire présentes (en ordre décroissant d'enjeu)

Espèces d'intérêt communautaire	Code Natura 2000	Éléments quantitatifs	Etat de conservation	Menaces principales
Liste des espèces figurant sur la liste arrêtée le 16 novembre 2001				
Blongios nain (Ixobrychus minutus)	A022	15-20m	bon	Destruction des roselières, mauvaise gestion hydraulique, salinisation des milieux
Héron Bihoreau (Nycticorax nycticorax)	A023	0-1p/50-60i	bon	Pollution de l'eau, drainage, dérangement
Flamant rose (Phoenicopterus ruber)	A035	500-2000i	bon	Artificialisation des milieux, pollution de l'eau, dérangement
Aigrette garzette (Egretta garzetta)	A026	100-500i	bon	Dérangement, dégradation boisements, pollution eau
Héron pourpré (Ardea purpurea)	A029	10-50p	bon	Destruction des roselières, mauvaise gestion hydraulique, salinisation des milieux
Busard des roseaux (Circus aeruginosus)	A081	5-7p	bon	Destruction des roselières, mauvaise gestion hydraulique, salinisation des milieux, collision et électrocution

Avocette élégante (<i>Recurvirostra avocetta</i>)	A132	100-200p	bon	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland
Echasse blanche (<i>Himantopus himantopus</i>)	A131	50-150p	bon	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland
Chevalier sylvain (<i>Tringa glareola</i>)	A166	0-20i	bon	Mauvaise/absence de gestion hydraulique, dérangement
Guifette moustac (<i>Chlidonias hybridus</i>)	A196	100-200i	bon	Pâturage dans les scirpaies en période de nidification, pollution et eutrophisation des lagunes
Lusciniole à moustache (<i>Acrocephalus melanopogon</i>)	A293	40-50m	bon	Destruction des roselières, mauvaise gestion hydraulique,
Cigogne blanche (<i>Ciconia ciconia</i>)	A031	500-1000i	bon	Electrocution, noyade dans châteaux d'eau ouverts, destruction des grands arbres
Talève sultane (<i>Porphyrio porphyrio</i>)	A124	6-10p	bon	Destruction des roselières, mauvaise gestion hydraulique, salinisation des milieux
Sterne caspienne (<i>Sterna caspia</i>)	A190	200-500i	bon	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte
Butor étoilé (<i>Botaurus stellaris</i>)	A021	3-5m	moyen	Destruction des roselières, mauvaise gestion hydraulique, salinisation des milieux
Grande aigrette (<i>Egretta alba</i>)	A027	10-20i	moyen	Destruction des roselières, mauvaise gestion hydraulique, salinisation des milieux
Milan noir (<i>Milvus migran</i>)	A073	10p/100-1000i	moyen	Tirs illégaux, collision routières et électrocution, dégradation des zones humides, destruction des boisements
Goéland railleur (<i>Larus genei</i>)	A180	100-500i	moyen	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland
Mouette mélanocéphale (<i>Larus melanocephalus</i>)	A176	100-2000i	moyen	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland

Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>)	A193	260-300p	moyen	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland
Guifette noire (<i>Chlidonias niger</i>)	A197	100-200i	moyen	Pollution et eutrophisation des lagunes
Alouette lulu (<i>Lullula arborea</i>)	A246	50-100i	moyen	Disparition des friches, urbanisation, cabanisation
Pipit rousseline (<i>Anthus campestris</i>)	A255	10-20p	moyen	Dérangement, traitements phytosanitaires des vignes, aménagement des dunes et sansouires
Balbuzard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>)	A094	10-20i	moyen	Dérangement et développement des activités nautiques, électrocution, tirs, destruction des ripisylves, pollution de l'eau
Engoulevent d'Europe (<i>Caprimilgus europaeus</i>)	A224	2-5p	moyen	Pas de menaces identifiées sur la ZPS
Gravelot à collier interrompu (<i>Charadrius alexandrinus</i>)	A138	40-50p	moyen	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland
Martin pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>)	A229	15-20i	moyen à mauvais	Dérangement, pollution de l'eau, aménagement hydraulique, turbidité de l'eau
Crabier chevelu (<i>Ardeola ralloides</i>)	A024	50-100i	moyen à mauvais	Dégradation des marais et boisements, drainage, dérangement
Sterne caugek (<i>Sterna sandvicensis</i>)	A191	50-200i/40-50p	moyen à mauvais	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland
Sterne hansel (<i>Gelochelidon nilotica</i>)	A189	10-50i	moyen à mauvais	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland
Sterne naine (<i>Sterna albifrons</i>)	A195	200-540p	mauvais	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland

Liste des autres espèces d'oiseaux migrateurs

Grèbe castagneux (<i>Tachybaptus ruficollis</i>)	A004	50-60p	bon	Destruction des roselières, mauvaise gestion hydraulique, pollution de l'eau
Héron garde-boeufs (<i>Bulbucus ibis</i>)	A025	100-300i	bon	Pas de menaces identifiées sur la ZPS
Fuligule miloin (<i>Aythya ferina</i>)	A059	20-200i	bon	Dérangement, eutrophication
Chevalier gambette (<i>Tringa totanus</i>)	A162	5-7p/100-300i	bon	Dérangement sur sites d'hivernage et de nourrissage. Absence de gestion hydraulique
Chevalier aboyeur (<i>Tringa nebularia</i>)	A164	100-300i	bon	Dérangement sur sites d'hivernage et de nourrissage. Absence de gestion hydraulique
Chevalier culblanc (<i>Tringa ochropus</i>)	A165	10-20i	bon	Dérangement sur sites d'hivernage et de nourrissage. Absence de gestion hydraulique
Nette rousse (<i>Netta rufina</i>)	A058	15-25p	moyen	Dérangement, destruction des roselières
Chevalier guignette (<i>Actitis hypoleucos</i>)	A168	100-200i	moyen	Dérangement sur sites d'hivernage et de nourrissage. Absence de gestion hydraulique
Grèbe huppé (<i>Podiceps cristatus</i>)	A005	20-25p	non renseigné	Dérangement, pollution de l'eau
Héron cendré (<i>Ardea cinerea</i>)	A028	80-100p	non renseigné	Pas de menaces identifiées sur la ZPS
Tadorne de Belon (<i>Tadorna tadorna</i>)	A048	30-50p/10-20i	non renseigné	Pas de menaces identifiées sur la ZPS
Canard chipeau (<i>Anas strepera</i>)	A051	5-10p	non renseigné	Dérangement
Faucon hobereau (<i>Falco subbuteo</i>)	A099	1p/5-10i	non renseigné	Destruction des boisements et des haies.
Râle d'eau (<i>Rallus aquaticus</i>)	A118	30-50p	non renseigné	Mauvaise/absence de gestion hydraulique
Huîtrier pie (<i>Haematopus ostralegus</i>)	A130	15-25p	non renseigné	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland
Mouette rieuse (<i>Larus ridibundus</i>)	A179	150-200p	non renseigné	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte, prédation par le Goéland
Mouette pygmée (<i>Larus minutus</i>)	A177	10-20i	non renseigné	Dérangement, mauvaise/absence de gestion hydraulique, destruction des habitats et aménagement des traits de côte
Coucou geai (<i>Clamator glandarius</i>)	A211	1-2p	non renseigné	Destruction des boisements et des haies.
Rousserolle turdoïde (<i>Acrocephalus arundinaceus</i>)	A298	20-25p	non renseigné	Destruction des roselières, mauvaise gestion hydraulique,
Mésange Remiz (<i>Remis pendulinus</i>)	A336	50-70i	non renseigné	Destruction des roselières, mauvaise gestion hydraulique,

- Estimation des incidences potentielles sur les sites Natura 2000

Aucune destruction d'habitat ou d'espèce n'est identifiée : en effet, les projets portés par le PLU sont tous situés à l'extérieur des sites Natura 2000 de la commune. Toutes les zones Natura 2000 sont classées en zone N ou A dans le PLU. La protection des zones humides est un fil conducteur dans le PADD et les OA : aucune zone de projet n'est en zone inondable, une étude hydraulique spécifique est prévue pour l'OA la plus proche de zones inondables (OA n°7).

Une dégradation d'habitats et une perturbation d'espèces sont en revanche jugées possibles. Les projets de développement urbain peuvent en effet avoir diverses incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire, certaines de ces incidences sont d'ores et déjà prises en compte et intégrées :

Pendant la phase de fonctionnement (lorsque les logements sont construits et habités) :

- L'augmentation de la fréquentation des espaces naturels de la commune peut engendrer un piétinement accru de milieux naturels sensibles ou encore un dérangement de l'avifaune en période de nidification.

→ Le PADD prévoit de « Protéger les milieux naturels » ainsi que de « Concilier protection et valorisation des espaces naturels du territoire ». De manière plus fine, la « gestion de la fréquentation », la « sensibilisation des usages à la fragilité des milieux » et l'« anticipation des rejets pouvant être générés » sont inscrits dans le PADD de Villeneuve-lès-Maguelone.

- Le développement urbain de Villeneuve va engendrer une augmentation de l'imperméabilisation des sols de la commune. Le ruissellement urbain va

donc croître : les eaux de ruissellement rejoignent les étangs et sont une source potentielle de pollution et de modification du fonctionnement des écosystèmes (augmentation de la hauteur d'eau).

→ Le schéma d'assainissement pluvial de la commune annexé au PLU prévoit des mesures compensatoires. Les principes de ce schéma ont aussi été intégrés au PLU au fur et à mesure de l'évolution du document. L'« intégration hydraulique » a été un fil conducteur dans la définition des OA. Son but étant de réduire le ruissellement urbain grâce : au maintien d'espaces verts et agricoles au sein des OA, de création de bassins de rétention/de noues paysagères pour chaque projet de développement.

L'augmentation du ruissellement urbain devrait donc être réduite grâce à ces actions. Son incidence sur les habitats d'intérêt communautaire devrait donc être minimale. L'économie d'espace recherchée dans le PLU permet également de réduire le ruissellement urbain.

- Des alignements d'arbres et des espaces verts sont prévus dans les extensions urbaines. L'introduction d'espèces invasives pourrait menacer les espèces et habitats d'intérêt communautaire (compétition entre les espèces).

→ Le PADD prévoit la promotion « d'essences locales pour les traitements paysagers et les plantations ».

- L'augmentation de la taille de la population va également générer une augmentation de la production de déchets et d'eaux usées. Il s'agit également de sources potentielles de pollution des milieux naturels communaux.

→ Afin d'y pallier, le PLU prévoit l'adéquation entre la taille de la population et la capacité de la station d'épuration à traiter

les effluents ainsi que l'adéquation entre le système de collecte/transport/traitement des déchets avec la taille du gisement de déchets communaux.

- La consommation d'espaces inclus dans les zones de fonctionnalité des zones humides pourrait avoir une incidence sur le fonctionnement des écosystèmes.

Pendant la phase de travaux (construction des nouveaux logements et réhabilitation de l'existant) :

- Les travaux de construction vont générer des nuisances sonores en période diurne non négligeables. Ces nuisances pourraient déranger l'avifaune.

→ La distance entre les sites Natura 2000 et les zones de projet devrait réduire cette incidence. Pour les sites les plus proches, il est conseillé de ne pas prévoir de période de travaux en période de nidification de l'avifaune. Bien que le PLU ne puisse pas réglementer les phases de travaux, un certain nombre de recommandations visant à encadrer les chantiers en proximité de sites Natura 2000 sont identifiées dans le règlement. Elles portent sur :

- La période des travaux : il est conseillé d'éviter la période de nidification de l'avifaune ;

- L'émission de particules : en cas de fortes émissions, les poussières peuvent être abattues au sol grâce à la vaporisation d'eau en phase de travaux ;

- La maîtrise des produits chimiques susceptibles de se déverser en phase chantier. Ces produits pourraient générer une pollution ponctuelle des milieux humides en ruisselant. La mise en place d'une aire de stockage étanche pour les engins de chantier est proposée.

>Conclusion

L'évaluation environnementale montre que le PLU n'a pas d'incidence notable prévisible sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire. La distance entre les projets et les sites Natura 2000, le développement urbain en continuité de l'existant, l'économie d'espace, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, la gestion de la fréquentation des milieux naturels notamment permettront de limiter fortement les incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les espèces d'intérêt communautaire pourraient être dérangées en phase travaux (bruit) : il est donc recommandé que les phases de travaux aient lieu en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune.

Analyse des incidences du zonage et du règlement sur l'environnement villeneuvois

>Analyse quantitative

Entre 1994 et 2010, 79 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone (cf. carte page de droite). Les espaces consommés se répartissent comme suit :

- 42 ha d'espaces agricoles et
- 37 ha d'espaces naturels.

Au cours de ces seize années (1994-2010), le rythme annuel moyen de consommation d'espace était donc d'environ 5 ha.

Le PLU prévoit une surface de zones AU de 45,6 ha (32,6 ha de zones AU à vocation principalement d'habitat à laquelle s'ajoutent 1,3 ha de zone AU à vocation de pôle hôtelier et 11,7 ha de zones AU à vocation économique sur le secteur Larzat). Sachant que l'échéance du PLU est estimée à 2025, le rythme annuel moyen de consommation d'espace est dans ces conditions

de l'ordre de 3 ha/an (sur la période 2010-2025). Le PLU permet donc de ralentir la consommation d'espace sur le territoire communal notamment grâce aux opérations de densification et de renouvellement urbain. Les espaces consommés sont essentiellement des espaces à vocation agricole en continuité de l'existant et sur des terres majoritairement en friche. Dans l'ensemble les zones naturelles sont conservées telles qu'elles figuraient au POS. Les zones humides et les zones inondables du PPRi sont incluses en règle générale dans les zones naturelles (N), éventuellement dans les zones agricoles (A).

>Analyse qualitative

Le PLU génère une consommation d'espace mais, au-delà de cette incidence négative majeure, le règlement du PLU a des incidences positives en terme de :

- Consommation d'espace

Une certaine densité urbaine est préconisée dans les zones à urbaniser (AU) : 26,7 logements/ha en moyenne.

Dans les zones déjà urbanisées, constituées de bâti moyennement dense (UD), des règles (morphologiques notamment) sont édictées en faveur d'une densification mesurée et d'une restructuration du tissu bâti. La construction en zone agricole est très encadrée, autorisée dans des zones situées en continuité des espaces urbanisés (A1) ou sous forme de hameau intégré à l'environnement (A2h). En règle générale, la construction est interdite en zone naturelle (N).

L'ensemble des sites classés, inscrits ou concernés par le périmètre de protection de la cathédrale de Maguelone sont classés en zone Ner ou Aer (espaces remarquables) afin de préserver au mieux leur caractère naturel et paysager sensible.

- Traitement paysager

L'amélioration de la qualité du bâti, la préservation et la mise en

valeur du patrimoine bâti ancien sont inscrites dans le règlement à travers l'article 11 notamment. Ce dernier est renforcé au niveau de la zone UA (centre ancien) et fait l'objet d'une mise en œuvre morphologique circonstanciée (repérage du bâti remarquable). Des alignements d'arbres et haies végétales sont préconisés aux abords des axes structurants et au niveau des zones de transition avec les espaces naturels et agricoles (franges urbaines).

- Lutte contre les nuisances sonores et le risque lié au transport de matières dangereuses

Des zones de recul par rapport aux voies les plus fréquentées sont inscrites dans le règlement. Il s'agit des voies générant le plus de nuisances sonores. Elles sont en outre souvent concernées par du transport de matières dangereuses. C'est par exemple le cas pour la RD 185 et la RD 612.

- Lutte contre les espèces exotiques invasives

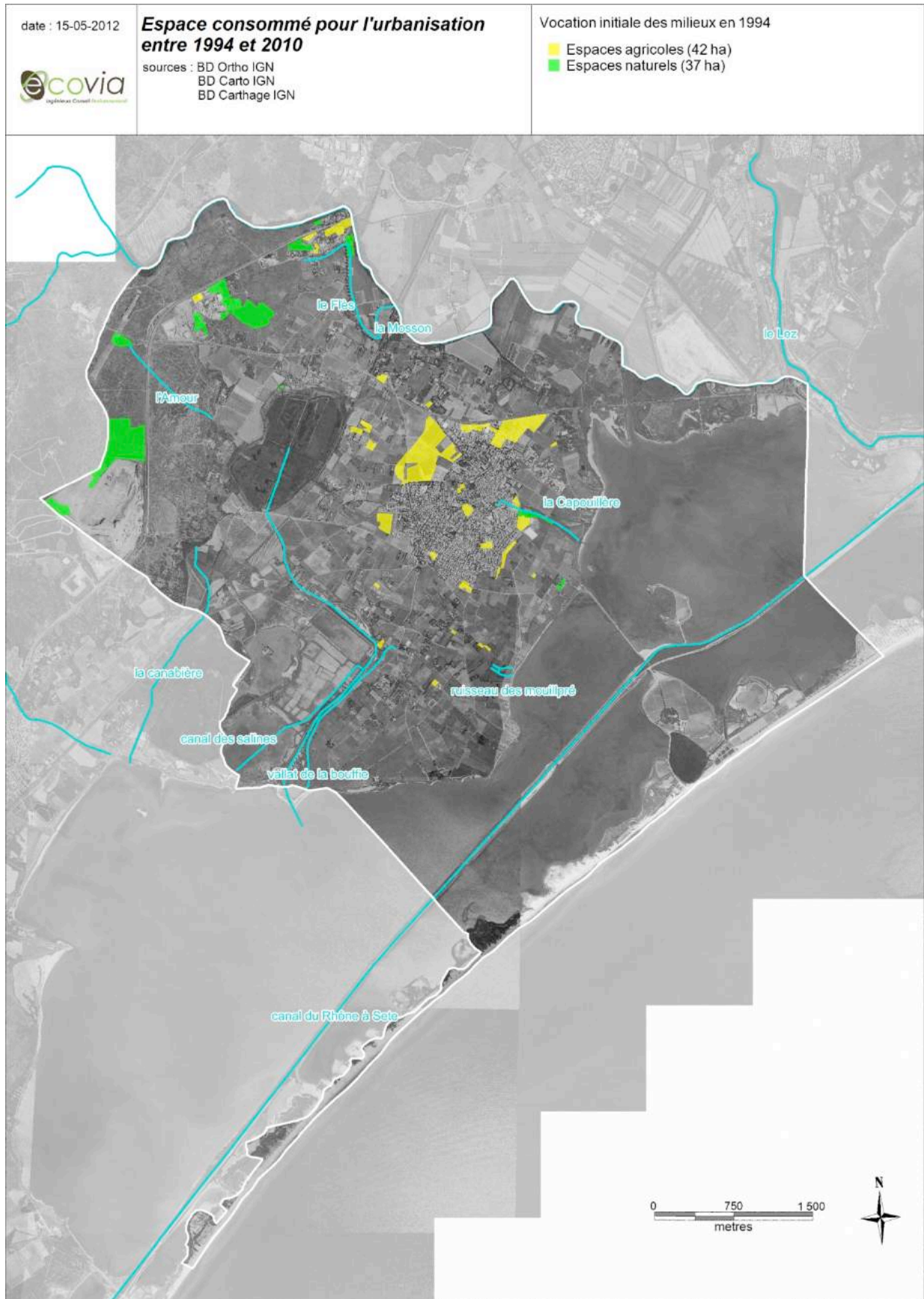
Pour les zones U, AU, A et N, le règlement précise que les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale citée en annexe du règlement.

- Lutte contre le risque inondation

La totalité des zones inondables est inscrite en zones naturelles (N) ou éventuellement agricoles (A). Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRi y sont interdites. De plus, le règlement interdit toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU. Ce schéma prévoit notamment des mesures de restauration et conservation des axes naturels d'écoulement des eaux (zones non aedificandi de part et d'autre des cours d'eau).

- Lutte contre les pollutions

Le maintien du caractère inconstructible des zones 1AU dans



l'attente de mise à niveau des réseaux (assainissement, eaux pluviales, eau potable) est un point fort du règlement. Il garantit le respect de la capacité de la station d'épuration, du système de distribution de l'eau potable et de collecte des eaux de pluie.

De plus, la superficie minimale des opérations fixée à 1ha sur les zones AU implique la réalisation de dossiers « loi sur l'eau » (volet qualitatif : obligation de traitement avant tout rejet).

- Gestion hydraulique

Le maintien d'une certaine transparence hydraulique des sols est imposé dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Un part (de 20% à 40%) de la surface du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre, ce qui favorise la rétention des eaux pluviales. Des emplacements réservés sont également créés pour l'aménagement de bassins de rétention avec débits de fuite imposés. De plus, la superficie minimale des opérations fixée à 1ha sur les zones AU implique la réalisation de dossiers « loi sur l'eau » (obligation de compensation hydraulique totale).

- Protection des espaces naturels

Les occupations des sols interdites et autorisées dans les espaces naturels sont strictement encadrées. Aucune construction en dur non démontable n'est autorisée en dehors des équipements d'intérêt général.

> **Conclusion sur l'analyse du zonage**

Malgré une part de renouvellement urbain (réinvestissement des zones urbanisées existantes) mise en œuvre au moyen du PLU, les opérations d'extensions urbaines consomment de l'espace et principalement des espaces à vocation agricole majoritairement en friche. La consommation est cependant limitée grâce au principe de construction en continuité de l'existant dans les limites pré-

vues par le SCOT, de densification et de mixité urbaine. Le règlement complète efficacement le PADD et les orientations d'aménagement. Il est assez ambitieux en termes d'intégration paysagère, de raccordement aux réseaux (eau potable, assainissement), de protection des zones humides (des zones inondables), ou encore de gestion hydraulique. Globalement, le règlement prend en compte les enjeux environnementaux mis en évidence par l'état initial de l'environnement.

Conclusion de l'analyse des incidences

Un projet de développement urbain, dès lors qu'il ne concerne pas l'existant, a des incidences environnementales négatives. Le projet de développement urbain porté par le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone n'échappe pas à ceci : il engendre des incidences négatives sur l'environnement car il prévoit un développement urbain qui consomme de l'espace souvent agricole, il va engendrer une augmentation de la population qui va elle-même engendrer une augmentation de la sollicitation des ressources (eau, énergie...), une augmentation des sources de pollutions et de nuisances (déchets, eaux usées, transports motorisés polluants...).

Face à ces incidences négatives, diverses mesures de réduction et d'intégration ont été définies dans le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone avec efficacité. Elles permettent de réduire les incidences du projet et de le rendre acceptable au regard des enjeux environnementaux identifiés sur la commune.

L'intégration paysagère, la gestion hydraulique des eaux pluviales, le respect des zones inondables, la protection des zones humides et de l'ensemble des espaces à haute valeur environnementale, la lutte contre les nuisances sonores sont les fils

conducteurs du projet et sont intégrés à la fois dans le PADD, les OA, le zonage et le règlement.

3.1.3. Justification du projet au regard de l'environnement

Un PLU intégrant les enjeux environnementaux

Dans le respect des objectifs définis par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et afin de répondre aux besoins des habitants de Villeneuve-lès-Maguelone, tout en préservant la qualité de l'environnement et des paysages, le parti d'aménagement retenu pour le PLU vise à « placer les espaces naturels et agricoles au cœur d'un développement local durable ». La préservation et la valorisation des espaces naturels sont des clés de voute du projet villeneuvois. Cependant, compte tenu de la richesse mais aussi de la fragilité des milieux présents sur la commune, certaines opérations d'aménagement ont des impacts négatifs sur l'environnement, c'est en particulier le cas des extensions urbaines. Plutôt que de définir un scénario alternatif peu crédible, il a été décidé par la municipalité de mettre en place un travail itératif afin d'intégrer les enjeux environnementaux dans la réflexion participant à l'élaboration du PLU.

> **Une démarche itérative**

L'évaluation environnementale a permis d'infléchir certaines décisions politiques tout en étant une source de conseil. Le projet de PLU a donc évolué au fur et à mesure des allers-retours avec les bureaux d'études chargés de la réalisation de l'évaluation environnementale et de la rédaction du PLU, mais aussi avec les différentes Personnes Publiques

Associées à l'élaboration du projet (cf. bilan de la concertation). Cette démarche itérative a notamment amené la commune à écarter certains projets au regard de leurs impacts environnementaux. Ainsi, à titre d'exemple, le projet de pôle hôtelier initialement envisagé au niveau de la pointe de l'Arnel a dû être déplacé car, bien que situé sur une frange à conforter du SCoT, le secteur était inclus en partie dans un périmètre Natura 2000, et dans les espaces remarquables au sens de la loi Littoral. De la même manière, la volonté affichée dans le PADD d'aménager un nouveau camping n'a pas trouvé de traduction réglementaire au vu des restrictions fixées par la loi Littoral (article L146-5 du Code de l'Urbanisme).

Le SIEL ainsi que les services eau potable et assainissement de la communauté d'agglomération de Montpellier ont également été associés aux réflexions participant à la définition du projet de PLU. Les retours de ces organismes sur le travail effectué ont été étudiés avec soin et souvent intégrés au projet.

En complément, des échanges avec le bureau d'études (EnveO) en charge du schéma directeur d'assainissement pluvial mis en œuvre en parallèle de l'élaboration du PLU, ont permis de prendre en considération les aspects de gestion hydraulique, notamment concernant les OA.

Les projets portés par le PLU ont évolués tout au long de sa procédure d'élaboration, ceci a participé à l'optimisation du PLU au regard de ses incidences environnementales. Certains points du PLU sont ambitieux dans leur prise en compte de l'environnement et génèrent des incidences positives, c'est le cas des points suivants :

>La recherche de l'économie d'espace

Deux opérations de renouvellement urbain et de réaffectation

de l'existant sont programmées dans le PLU. Il s'agit des OA Cœur de ville (OA n°6) et Condamine (OA n°5). Le travail sur l'existant permet de ne pas consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels. Concernant les opérations d'extension urbaine (OA n°1 à 4 et OA n°7), la construction en continuité de l'existant, la densification et la mixité urbaine permettent de réduire leur consommation d'espace. L'espace a bien été considéré comme une ressource à économiser.

>La gestion des eaux pluviales

Elle répond à un enjeu fort identifié sur la commune (« ne pas aggraver le risque inondation»). Sur Villeneuve-lès-Maguelone, le risque inondation est élevé. Le ruissellement urbain aggrave ce risque. Afin que le développement urbain n'engendre pas une augmentation forte du ruissellement et donc du risque, plusieurs mesures ont été prises et intégrées aux OA : création de fossés, de bassins de rétention sous la forme d'espaces verts ou de noues paysagères, voir même étude hydraulique spécifique dans le cas de l'OA n°7. La transparence hydraulique des sols est par ailleurs imposée sur certaines zones dans le règlement du PLU. (% de pleine terre imposés, superficie minimale des opérations d'ensemble fixée à 1ha impliquant la réalisation de dossiers « loi sur l'eau » : obligation de compensation hydraulique totale).

>La protection des zones humides/inondables

Aucune OA n'empiète sur une zone humide ou inondable. Les zones inondables sont intégralement classées en zone N ou A. Le règlement prévoit un respect stricte du PPRI et au schéma d'assainissement pluvial qui prévoit des mesures différenciées en fonction des cours d'eau.

>La lutte contre les nuisances sonores

La construction en continuité de l'existant et la réduction des linéaires de voies internes induisent souvent une implantation des logements en bordure de voies de circulation parfois bruyantes. Afin de réduire les nuisances occasionnées, le PLU prévoit : la possibilité d'extension des murs antibruit (OA n°5), un recul par rapport aux voies les plus bruyantes (RD612 notamment), une orientation du bâti optimale, le choix de typologies collectives soumises aux règles de construction définies par arrêté préfectoral en matière d'isolation acoustique.

Les voies classées pour leurs nuisances sonores sont souvent des voies concernées par un flux de transport de matières dangereuses, le recul par rapport aux voies concourt donc également à la réduction de l'exposition des nouveaux habitants à ce risque.

>La recherche d'une intégration paysagère maximale

Le PLU vise à la fois à concilier paysages naturels et paysages urbains mais également à préserver les grands paysages identitaires de la commune comme les étangs ou encore les salins. Pour y parvenir, le traitement des franges urbaines est développé dans les OA et le règlement. Par ailleurs, la construction en continuité de l'existant et la lutte contre le mitage urbain permettent d'éviter de porter atteinte aux grands paysages de la commune. La préservation des vues et perspectives sur les grands paysages depuis les zones d'extension urbaine a également été recherchée : les « percées vertes » inscrites dans les OA et le travail sur la hauteur du bâti y participent.

>L'économie d'énergie et le développement des énergies renouvelables

L'économie d'énergie dans les logements nouveaux a été re-

cherchée à travers l'orientation du bâti en fonction des conditions climatiques (OA n°1 à 6) ou le développement d'habitats bioclimatiques (OA n°7). Le PADD est par ailleurs favorable au développement d'énergies renouvelables, leurs conditions d'intégration sur le bâti sont développées dans le règlement. Enfin, le règlement prévoit un bonus de COS pour les constructions à performance énergétique.

>La lutte contre les émissions polluantes

Les transports sont une source majeure de dégradation de la qualité de l'air sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. La réduction des besoins de transports motorisés a été recherchée afin de réduire les émissions atmosphériques associées. Pour y parvenir, plusieurs leviers d'action ont été mobilisés : la mixité urbaine, la revitalisation des commerces de centre ville, l'organisation d'une trame de déplacements doux et d'un maillage des espaces publics (piétonisation d'une partie du centre historique, création de zones de rencontre et 30 en centre ville).

>Le maintien d'une certaine biodiversité commune au sein des espaces urbains

Une forte place est faite au sein des extensions urbaines et des zones de renouvellement aux espaces verts, aux espaces agricoles et aux alignements d'arbres. Cette biodiversité concourt au fonctionnement des écosystèmes.

>Le respect des continuités écologiques de la commune

Suite au décret du 27 décembre 2012 relatif à la trame verte et bleue, un Schéma Régional des Continuités Ecologiques est en cours d'élaboration sur la Région Languedoc-Roussillon. Conformément à l'article L.371-3 du code de l'environnement, les documents de planification, y

compris les PLU, devront prendre en compte ce schéma.

Bien que ces nouvelles dispositions ne s'appliquent pas à la présente révision, le PLU identifie les principales continuités écologiques sur le territoire communal (cf. carto ci-après).

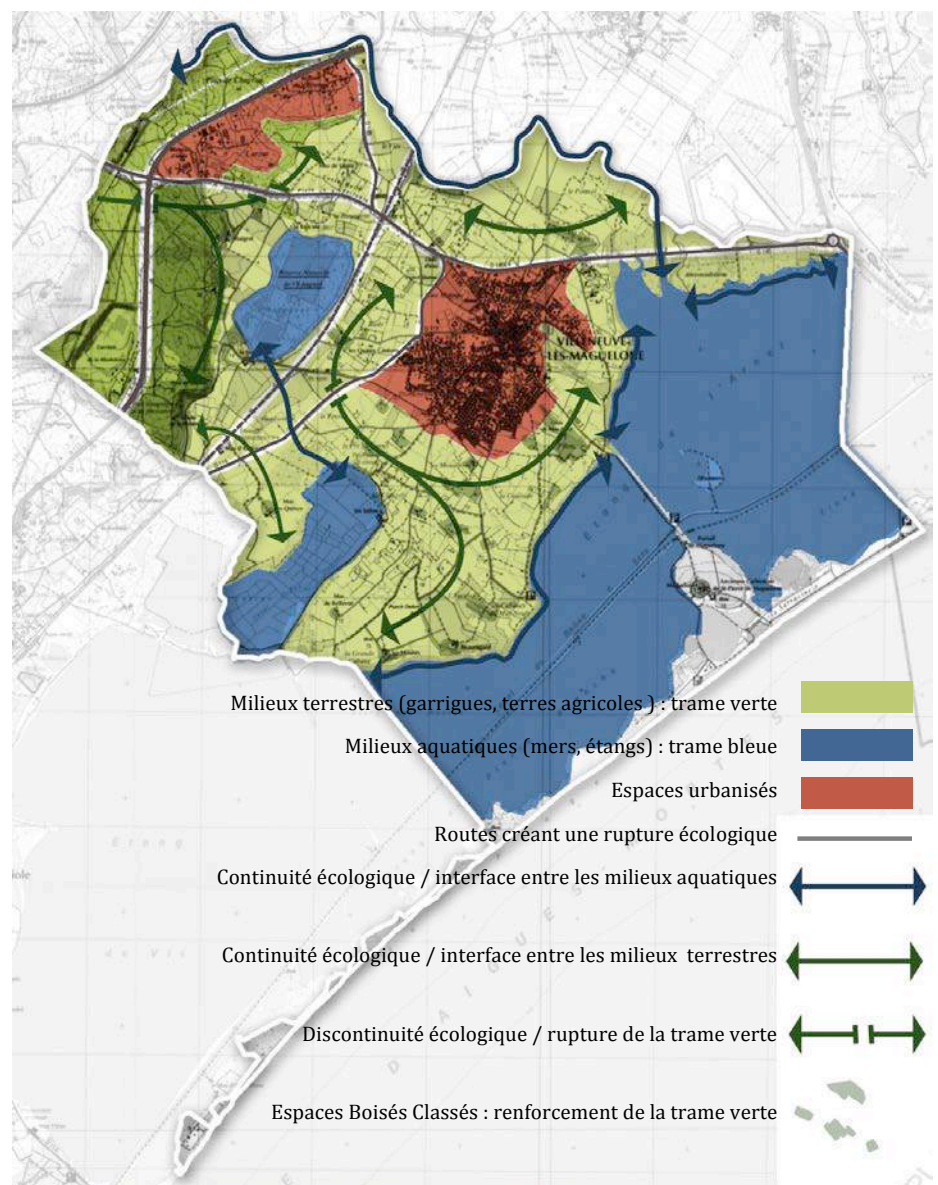
Les « corridors terrestres », représentés en vert sur la carte, sont notamment formés par les ensembles de garrigues au niveau des piémonts du Massif de la Gardiole à l'ouest, les vastes espaces agricoles, les boisements significatifs tels que le bois de Biquet, le bois du Pilou, etc.).

La continuité de ces espaces riches en biodiversité est parfois interrompue par des coupures

telles que les routes départementales ou encore la voie ferrée identifiées sur la carte.

Les « corridors aquatiques », représentés en bleu sont quant à eux principalement constitués par les étangs, très présents sur le territoire communal, mais également la Mosson et sa ripisylve, la Reserve Naturelle de l'Estagnol, les Salins, etc. Un important corridor est notamment identifié entre la réserve de l'Estagnol et les Salins de par les transferts d'eau entre ces deux espaces via le Canal de la Bouffie.

Corridors écologiques



Un PLU cohérent avec le SDAGE et le SAGE

L'eau est une composante importante sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et les sources de pollution potentielle des eaux sont nombreuses (ruissellement pluvial, eaux usées, activités humaines diverses). Forte de ce constat, le document d'urbanisme a porté une attention particulière aux orientations et aménagements en lien avec cette ressource.

Les orientations fondamentales du SDAGE et du SAGE listées ci-dessous ont été respectées.

>Les huit orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- Pollution : lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- Milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le captage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

>Les objectifs du SAGE Lez-Mosson-Etangs-Palavasiens :

- Préserver et améliorer la qualité et la quantité des ressources en eau ;
- Réduire le risque inondation ;
- Préserver ou restaurer les milieux aquatiques, les zones humides et leurs écosystèmes ;
- Améliorer l'information et la formation / développer l'action concertée.

>Articulation avec le PLU

Afin de respecter ces orientations et objectifs, le PLU prévoit :

- Une adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins estimés à l'horizon 2025, confortée par le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de l'Agglomération en cours d'élaboration (interconnexions avec la ville de Lattes et le Syndicat du Bas Languedoc) et les actions locales de réduction des consommations (programme Vert Demain, sensibilisation des habitants, etc.)
- La constructibilité sous condition de raccordement au réseau d'eau potable et, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), au réseau d'assainissement collectif. De plus, un schéma d'assainissement pluvial a été mis en œuvre en parallèle de l'élaboration du PLU. Ceci permet notamment de lutter contre les sources de pollution des eaux et participe donc au maintien de l'intégrité chimique des cours d'eau et zones associées.
- L'absence de projet d'aménagement au sein de zones humides ou inondables. Ces zones sont classées en zones agricoles (A) ou naturelles (N). Ceci permet de conserver l'intégrité physique des cours d'eau et zones humides associées (notion de trames bleues). En revanche, deux OA sont incluses dans la zone de fonctionnalité de l'étang de l'Estagnol validée par la CLE du SAGE Lez Mosson Etangs Palavasiens en cours de révision.

Les deux projets représentent une surface brute totale d'environ 8 ha. Au sein de ces deux projets, une part importante est réservée aux espaces verts et agricoles, la gestion des compensations hydrauliques est pensée. Ils sont par ailleurs situés en bordure d'espaces déjà urbanisés. Ils ne devraient donc pas avoir d'incidence significative sur le fonctionnement de l'étang de l'Estagnol et des zones humides périphériques.

- L'intégration du PPRi (zones inondables inscrites en zones naturelles (N) ou éventuellement agricoles (A), interdiction de toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRi) et du schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU. (compensation de l'urbanisation, zones non aedificandi de part et d'autre des cours d'eau, etc.).

NB : l'estimation des besoins en eau retenue dans les Annexes sanitaires (pièce n°Ve du PLU) doit être relativisé. Elle repose sur un scénario qui ne tient pas encore compte au moment de son établissement :

- du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de la Communauté d'Agglomération, en cours d'élaboration,
- de la politique communale de réduction de la consommation d'eau potable (programme « Vert Demain »),
- des actions de sensibilisation auprès des habitants (notice de l'habitat durable : emploi d'essences locales, récupération des eaux pluviales, etc.).

3.1.4. Dispositif de suivi et indicateurs

Le dispositif de suivi

Le service environnement de la commune du Villeneuve-lès-Maguelone sera en charge du suivi des indicateurs présentés ci-dessous.

Différents types d'indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour suivre l'évolution environnementale du territoire.

Plusieurs méthodes de classification des indicateurs existent, notamment celles établies par l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) qui fait référence. De son côté, le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie propose aussi de suivre des indicateurs d'état, de pression et de réponse :

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : Taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.

- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : Évolution démographique, captage d'eau, déforestation

- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : Développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement...

Les indicateurs sont classés dans le tableau page suivante selon ces 3 catégories élémentaires d'indicateurs.

Proposition d'indicateurs

Le tableau suivant liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal. Ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain. Quand cela a été possible, la valeur actuelle de l'indicateur et sa source ont été indiquées.

Thématiques		Enjeux	Intitulé du suivi	Unité de mesure	Source	Fréquence de suivi de l'indicateur
Biodiversité et milieux naturels	Milieux naturels	Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels en général et plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique	% de surface naturelle consommée	% (regroupant toutes les zones naturelles)	CLC, images satellites, IGN, bases de données d'occupation des sols	Annuelle
		Ne pas aggraver les risques inondation, érosion et submersion marine	% de surface imperméabilisée	% (regroupant le bâti diffus, le tissu urbain continu et discontinu, les extractions de matériaux, le réseau routier et ferroviaire)	CLC, images satellites, IGN, bases de données d'occupation des sols	
Pollutions et nuisances	Qualité de l'air	Favoriser une bonne qualité de l'air et lutter contre les nuisances sonores	Evolution des relevés	NOx	ATMO Languedoc-Roussillon (inventaire des émissions)	A chaque actualisation de l'inventaire des émissions de la région
				CO ₂		
				PM		
Ressources espace et énergie	Occupation des sols	Considérer l'espace comme une ressource	Répartition en % de l'espace selon le type (artificialisé, agricole, naturel)	%	CLC, images satellites, IGN, bases de données d'occupation des sols	Annuelle
	Energies	Maîtriser et réduire la demande en énergie tout en permettant le développement d'énergies alternatives en cohérence avec les autres besoins d'occupation des sols	Nombre de nouveaux projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments	nombre	Mairie	Annuelle
			Production annuelle d'énergies d'origine renouvelable (tep/an)	%	Mairie	Lors de chaque actualisation
			Linéaire de voie mode doux ouverts	Km (à suivre avec le PLU et les orientations d'aménagements).	Commune de Villeneuve les Maguelone ou Communauté d'Agglomération de Montpellier	

3.1.5. Résumé non technique

Etat Initial de l'Environnement et perspectives de son évolution

>Contexte physique

- Climat

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est une ville du département de l'Hérault bénéficiant du climat méditerranéen. Ce dernier est caractérisé par la douceur de ses saisons : hiver doux, été chaud, sec et bien ensoleillé.

Les phénomènes d'inondation liés aux orages cévenols sont récurrents. Elles se produisent sous forme d'averses violentes, rares en période estivale. Les vents dominants sont ceux de secteur Nord/Nord-Ouest, la Tramontane, et de secteur Est/Nord-Est, le Grec.

- Géologie

Deux formations géologiques principales existent sur le territoire :

- Le massif calcaire de la Gardiole formé de calcaire jurassique karstifié,
- Le bassin Mio-Pliocène et Quaternaire de la plaine littorale de Villeneuve-lès-Maguelone et ses environs où alternent marnes et calcaires.

- Relief

Villeneuve-lès-Maguelone est une commune littorale caractérisée par un relief peu marqué. Les altitudes s'échelonnent de 0, au niveau de la mer, à 130 mètres au niveau du massif de la Gardiole.

- Réseau hydrographique

Le réseau hydrologique superficiel est extrêmement développé sur la commune. Il comprend :

- Des étangs et zones humides associées, totalement ou pour partie sur la commune (étangs palavasiens).

- Des cours d'eau et milieux associés (Mosson et sa ripisylve, Capouillère, réseau hydraulique des salins, etc.).

L'hydrogéologie locale présente une certaine particularité : le massif de la Gardiole emmagasine une grande partie des précipitations qu'il restitue sous forme de résurgences. La perméabilité des alluvions récentes au niveau des étangs et des anciens salins est assez bonne avec de petites nappes superficielles alimentées notamment par les pluies. Il est possible de définir trois aquifères distincts avec des influences réciproques.

>Les paysages

Villeneuve-lès-Maguelone est une commune de grands espaces, où la vue porte bien au-delà du territoire communal. Elle présente une vaste géographie lagunaire et un ensemble de paysages fortement préservés, offrant des vues sur le grand paysage.

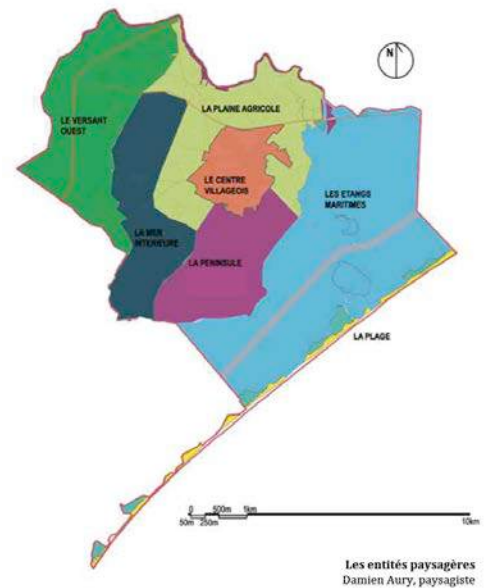
Sept entités paysagères ont été identifiées sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone :

- le versant Ouest qui offre de multiples paysages sur fond de garrigue.
- la plaine agricole de la Mosson et de l'Estagnol formant des paysages campagnards et champêtres.
- la mer intérieure désigne la zone formée par la réserve de l'Estagnol et les salins. Ces paysages d'eau regroupent des espaces à grande richesse paysagère.
- la péninsule : portion de territoire s'avancant entre les étangs maritimes de Vic la Gardiole, des Moures, de l'Arnel et des anciens salins de Villeneuve. Elle forme un bras de terre un peu élevé au dessus des étangs et offrant des panoramas remarquables sur le monde maritime et terrestre environnant.
- les étangs maritimes : les étangs de l'Arnel, du Prévost, des Moures et de Pierre Blanche

forment une vaste façade maritime harmonieuse.

- Le lido et la plage : une entité paysagère réduite à un trait de côte large de quelques dizaines de mètres pourvue d'une capacité d'attraction dépassant les limites du territoire villeneuvois.

- le centre villageois.



>Milieux naturels et biodiversité

- Zones d'inventaire et protection

La commune est affectée par différentes zones de protection, listées dans le tableau en page suivante.

Inventaires scientifiques	
ZNIEFF de type I ancienne génération (7 zones)	Réserve naturelle de l'Estagnol
	Salins de Villeneuve et Étang du Varagan
	Bois de l'Abbaye de Maguelone
	Lido de Maguelone et des Aresquiers
	Enclos de la Madeleine
	Lido de Pierre Blanche
	<i>La Sarrazine</i>
ZNIEFF de type I (8 zones)	Marais du Boulas er Salins de Villeneuve
	Étang de l'Estagnol
	Lido et étang de Pierre Blanche
	Garrigue de la Madeleine
	Étang de l'Arnel
	Étang de Prévost
	Garrigues de la Lauze
	<i>Étang de Vic</i>
ZNIEFF de type II ancienne génération (3 zones)	Étang de Vic, l'Arnel, Pierre Blanche et Prévost
	Ripisylve de la Mosson
	<i>Montagne de la Gardiole</i>
ZNIEFF de type II (2 zones)	Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains
	Montagne de la Gardiole
Engagement européens et internationaux	
Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) Natura 2000 – Directive habitats	Posidonies de la côte Palavasienne
	<i>Étangs Palavasiens</i>
Zone de Protection Spéciale (ZPS) Natura 2000 – Directive Oiseaux	Étangs palavasiens et Etang de l'Estagnol
	Côte languedocienne
Zone humide d'importance internationale (RAMSAR)	Étangs palavasiens
Zone sensible à la pollution	<i>Étangs palavasiens (Arnel, Méjean, Grec, Prévost) et étang de Berre</i>
Protections réglementaires	
Réserve naturelle nationale	<i>RN de l'Estagnol</i>
Sites classés	Étangs et bois des Aresquiers et Etangs de Vic, d'Ingril et de Pierre Blanche
	<i>Étangs de l'Arnel, du Prévost</i>
Sites inscrits	Étangs de Pierre Blanche, Prévost, l'Arnel et Moures
	Abords de la cathédrale de Villeneuve-lès-Maguelone
Zones de protection foncière	
Acquisitions du Conservatoire du Littoral	Étang de Vic
	Salines de Villeneuve
Zones protégées au titre de la Loi littoral	
Espaces remarquables	Cf. SCoT

Synthèse des inventaires et des mesures de protection présents sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone

- Une forte biodiversité

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone possède une forte biodiversité grâce à la variété et la richesse de ses milieux. Le territoire est en effet composé d'une mosaïque de milieux : lagunes littorales (30%), systèmes culturaux et parcellaires complexes (24%), pelouses et pâturages naturels (12%), marais maritimes (5%), marais intérieur (3%), marais salants (3%), plages, dunes et sable (3%), vignobles (5%), terres arables hors périmètre d'irrigation (4%), prairies (2%)⁹². Parmi ces derniers, trois sont emblématiques et couverts par de multiples mesures d'inventaire et de protection, il s'agit : des étangs palavasiens et des zones humides associées, du massif calcaire de la Gardiole, des zones de garrigue. Ces sites sont particulièrement riches d'un point de vue avifaunistique mais aussi, pour les étangs et zones humides associées, en terme de diversité marine aussi bien animale que végétale. De nombreuses espèces emblématiques et d'intérêt patrimonial ont été recensés sur la commune.

- Des pressions bien présentes

Les principales menaces s'exerçant sur les étangs palavasiens et les zones humides associées sont les suivantes :

- Pression foncière dans une zone proche de Montpellier où la croissance démographique est forte.
- Phénomène de cabanisation : des secteurs de cabanisation se sont développés autour de l'Estagnol, des salines, au niveau des Moures et de la Mosson. Ces secteurs menacent les sites naturels à proximité.
- Risques de comblement : les lagunes se comblent naturel-

lement mais ce phénomène peut être accentué par les aménagements réalisés en amont comme en aval. Le comblement du marais par des sédiments et de la matière organique en décomposition est l'une des principales menaces qui pèsent sur le site de l'Estagnol.

- Érosion du lido liée à la circulation automobile ou au piétinement.
- Forte fréquentation estivale (piétinement, dégradation des milieux, dérangement des populations d'oiseaux).
- Mouillage des bateaux (destruction des herbiers de posidonies).
- Rejets domestiques et agricoles dans le bassin versant.

Ainsi, les rejets de la station d'épuration de Villeneuve-lès-Maguelone fonctionnant par lagunage naturel se font toujours dans la lagune. Par ailleurs, des doutes persistent quant à l'étanchéité du site de stockage de la décharge du Thôt. Enfin, la cabanisation sur les berges des étangs peut également être une source de rejets anarchiques dans le milieu naturel (cabanes non reliées à un système d'assainissement).

- Apports du Canal du Rhône à Sète.
- Ruissellement urbain et routier. Le trafic routier génère la formation de nombreux micro-polluants (résidus de combustion du carburant...).

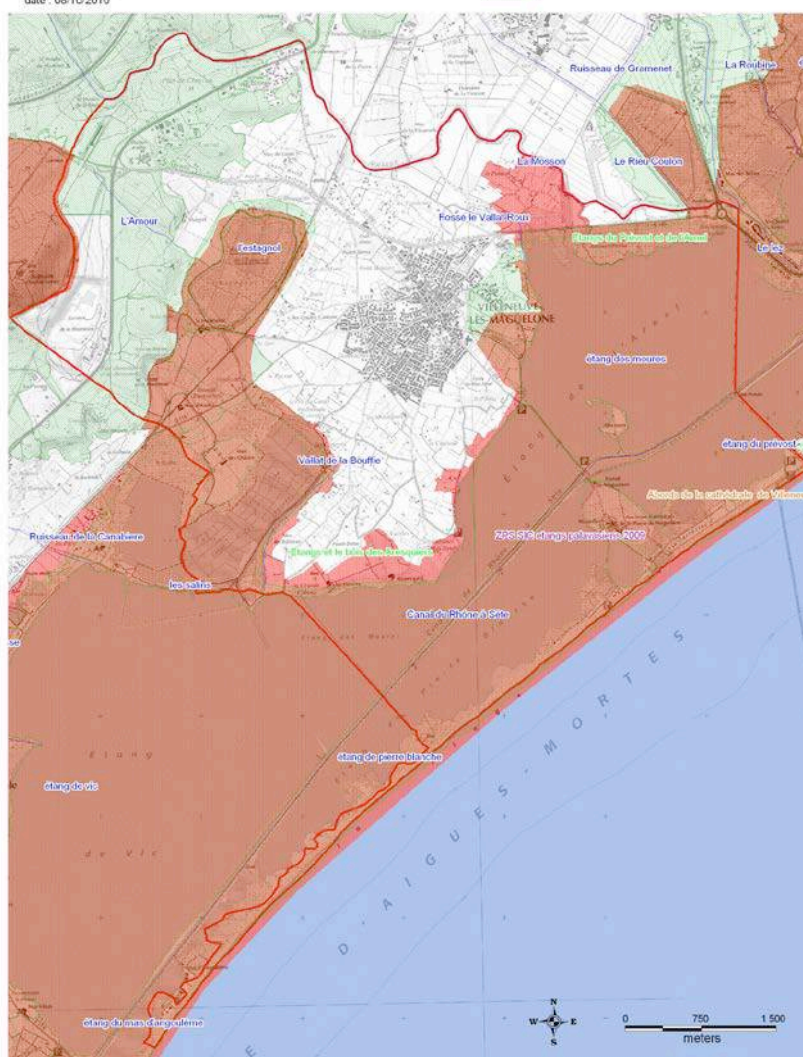
Localisation des périmètres d'inventaire ou de protection

source : SCAN 25 IGN
BD ARI IGN
DREAL LR
date : 08/10/2010

hydrographie linéaire

zone de protection

zone inventaire



⁹² Source : Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, Portrait de territoire d'après CORINE Land Cover 2006

- Développement d'espèces envahissantes. C'est par exemple le cas au niveau de l'étang de l'Estagnol où un moustique indésirable a été recensé : *Coquillettidia richiardii*.
- Apport de nutriments liés à l'activité de la ferme aquacole qui renforce le risque d'eutrophisation.
- Déséquilibre entre les flux d'eau douce et d'eau salée (comblement des graus).
- Abattage d'arbres en bordure de cours d'eau et mauvais entretien des berges (cas de la ripisylve de la Mosson).
- Activité de la carrière de la Madeleine qui provoque des arrivées de poussière importantes qui dégradent les habitats et la flore.
- Tendance à la fermeture des garrigues au profit de formations boisées plus fermées et moins riches en espèces patrimoniales.

>Les ressources naturelles

- La ressource en eau

La gestion concertée de l'eau

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est incluse dans le périmètre du Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE RM) 2010-2015 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez-Mosson-Etangs-Palavasiens approuvé en juillet 2003, actuellement en cours de révision. Le PLU doit être compatible avec ces documents. Le PLU de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone devra être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

L'eau potable

La compétence « eau » a été transférée à la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

La totalité des prélèvements d'eau potable se fait dans les eaux souterraines. Villeneuve-lès-Maguelone est alimentée en eau potable à partir des forages Flès Nord et Sud et dispose d'interconnexions de secours avec le syndicat du Bas Languedoc d'une part et Lattes d'autre part.

La commune ne dispose pas de schéma directeur d'alimentation en eau potable, en revanche, un schéma directeur va prochainement être lancé pour l'ensemble des communes pour lesquelles la Communauté d'Agglomération de Montpellier exerce la compétence eau potable.

Les volumes prélevés augmentent en relation avec l'augmentation de la taille de la population. Entre 2005 et 2009, le nombre d'abonnés a augmenté d'environ 11% tandis que les volumes distribués ont augmenté d'environ 19%. La consommation moyenne en eau potable par habitant et par jour en 2010 était de 237 L/ha/jour à Villeneuve contre une moyenne nationale de 189 L/hab/jour et de 224 L/hab/jour en région Languedoc Roussillon. La consommation en eau potable est donc forte sur la commune.

Les eaux usées et l'assainissement

La station d'épuration de Villeneuve-lès-Maguelone a une capacité nominale de 12 000 équivalents habitants (EH). La charge entrante est de 8 100 eh. En conséquence, la capacité résiduelle est de 3 900 EH⁹³.

L'ouverture à l'urbanisation pourra être envisagée dans la limite de la capacité résiduelle de la station d'épuration. Jusqu'en 2008, les techniciens du Conseil Général contrôlaient la station d'épuration de la commune. Pour 2008, l'efficacité du

fonctionnement de l'équipement est qualifiée d'excellente⁹⁴.

Depuis 2009, la communauté d'agglomération de Montpellier dispose d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) qui doit assurer le contrôle des installations et éventuellement leur entretien pour le compte de la commune. La commune doit obligatoirement exercer un contrôle des installations selon une périodicité qui ne peut excéder 8 ans (Loi sur l'Eau du 31 décembre 2006). Des secteurs d'assainissement non collectif sont localisés au niveau des zones de cabanisation c'est-à-dire : en bordure de la réserve de l'Estagnol, des salines de Villeneuve, des Moures et de la Mosson. Ces secteurs doivent faire l'objet d'une attention particulière compte tenu de la fragilité des milieux concernés.

Les eaux pluviales

Le schéma directeur d'assainissement pluvial est en cours de réalisation. Au fur et à mesure de l'avancée du document, il sera pris en compte dans le PLU.

Les canalisations souterraines

Des canalisations souterraines d'irrigation en eau brute sont implantées sur la commune. L'exploitation de ce réseau est assurée par BRL. Un nouveau réseau sur le secteur du Pont Larzat a été mis en place.

- La ressource énergie

Le territoire communal possède un gisement solaire important compris entre 1620 et 1650 kWh/m²/an (voir carte ci-dessous). Aucune installation photovoltaïque n'est cependant présente sur la commune à l'heure actuelle. Un projet de

⁹³ Source : Porté à connaissance de l'Etat, Élaboration du PLU de Villeneuve lès Maguelone, 2010

⁹⁴ Les critères de cette classification prennent en compte : la qualité de l'eau épurée, couplée du mieux possible aux contraintes du milieu récepteur, le rendement général de l'équipement, la fiabilité, le respect de la directive Europe 1991.

centrale photovoltaïque pourrait prochainement voir le jour sur le site de l'ancienne décharge du Thôt.

Malgré un fort potentiel éolien sur la commune notamment sur les plateaux situés au Nord, aucune installation n'est identifiée. Des évolutions seront cependant peut-être à prévoir dans le cadre de l'élaboration future du schéma régional de l'air, du climat et de l'énergie découlant du Grenelle de l'Environnement, un projet de schéma régional de l'éolien doit voir le jour prochainement. Les diverses mesures de classement et de protection des sites existantes sur le territoire limitent cependant a priori ces possibilités de développement.

Une faible surface du territoire communal est couverte par des espaces boisés. La commune de Villeneuve-lès-Maguelone ne possède donc pas les ressources pour développer en interne une filière bois performante. En revanche, des opportunités peuvent exister au niveau départemental.

>Les risques naturels et technologiques

Un risque majeur résulte de la juxtaposition entre un aléa et des enjeux humains ou environnementaux. Il se caractérise par la gravité exceptionnelle de la menace avec une faible probabilité de survenance d'accident. D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de l'Hérault approuvé le 11 février 2005, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est soumise aux risques majeurs suivants :

- Inondation : le risque est caractérisé de risque majeur d'inondation de type plaine de niveau moyen (source : DDRM34). Depuis la loi de 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, la commune a fait l'objet de dix arrêtés de catastrophes naturelles concernant le risque inondation. Le risque peut être :

- Par débordement, par ruissellement ou par submersion marine : la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Basse Vallée de la Mosson » approuvé par arrêté préfectoral le 18 février 2002.

- Erosion littorale : le risque est qualifié de très fort sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

- Incendie et feux de forêts : la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est classée en risque feu de forêt niveau moyen.

- Retrait-gonflement des argiles : aucune zone d'aléa fort n'est identifiée sur le territoire communal. En revanche, plu-

sieurs zones d'aléa moyen et faible sont présentes sur le territoire communal.

- Transport de matières dangereuses : par routes et par rail.

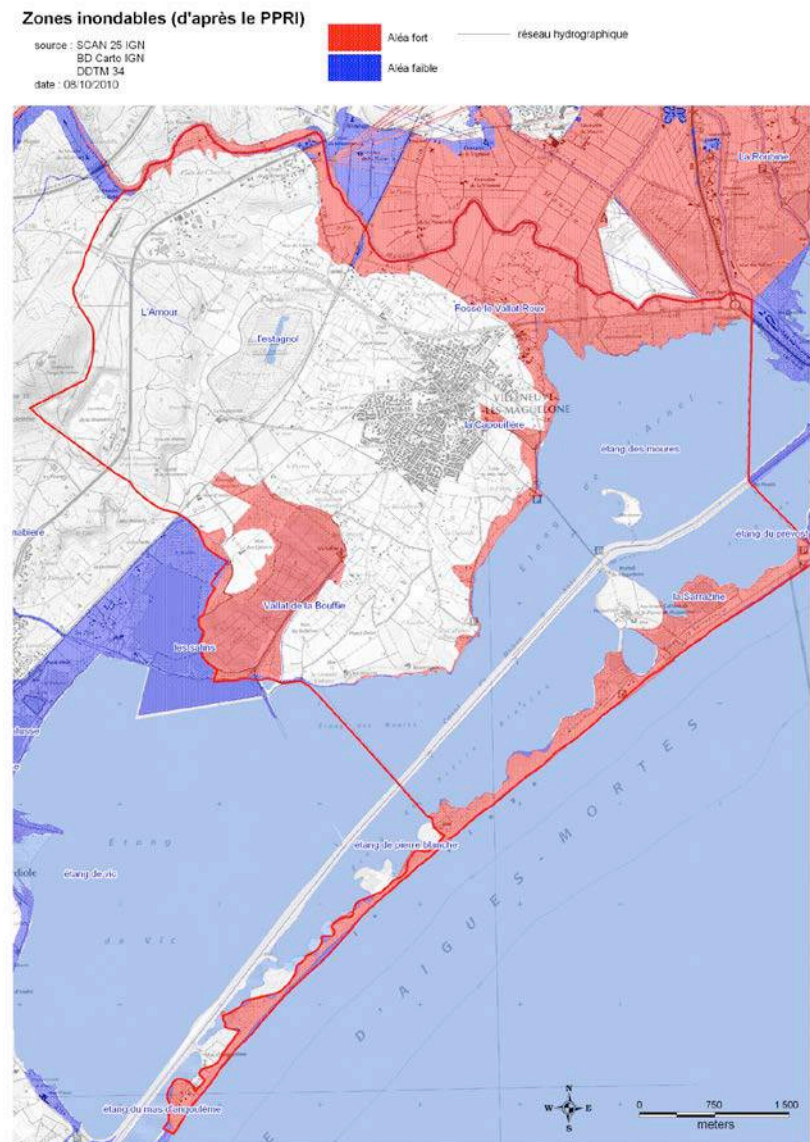
Un Plan Communal de Sauvegarde a été approuvé par délibération du conseil municipal le 1^{er} juin 2010.

>Nuisances et pollutions

- Nuisances sonores

Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, les nuisances sonores sont essentiellement issues des infrastructures de transport. La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est concernée par :

- La voie ferrée Nîmes Narbonne classée en catégorie 1, soit



un secteur affecté par le bruit de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée (arrêté préfectoral n°2007-01-1064),

- La nouvelle ligne LGV Montpellier-Perpignan classée en catégorie 2, soit un secteur affecté par le bruit de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée (arrêté préfectoral n°2007-01-1064),

- Les routes départementales (arrêté préfectoral 2007-01-1069) :

- RD 986 classée en catégorie 3 et 2,
- RD612 classée en catégorie 3 et 2,
- RD185 classée en catégorie 3,
- RD116 classée en catégorie 3 et 4.

- Déchets

Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, le traitement, la collecte et la valorisation des déchets ménagers et assimilés relèvent de la compétence de la communauté d'agglomération de Montpellier.

La collecte des déchets ménagers et assimilés est efficace sur la commune. Les ordures ménagères et les biodéchets sont conduits à l'unité de méthanisation Amétyst à Montpellier. Cette unité permet de traiter les ordures ménagères de près de 500 000 personnes. Les déchets ménagers recyclables sont acheminés au centre de tri Demeter de l'agglomération situé à Montpellier.

La collecte des ordures ménagères et des encombrants suit une

évolution similaire en 2009 avec un pic de déchets en juillet/août. Ce pic n'est pas surprenant compte tenu de la fréquentation touristique estivale de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Les volumes de biodéchets collectés sont faibles toute l'année sur la commune, ceci peut s'expliquer par la mise en place assez récente de la filière et le manque d'habitude des habitants pour l'heure. Le tonnage des déchets issus du tri sélectif est assez faible par rapport au tonnage des ordures ménagères. Il subit assez peu de fluctuations saisonnières, ce qui est surprenant : les ordures ménagères augmentent fortement en juillet-août, il serait donc logique que les déchets issus du tri sélectif augmentent également. On peut en déduire que le tri est en baisse pendant les mois d'été.

- Installations classées pour la protection de l'environnement

Six ICPE ont été dénombrées sur la commune (dont décharge du Thôt), quatre d'entre elles sont actuellement en activité. Dans le cadre du schéma départemental des carrières, la société « Carrières de la Madeleine » est autorisée par arrêté préfectoral en date du 25 juin 2004, à exploiter, à ciel ouvert, une carrière de matériaux calcaires sur les territoires des communes de Mireval et Villeneuve-lès-Maguelone. La superficie totale autorisée est de 87ha 95a. L'autorisation est raccordée pour une durée de 30 ans. La

production maximale autorisée est de 700 000 T/an.

- Qualité de l'air

Air LR est l'association agréée de surveillance de la qualité de l'air qui étudie la pollution atmosphérique en région Languedoc Roussillon grâce à un dispositif de mesure. Il n'y a pas de station de mesure de la qualité de l'air à Villeneuve-lès-Maguelone.

La qualité de l'air sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est caractéristique d'une commune située en périphérie d'une grande ville française : une qualité de l'air influencée par la métropole centre, élevée au niveau des axes de transport. Seuls les polluants majoritairement issus de la circulation automobile (NO2 et O3) présentent des seuils ponctuellement élevés sur le territoire.

- Sites et sols pollués

Aucun site appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (site BASOL) n'est recensé sur la commune de Villeneuve lès Maguelone. Huit sites de pollution potentielle (sites BASIAS) sont recensés sur la commune dont 4 sont en activité. La majeure partie d'entre eux se trouve au niveau du centre urbain et au nord du territoire. Ces activités industrielles utilisent des produits chimiques potentiellement dangereux pour l'environnement. Les pollutions potentielles ne sont généralement par issues d'accidents mais dues au fonctionnement des installations et très localisées.

Légende de la grille Atouts-Faiblesses/Opportunités-Menaces de synthèse, page de droite

+	Atout pour le territoire	↗	La situation initiale va se poursuivre	Couleur verte	Les perspectives d'évolution sont positives
-	Faiblesse pour le territoire	↘	La situation initiale va ralentir ou s'inverser	Couleur rouge	Les perspectives d'évolution sont négatives

Grille Atouts-Faiblesses/Opportunités-Menaces de synthèse

Situation actuelle		Tendances
+	Nombreuses zones d'inventaire et de protection sur la commune : une grande partie du territoire communal est couverte	
+	Étangs et zones humides associées : milieux remarquables porteurs d'une grande biodiversité notamment avifaunistique	<p>⊗ Plusieurs menaces pèsent sur ces sites et risquent de s'accroître</p> <p>⊗ Nombreuses zones de protection et mesures de gestion existantes</p>
+	Grande biodiversité liée à la diversité des milieux (étangs, garrigues, montagne de la Gardiole)	
+	Deux outils de gestion concertée de la ressource en eau existent sur la commune (SDAGE et SAGE)	
+	Capacité de la station d'épuration actuelle en adéquation avec la taille de la population	⊗ Augmentation de la population à prévoir
+	Fort potentiel d'implantation d'énergie renouvelable (photovoltaïque, essentiellement lié à réhabilitation décharge du Thôt)	
+	Collecte des déchets efficace sur la commune	<p>⊗ Augmentation de la quantité de déchets produits à prévoir en relation avec l'augmentation de la taille de la population</p> <p>⊗ Mise en place du programme local de prévention des déchets de la CAM</p>
-	Mauvaise qualité des eaux des étangs	⊗ Les multiples outils de gestion en place devraient porter leurs fruits
-	Cabanisation sur les berges des étangs : pression importante pour un milieu à protéger	⊗ Maîtrise de la cabanisation grâce au Schéma d'Intervention Foncière
-	Forte sollicitation de la ressource en eau potable (consommation moyenne et de pointe élevées ainsi que consommation estivale)	<p>⊗ Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable prochainement mis en place par la CAM (différenciation de la ressource)</p> <p>⊗ L'augmentation de la population risque d'entraîner une augmentation de la consommation de la ressource en eau</p>
-	Qualité de l'eau potable parfois dégradée par des taux de pesticides dépassant les seuils de vigilance	⊗ Tendances à l'amélioration de la qualité de l'eau potable grâce au programme Vert Demain et aux mesures agro environnementales
-	Fort risque inondation (par débordement, ruissellement)	⊗ Commune couverte par un PPRI Basse Vallée de la Mosson Actions visant à réduire le risque d'inondation par ruissellement dans le SDAP
-	Risque érosion et submersion marine sur la commune	⊗ Actions d'aménagement du trait de côte prévues sur Villeneuve-lès-Maguelone
-	Risque feu de forêt important sur la commune en raison de la présence d'enjeux à proximité des zones boisées (secteurs du Larzat et du Pont notamment)	
-	Risque TMD par route et par rail sur la commune	
-	Tri sélectif insuffisant, notamment en période estivale	
-	6 infrastructures de transport bénéficient d'un classement sonore sur le territoire	
-	Qualité de l'air dégradée : en été par l'ozone et à proximité des axes de trafic routier (nombreux sur le territoire)	
-	Empoussièrisme à proximité du site de la carrière de la Madeleine élevé : dépôt sur la flore à proximité de la carrière	
-	6 ICPE et 8 sites BASIAS sur le territoire : autant de sources potentielles de pollution	

Méthode de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone a été conçue de façon à placer l'environnement au cœur du processus de décision. Elle a été conduite conjointement à l'élaboration du PLU avec des phases d'échanges avec la commune et le bureau d'études en charge de la rédaction du projet de PLU. Il s'agit donc d'une démarche itérative accompagnant chaque étape de l'élaboration du document d'urbanisme et permettant d'ajuster le projet.

Elle repose en partie sur la réalisation et le renseignement de matrices d'évaluation (l'intégralité des matrices d'évaluation du PADD est présentée en Annexe II de ce document). Ces matrices sont des grilles d'analyse qui mettent en évidence les incidences positives et négatives des projets communaux sur l'environnement.

Elles reposent sur le croisement entre d'une part les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement et, d'autre part, les grandes orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement (OA). Une note est attribuée à chaque orientation du PADD et à chaque OA. Ceci permet :

- D'estimer le niveau de prise en compte des enjeux,
- D'identifier les incidences négatives,
- De chercher à réduire voire à supprimer les incidences négatives détectées.

Au fur et à mesure de l'élaboration du projet communal, chaque nouvelle version du PADD et des OA a été évaluée et une note stratégique d'accompagnement a été rédigée. Cette dernière présente les incidences du projet et propose des mesures d'intégration, de réduction voire de compensation des incidences négatives ainsi que des

points de vigilance, des propositions de reformulations ou encore de compléments.

Les enjeux sont placés au cœur de la démarche d'évaluation environnementale du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone.

Les principaux enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement ainsi que des éléments de localisation et de spatialisation sont synthétisés dans le tableau suivant.

Le travail sur les enjeux présenté dans le tableau suivant a plusieurs finalités :

Les enjeux environnementaux ne sont pas tous de portée égale. Afin de leur attribuer une pondération dans l'évaluation environnementale, ils sont hiérarchisés. Une note allant de -3 à +3 leur est attribuée. Elle repose sur l'analyse de l'importance de l'enjeu au niveau national et au niveau communal.

Tableaux de synthèse et de spatialisation des enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement

Enjeu	Critères associés	Spatialisation	Hiérarchis.	Justification / Commentaires
Milieux naturels et biodiversité				
Enjeu 1 : Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels en général et plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des zones d'inventaire - Prise en compte des sites Natura 2000 - Prise en compte des espèces protégées - Prise en compte des habitats d'intérêt (zones humides, lagunes...) 	Cet enjeu englobe tous les espaces naturels de la commune et vise plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique à savoir les étangs et leurs zones humides associées, le lido au Sud, les anciens salins, les zones de garrigues plus au Nord.	Fort	Le territoire communal comporte des milieux et des espèces d'intérêt européen. Leur protection constitue un enjeu dans un contexte de forte pression foncière.
Enjeu 2 : Préserver et pérenniser les espaces agricoles permettant de conserver une grande diversité des milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du fort intérêt agronomique, écologique et paysager des espaces agricoles - Protection de ces zones contre l'urbanisation et le mitage - Changement d'occupation 	Cet enjeu concerne l'ensemble des zones agricoles du territoire.	Fort	La commune de Villeneuve lès Maguelone s'inscrit dans un contexte de forte pression foncière (proximité de Montpellier). Dans ce cas, le développement urbain se fait souvent au

Enjeux	Critères associés	Spatialisation	Hiérar-chis.	Justification / Com-mentaires
	des sols des terres agricoles - Évolution de la surface des zones AOC - Nombre d'actions du PADD en faveur du maintien de l'activité agricole			détriment des espaces agricoles. Leur protection dans une optique de maintien de l'activité agricole est un enjeu fort sur le territoire.
Enjeu 3 : Intégrer les logiques de continuité écologique dans le développement urbain	- Actions du PADD en faveur du maintien de la continuité des espaces naturels et agricoles (évitant la fragmentation de ces zones) - Prise en compte du mitage urbain : évolution de la surface mitée et éventuellement traitement du mitage existant	Cet enjeu concerne les grands ensembles naturels et semi naturels (agricole) du territoire.	Fort	Le maintien des continuités écologiques concoure au maintien des fonctionnalités écologiques des milieux et <i>in fine</i> au maintien même des milieux et des espèces qui s'y trouvent. L'enjeu est donc fort.
Ressources naturelles				
Enjeu 4 : Préserver la ressource en eau	- Accès à l'eau potable de la population actuelle et future - Qualité de l'eau potable distribuée - Protection des captages - Adéquation entre la ressource en eau et les prélèvements - Qualité des masses d'eau	Cet enjeu concerne les captages d'eau potable ainsi que les aires d'alimentation de captage associées. Il concerne donc l'ensemble des masses d'eau superficielles et souterraines présentes sur le territoire communal et s'inscrit dans un contexte plus large à l'échelle d'un bassin versant.	Fort	La protection de la ressource en eau tant dans ses aspects qualitatifs que quantitatifs est un enjeu majeur à l'échelle européenne depuis la DCE (directive cadre sur l'eau). La commune de Villeneuve lès Maguelone est particulièrement concernée par cet enjeu du fait : de la forte surface en eau du territoire, de sa position en queue de bassin versant, de la pression foncière s'exerçant sur la commune...
Enjeu 5 : Considérer l'espace comme une ressource à préserver	- Surface d'espace consommé - Nombre de projets sur des espaces naturels ou agricoles - Localisation de la consommation d'espace (en continuité du centre urbain existant ou pas)	Cet enjeu concerne les espaces naturels, agricoles et urbains de toute la commune.	Fort	La loi SRU demande aux documents d'urbanisme de considérer l'espace comme une ressource à protéger. Sur la commune, l'espace est une ressource précieuse avec une recherche d'équilibre entre espace urbains, agricoles et naturels.
Enjeu 6 : Maîtriser et réduire la demande en énergie tout en permettant le développement d'énergies alternatives en cohérence avec les autres besoins d'occupation des sols	- Actions du PADD en faveur des économies d'énergie - Nombre de projets d'énergies renouvelables - Types de projets d'énergies renouvelables (PV, bois énergie, déchets...) et cohérence avec les autres besoins d'occupation des sols (surface de PV plein champ et sur toiture, potentiel bois énergie dans le cadre d'une exploitation forestière raisonnée...)	Cet enjeu peut concerner l'ensemble du territoire. Il concerne particulièrement les secteurs des transports et de l'habitat qui sont de gros consommateurs d'énergie.	Moyen	La réduction de la consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables sont des enjeux nationaux réaffirmés par le Grenelle de l'environnement.
Nuisances et pollutions				
Enjeu 7 : Lutter contre la pollution des eaux (prise en compte des rejets)	- Maîtrise des sources de pollution (assainissement, agriculture, industrie...) - Nombre de points noirs en	Cet enjeu concerne toutes les masses d'eau du territoire ainsi que tous les	Fort	Les pressions s'exerçant sur la ressource en eau sont fortes sur la commune. Leur maîtrise

Enjeux	Critères associés	Spatialisation	Hiérar- chis.	Justification / Com- mentaires
domestiques, agricoles, industriels et de toute autre source de pollution)	termes d'assainissement sur la commune - Qualité des eaux de sortie de la station d'épuration - Traitement des eaux de ruissellement	points de rejets (station d'épuration, cabanes, rejets agricoles...).		constitue donc un enjeu fort.
Enjeu 8 : Favoriser une bonne qualité de l'air et lutter contre les nuisances sonores	- Bruit et émissions de polluants liés aux transports sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement au niveau du centre urbain et à proximité des réseaux - Artificialisation de nouvelles zones (nuisances sonore liées aux activités humaines) - Préservation des zones calmes - Amélioration de la situation des zones bruyantes	Cet enjeu concerne plus particulièrement le centre urbain et les zones à proximité des réseaux de transport.	Moyen	La pollution atmosphérique et la lutte contre les nuisances sonores sont des enjeux de santé publique. Sur une commune de taille modeste comme Villeneuve-lès-Maguelone l'enjeu est caractérisé de moyen.
Enjeu 9 : Assurer l'équilibre, anticiper la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire	- Adéquation entre le système de collecte et de traitement des déchets et la taille de la population actuelle et future - Prise en compte des différents types de déchets générés par le développement du territoire - Éventuellement réflexion ou actions en faveur de la valorisation des déchets produits sur la commune - Résorption des décharges sauvages	Cet enjeu concerne l'ensemble du territoire.	Moyen	Les déchets sont une source potentielle de pollution. Le bon déroulement de leur collecte et leur traitement sont donc capitaux. Le système actuel de collecte des ordures ménagères est efficace, il s'agira de veiller à ce qu'il soit en lien avec le développement de la ville.
Risques naturels et technologiques				
Enjeu 10 : Ne pas aggraver les risques inondation, érosion et submersion marine et développer la prise en compte des risques dans les opérations d'aménagement	- Évolution de la surface imperméabilisée - Prise en compte du ruissellement urbain dans les projets d'aménagement - Évolution des enjeux (humains et matériels) en zone d'aléa	Cet enjeu concerne les zones d'aléa inondation, érosion et submersion marine de la commune.	Fort	Les risques inondation, érosion et submersion marine sont bien représentés sur le territoire. Leur « non aggravation » est donc un enjeu majeur.
Enjeu 11 : Ne pas aggraver le risque de feu de forêt	- Prise des zones d'aléa fort dans les opérations de développement urbain - Actions en faveur du débroussaillage des propriétés	Cet enjeu englobe toutes les zones d'aléa fort de la commune.	Moyen	Le risque de feu de forêt est caractérisé de moyen sur la commune, il en va donc de même pour l'enjeu associé.
Enjeu 12 : Réduire le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)	- Nouveaux projets d'infrastructures avec risque de TMD - Nombre de nouveaux bâtiments à proximité des routes où transport de TMD	Cet enjeu concerne l'ensemble des infrastructures de transport concernées par un risque de TMD.	Faible	Le risque d'accident de transport de matières dangereuses est un risque relativement rare. Aucun problème particulier attendant à ce risque n'a été identifié dans l'état initial de l'environnement. L'enjeu a donc été identifié comme faible.

Enjeux	Critères associés	Spatialisation	Hiérar- chis.	Justification / Com- mentaires
Paysages				
Enjeu 13 : Traiter l'interface entre urbanisation et sites naturels ou semi naturels	- Traitement des nouvelles interfaces urbanisation/ milieux naturels et semi naturel - Qualité des entrées de ville - Type de paysage dans lequel des constructions s'inscrivent - Qualité architecturale des constructions	Cet enjeu concerne toutes les zones d'interface (actuelles et nouvelles) entre urbanisation et espaces naturels et semi naturels (agricoles).	Faible	Bien que cet enjeu soit corrélé à un objectif central du PADD, il ne concerne qu'une faible part du territoire communal, il a donc été qualifié de faible.
Enjeu 14 : Préserver les grands paysages du territoire (étangs, terres agricoles, patrimoine bâti...)	- Évolution de l'occupation des sols - Évolution des paysages (diversité et qualité)	Cet enjeu concerne tous les paysages communaux (paysages urbains, naturels et semi naturels).	Moyen	

Analyse des incidences

>du PADD

Le PADD est globalement bien intégré d'un point de vue environnemental : l'écrasante majorité des orientations du PADD tient compte des enjeux environnementaux du territoire. Les incidences négatives consécutives au développement urbain sont nettement réduites et atténuées grâce à des mesures intégrées dans le PADD lui-même. Le PADD est ambitieux d'un point de vue environnemental sur certains points : aucun projet en zone d'aléa fort (forte prise en compte du risque inondation et submersion marine), une politique de réduction de l'imperméabilisation et de récupération des eaux de pluies, une maîtrise des déplacements motorisés (modes doux, transports en commun sur la base du PDU de la CAM...), protection des milieux naturels (encadrement de la fréquentation...), une consommation d'espace mesurée (adéquation entre population à accueillir et nombre de logements prévus, renforcement des deux entités urbaines existantes, investissement des dents creuses, renouvellement urbain, opérations d'ensemble), des paysages préservés (traitement des limites particulièrement soigné, conservation des grandes entités paysagères formant l'identité du territoire).

>Des OA

Les Orientations d'Aménagement sont globalement bien intégrées d'un point de vue environnemental. Elles comprennent d'ores et déjà un grand nombre de mesures de réduction et d'intégration de leurs incidences négatives. Elles sont même ambitieuses en ce qui concerne l'économie d'espace, le traitement paysager ou encore la gestion des eaux pluviales.

Les deux OA basées sur le renouvellement et la réaffectation urbaine (OA n°5 et 6) sont les plus efficaces d'un point de vue environnemental : ce sont elles qui génèrent le moins d'incidences négatives. Les OA n°1 à 4, bien qu'ayant des incidences environnementales négatives modérées, compensent globalement bien leurs incidences négatives. L'OA n°7 a des incidences environnementales négatives notamment en raison de la localisation du projet (proximité d'une voie fréquentée, zone d'aléa fort incendie) et de son ampleur (zone de projet la plus importante avec la création de 350 logements). Une partie des incidences négatives de ce projet sont déjà compensées : intégration d'une coupure d'urbanisation, étude hydraulique spécifique, densification urbaine, habitat bioclimatique.

>Sur les sites Natura 2000

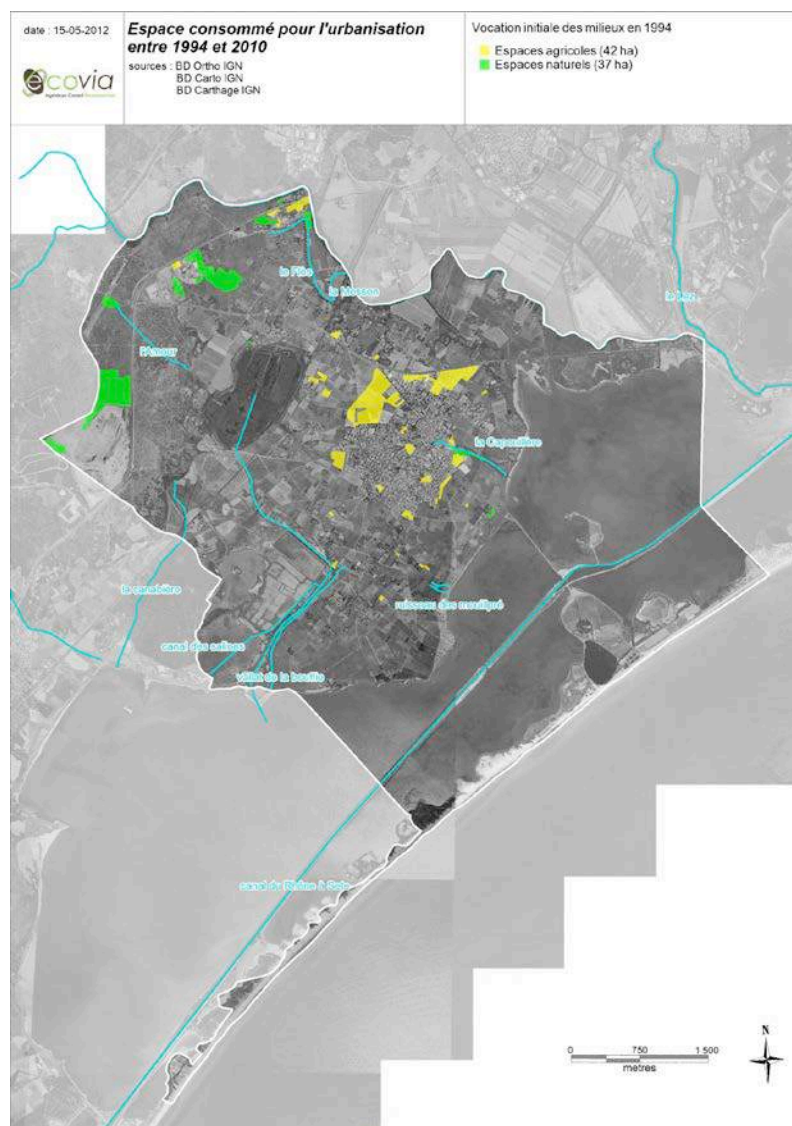
L'évaluation environnementale montre que le PLU n'a pas d'incidence notable prévisible sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. La distance entre les projets et les sites Natura 2000, le développement urbain en continuité de l'existant, l'économie d'espace, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, la gestion de la fréquentation des milieux naturels notamment permettent de limiter fortement les incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les espèces d'intérêt communautaire pourraient être dérangées en phase travaux (bruit) : il est donc recommandé que la phase de travaux ait lieu en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune.

>Du zonage et du règlement

Entre 1994 et 2010, 79 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone (cf. carte en page suivante). Les espaces consommés se répartissent comme ceci : 42 ha d'espaces agricoles et 37 ha d'espaces naturels. Au cours de ces seize années (1994-2010), le rythme annuel moyen de consommation d'espace était donc d'environ 5 ha. Le PLU

prévoit une surface de zones AU de 45,6 ha (32,6 ha de zones AU à vocation principalement d'habitat à laquelle s'ajoutent 1,3 ha de zone AU à vocation de pôle hôtelier et 11,7 ha de zones AU à vocation économique sur le secteur Larzat). Sachant que l'échéance du PLU est estimée à 2025, le rythme annuel moyen de consommation d'espace est dans ces conditions de l'ordre de 3 ha/an (sur la période 2010-2025). Le PLU permet donc de ralentir la consommation d'espace sur le territoire communal notamment grâce aux opérations de densification et de renouvellement urbain. Les espaces consommés sont essentiellement des espaces à vocation agricole en continuité de l'existant. Dans l'ensemble les zones naturelles sont conservées telles qu'elles figuraient au POS. Les zones humides et les zones inondables du PPRI sont incluses en règle générale dans les zones naturelles (N), éventuellement dans les zones agricoles (A). La totalité des zones inondables est inscrite en zones naturelles (N) ou éventuellement agricoles (A). Toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI y sont interdites. De plus, le règlement interdit toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU. Ce schéma prévoit notamment des mesures de restauration et conservation des axes naturels d'écoulement des eaux (zones non aedificandi de part et d'autre des cours d'eau). Malgré une part de renouvellement urbain (réinvestissement des zones urbanisées existantes) mise en œuvre au moyen du PLU, les opérations d'extensions urbaines consomment de l'espace et principalement des espaces à vocation agricole. La consommation est cependant limitée grâce au principe de construction en continuité de l'existant, de densification et de

mixité urbaine. Le règlement complète efficacement le PADD et les orientations d'aménagement. Il est assez ambitieux en termes d'intégration paysagère, de raccordement aux réseaux (eau potable, assainissement), de protection des zones humides (des zones inondables), ou encore de gestion hydraulique. Globalement, le règlement prend en compte les enjeux environnementaux mis en évidence par l'état initial de l'environnement.



tion en continuité de l'existant, la densification et la mixité urbaine permettent de réduire leur consommation d'espace. La transparence hydraulique des sols est par ailleurs imposée sur certaines zones dans le règlement du PLU.

>La gestion des eaux pluviales

Elle répond à un enjeu fort identifié sur la commune (« ne pas aggraver le risque inondation »). Sur Villeneuve-lès-Maguelone, le risque inondation est élevé. Le ruissellement urbain aggrave ce risque. Afin que le développement urbain n'engendre pas une augmentation forte du ruissellement et donc du risque, plusieurs mesures ont été prises et intégrées aux OA : création de fossés, de bassins de rétention sous la forme d'espaces verts ou de noues paysagères, voir même étude hydraulique spécifique dans le cas de l'OA n°7. La transparence hydraulique des sols est par ailleurs imposée sur certaines zones dans le règlement du PLU. (% de pleine terre imposés, superficie minimale des opérations d'ensemble fixée à 1ha impliquant la réalisation de dossiers « loi sur l'eau » : obligation de compensation hydraulique totale).

>La protection des zones humides/inondables

Aucune OA n'empiète sur une zone humide ou inondable. Les zones inondables sont intégralement classées en zone N ou A. Le règlement prévoit un respect stricte du PPRI et au schéma d'assainissement pluvial qui prévoit des mesures différenciées en fonction des cours d'eau.

>La lutte contre les nuisances sonores

La construction en continuité de l'existant et la réduction des linéaires de voies internes induisent souvent une implantation des logements en bordure de voies de circulation parfois bruyantes. Afin de réduire les

nuisances occasionnées, le PLU prévoit (OA n°5) : un recul par rapport aux voies les plus bruyantes (RD612 notamment), une orientation du bâti optimale (espaces de desserte du côté nuisances), le choix de typologies collectives soumises aux règles de construction définies par arrêté préfectoral en matière d'isolation acoustique.

Les voies classées pour leurs nuisances sonores sont souvent des voies concernées par un flux de transport de matières dangereuses, le recul par rapport aux voies concoure donc également à la réduction de l'exposition des nouveaux habitants à ce risque.

>La recherche d'une intégration paysagère maximale

Le PLU vise à la fois à concilier paysages naturels et paysages urbains mais également à préserver les grands paysages identitaires de la commune comme les étangs ou encore les salins. Pour y parvenir, le traitement des franges urbaines est développé dans les OA et le règlement. Par ailleurs, la construction en continuité de l'existant et la lutte contre le mitage urbain permettent d'éviter de porter atteinte aux grands paysages de la commune. La préservation des vues et perspectives sur les grands paysages depuis les zones d'extension urbaine a également été recherchée : les « percées vertes » inscrites dans les OA et le travail sur la hauteur du bâti y participent.

>L'économie d'énergie et le développement des énergies renouvelables

L'économie d'énergie dans les logements nouveaux a été recherchée à travers l'orientation du bâti en fonction des conditions climatiques (OA n°1 à 6) ou le développement d'habitats bioclimatiques (OA n°7). Le PADD est par ailleurs favorable au développement d'énergies renouvelables, leurs conditions d'intégration sur le bâti sont

développées dans le règlement. Enfin, le règlement prévoit un bonus de COS pour les constructions à performance énergétique.

>La lutte contre les émissions polluantes

Les transports sont une source majeure de dégradation de la qualité de l'air sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. La réduction des besoins de transports motorisés a été recherchée afin de réduire les émissions atmosphériques associées. Pour y parvenir, plusieurs leviers d'action ont été mobilisés : la mixité urbaine, la revitalisation des commerces de centre ville, l'organisation d'une trame de déplacements doux et d'un maillage des espaces publics

>Le maintien d'une certaine biodiversité commune au sein des espaces urbains

Une forte place est faite au sein des extensions urbaines et des zones de renouvellement aux espaces verts, aux espaces agricoles et aux alignements d'arbres. Cette biodiversité concoure au fonctionnement des écosystèmes.

>Le respect des continuités écologiques de la commune

La commune de Villeneuve n'est pas tenue de réaliser d'identifier ses trames vertes et bleues. Bien que ce travail d'identification n'ait pas été effectué, des principes de bon sens visant à ne pas rompre de continuités écologiques ont été développés : absence de mitage de l'espace, construction en continuité de l'espace urbanisé constitué, maintien de percées vertes au sein des zones urbaines, création d'une coulée verte au sein de l'OA n°7 prévue dans un espace de garrigues. En complément, aucun projet ne porte sur les cours d'eau et la lutte contre les sources de pollution des eaux est recherchée : ceci contribue à la préservation des continuités bleues.

3.2. Les capacités d'accueil du PLU et les incidences sur la dynamique communale

Le PLU se fixe pour objectif de porter la population communale à un maximum de 11 700 habitants à l'horizon 2025.

Sur la période 2010-2025, cela représente une augmentation de l'ordre de 2 700 habitants permanents supplémentaires, soit environ 180 nouveaux habitants par an.

3.2.1. Incidences sur les équipements et services communaux

Incidences sur la distribution d'eau potable⁹⁵

> La ressource

L'eau distribuée sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone provient principalement des forages du Flès.

La commune dispose de trois réservoirs :

- Réservoir semi-enterré du Larzat de 600 m³ ;
- Réservoir sur tour du Puech Garou de 800 m³ ;
- Bâche enterré du Flès de 400 m³,

Soit une capacité totale de 1 800 m³.

L'autorisation de prélèvement des forages du Flès Nord et Sud (arrêté de DUP en date du 12 juillet 1999) est de deux fois 100 m³/h jusqu'à 4000 m³/j.

Le volume annuel prélevé aux forages du Flès en 2010 était de

771 084 m³ (+2,05% par rapport à 2009).

Sur l'ensemble du service les consommations pour les années 2009 et 2010 sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

Ensemble du service	2009	2010
Volumes consommés	507 132	506 009
Rendement du réseau	72,2%	72,4%

Données RPQS 2010

Cela représente environ 3 400 abonnés.

Ensemble du service	2009	2010
Abonnés domestiques	3 300	3 377
Abonnés non domestiques	1	1
Total abonnés	3 301	3 378

Données RPQS 2010

> Les besoins

Le PLU envisage une augmentation importante de population sur la période 2010-2025 de près de 2 700 habitants permanents supplémentaires.

Les données de dimensionnement considérées sont les suivantes :

- Nombre d'habitants par logements : 2.58
- Ratio de consommation (159 l/hab/j RPQS 2010)
- Rendement 72.4 %

L'estimation des besoins journaliers moyens de distribution sur Villeneuve-lès-Maguelone à l'horizon 2025 est augmentée de 430 m³/j

> Le bilan besoins/ressource à l'horizon 2025

Globalement sur Villeneuve-lès-Maguelone les besoins actuels, synthétisés dans le tableau ci-dessous, s'élèvent à :

	Besoins actuels journaliers moyens de distribution (m ³)*	Besoins actuels journaliers moyens de production (m ³)**	Besoins actuels journaliers de pointe production (m ³) (Données exploitation)
Villeneuve-lès-Maguelone	1 431	2 054	2 835

* Q moy (distribution) : Calcul : conso moy/jour X nb hab

** Données 2009

Sur cette base, les besoins journaliers en 2025 sont estimés à :

	Besoins journaliers moyens de distribution (m ³)*	Besoins journaliers moyens de production (m ³)**	Besoins journaliers de pointe production (m ³)***
Villeneuve-lès-Maguelone	1 860	2 570	3 969

* Q moy (distri) : conso moy/jour X nb hab

** Q moy (prod) : conso moy/jour X nb hab /rendement (fuites)

*** Qp (prod) = Qmoy (distri)* 1.75 + ((Qmoy (distri) /rendement)-Qmoy (distri)) (Données SDAEP)

⁹⁵ Source : Communauté d'Agglomération de Montpellier, 2012

A l'horizon 2025, les volumes nécessaires en production peuvent être estimés à environ 2 570 m³/j en moyenne et 3 969 m³/j en pointe sur le périmètre actuel du forage du Flès. La capacité règlementaire du forage du Flès s'établit aujourd'hui à 4 000 m³/j selon la DUP en vigueur. Ce qui est suffisant à l'horizon 2025.

Par ailleurs, la commune a connu ces dernières années des dépassements des seuils de vigilance pour la qualité des eaux (traces de pesticides). Un arrêté préfectoral est actuellement valide jusqu'au 14 mars 2014 portant dérogation à ces dépassements. Parallèlement, la Communauté d'Agglomération de Montpellier s'engage à mettre en place un programme d'actions afin de remédier à la situation.

> Actions compensatoires programmées

L'estimation de la ressource et des besoins ne tient pas compte des actions programmées suivantes :

- Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de l'Agglomération en cours d'élaboration :
- Interconnexion avec la commune de Montpellier via la commune de Lattes, pour une dilution de l'eau du captage du Flès avec celle de la source du Lez,
- Interconnexion avec le Syndicat du Bas Languedoc,
- Interconnexion avec la commune de Mireval pour une dilution avec l'eau traitée de BRL via l'usine de traitement de Fabrègues en cours de construction.
- Etude de recherche de l'origine des pollutions,
- Politique communale de réduction de l'eau potable (programme Vert Demain)
- Actions de sensibilisation auprès des habitants (notice de l'habitat durable : emploi d'essences locales,

récupération des eaux pluviales, etc.)

Ces dispositions destinées initialement à apporter une réponse à la problématique qualitative des eaux de consommation de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, devraient apporter aussi des options quantitatives complémentaires.

> Bilan besoins / canalisations de distribution

Il est probable qu'une partie des réseaux de distribution devront être redimensionnés pour répondre à la demande accrue en eau potable, mais aussi et surtout pour assurer la défense incendie.

Ces ouvrages devront permettre de satisfaire les besoins moyens et de pointe à échéance du PLU.

Les travaux à réaliser seront intégrés dans le programme global que portera la Communauté d'Agglomération de Montpellier suite aux orientations du schéma Directeur d'Eau Potable qu'elle pilote.

> Conclusion

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone prévoit, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, 2 700 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.

Cet apport de population générera des besoins en eau potable qu'il faudra assurer.

Les capacités réglementaires de la ressource sont suffisantes pour assurer les besoins futurs. Toutefois des problématiques qualitatives amènent la Communauté d'Agglomération de Montpellier à réaliser en 2012, des études et des travaux pour d'une part permettre la dilution des eaux issues des captages du Flès mais aussi engager des recherches sur l'origine des pollutions.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier a initié un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP), auquel sont associés les services institutionnels (préfecture, agen-

ce de l'eau.....) afin d'avoir une vision globale à l'échelle intercommunale des enjeux de l'évolution de la population sur son territoire. Cet outil de planification devra prendre en compte les perspectives d'évolution des besoins de consommation en eau potable au regard du développement urbain attendu. Son échéance est fixée à 2030, en cohérence avec celle du Schéma de Cohérence Territoriale. Son élaboration comportera deux niveaux afin de tenir compte des différences du degré d'intervention de la Communauté d'Agglomération sur son territoire :

- Un premier niveau, traitant l'ensemble des trente et une communes membres ainsi que les autres communes membres des syndicats compétents, s'attachera à recenser et diagnostiquer les ressources et les ouvrages de production, d'adduction et de traitement. Un bilan des volumes produits ou « produisibles » et des besoins futurs sera établi. Les interconnexions existantes ou à créer entre les centres de production seront modélisés dans l'optique d'assurer les besoins futurs mais aussi de permettre des secours réciproques à court terme afin d'exprimer au plus vite la solidarité du territoire,

- Un deuxième niveau concernera douze communes membres (les neuf communes en compétence directe ainsi que les communes de Jacou, Le Crès et Vendargues dont le système d'alimentation en eau potable est déjà très imbriqué avec celui de la Communauté d'Agglomération) et comprendra un diagnostic complet de l'état du patrimoine lié à l'exécution du service de l'eau potable ainsi qu'une analyse fine de la gestion du service. Les principaux objectifs recherchés sont les suivants :

- Réaliser un état des lieux complet du réseau d'adduction et de distribution, ainsi que des ouvrages de captage et de production ;

- Faire un recensement exhaustif des ressources en eau utilisées, abandonnées ou potentielles ;
- Définir et localiser les besoins en eau à l'horizon 2030 ;
- Proposer des solutions pour satisfaire ces besoins en travaillant sur plusieurs approches : ressources existantes et nouvelles, interconnexions, rendements de réseau, économie d'eau, substitution d'usage (eau brute) ;
- Analyser le fonctionnement des installations et des réseaux et mettre en évidence les dysfonctionnements et les points à risque ;
- Evaluer les carences institutionnelles, juridiques et administratives et apporter des propositions ;
- Optimiser et sécuriser le réseau de production et de distribution pour garantir aux usagers actuels et futurs une alimentation en eau potable en quantité et qualité suffisante ;
- Etablir une politique de renouvellement des équipements et les ressources financières à mobiliser ;
- Etablir un programme pluriannuel de travaux qui fixera les priorités d'intervention pour améliorer le service actuel et satisfaire les besoins futurs ;
- Proposer un niveau de prix et son évolution à travers une structure tarifaire en adéquation avec les besoins de financement.

Incidences sur l'assainissement⁹⁶

L'augmentation de population envisagée dans le PLU (environ 2 700 habitants permanents supplémentaires à l'horizon 2025) va générer environ

405 m³/j supplémentaires en terme d'effluents d'eaux usées produites (0,150 m³/j pour 1 EH) et un apport en charge organique d'environ 160 kg/j de DBO5 (60g/j pour 1 EH).

> Collecte

Le zonage d'assainissement de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, joint en annexe du PLU (Annexes sanitaires : pièce n°Ve), définit les zones en assainissement collectif et les zones en assainissement non collectif.

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sont classées en zone d'assainissement collectif.

Les zones agricoles (A), à l'exception du secteur A1, et les zones naturelles (N) qui n'ont pas vocation à se développer, sont classées en zone d'assainissement non collectif, une étude spécifique étant alors à réaliser au cas par cas lors de projets d'extension de l'existant.

Les secteurs A1 à vocation d'accueil d'activités agricoles et d'équipements publics pouvant potentiellement générer des effluents en fortes quantités et situés à proximité des réseaux publics d'assainissement des eaux usées, sont classés en zone d'assainissement collectif.

La structure des réseaux de collecte est amenée à évoluer et notamment selon les zones d'urbanisation future.

Des opérations sont engagées par la Communauté d'Agglomération pour réduire les eaux claires parasites dans les réseaux d'eaux usées, à la fois par temps sec et temps de pluie, afin notamment de réduire les apports hydrauliques actuels par nappe haute.

> Traitement

Les apports supplémentaires sont potentiellement admissibles sur la station d'épuration. Il convient en outre de prendre en compte une forte population en assainissement non collectif évaluée à environ 800 habitants qui ne pourront être raccordés

au système d'assainissement collectif du fait du fort éloignement des réseaux publics. Malgré tout, la station est extrêmement sensible aux eaux parasites par temps de pluie et rend difficile l'atteinte des objectifs stricts de rejets, dans ces conditions spécifiques, du à la vulnérabilité du milieu récepteur : la Mosson et les étangs.

C'est pourquoi la Communauté d'Agglomération de Montpellier engage des actions correctives à court et moyen terme.

Dans un premier temps, les premiers travaux indiqués au porté à connaissance en vue de proroger l'arrêt de rejet de la station seront mis en œuvre en 2012.

Il s'agit :

- Du remplacement des pompes du poste de relèvement ;
- Du réaménagement du bassin d'activation (rénovation) ;
- De la mise en place d'une vidange du bassin motorisée renvoyant les effluents en tête de station ;
- Du réaménagement du trop plein du bassin vers un nouveau point de rejet : le ruisseau de la Capoulière ;
- De l'équipement du nouveau point de rejet ;
- De la réhabilitation du local technique ;
- De l'équipement du poste de relèvement de trois nouvelles pompes renvoyant les effluents sur le bassin de stockage-restitution pour l'une d'entre elles et en direction de la station pour les deux autres.

En parallèle, un diagnostic sera réalisé sur la totalité de la filière avec comme objectifs de corriger les contraintes de fonctionnement et d'optimiser les filières de traitement et de gestion des sous produits.

L'optimisation des ouvrages permettra à terme à la station d'accepter les 12 000 EH pour lesquels elle a été initialement dimensionnée.

⁹⁶ Source : Communauté d'Agglomération de Montpellier, 2012

Incidences sur les équipements scolaires

L'augmentation de population programmée dans le PLU va entraîner une augmentation des effectifs scolaires sur la commune. A ce jour, les écoles de la commune disposent de capacités résiduelles non négligeables.

> Ecole maternelle Jean-Jacques Rousseau

Ses effectifs sont en baisse continue depuis 10 ans. Cette diminution des effectifs s'opère en corrélation avec l'augmentation de ceux de l'école maternelle François Dolto. Les capacités de cet équipement pourraient être mobilisées de nouveau si l'évolution de la population le nécessitait.

> Ecole élémentaire Pierre Bouissinet

L'école élémentaire Pierre Bouissinet enregistre une baisse continue de ses effectifs depuis l'année scolaire 2006/2007 corrélativement à l'augmentation des effectifs de l'école élémentaire François Dolto. Les capacités de cette école pourraient également être de nouveau mobilisées si l'évolution de la population le nécessitait.

> Groupe scolaire François Dolto

Le groupe scolaire François Dolto regroupe une école maternelle et une école élémentaire.

Les effectifs du groupe scolaire sont en augmentation constante depuis 10 ans.

Cette forte augmentation s'explique par une réorganisation des effectifs entre les différents établissements au profit de l'école François Dolto.

De ce fait, les effectifs cumulés de l'ensemble des écoles maternelles de la commune sont relativement stables au cours des deux dernières rentrées (2008/2009 et 2009/2010).

Sur une dizaine d'années, les effectifs des écoles maternelles connaissent une augmentation très modérée : +4% sur la période 1999/2000-2009/2010.

Les effectifs cumulés de l'ensemble des écoles élémentaires connaissent, eux, une augmentation très significative (+30,4% sur la période 1999/2000-2009/2010). Entre les rentrées 2008/2009 et 2009/2010, l'augmentation est de l'ordre de 5%.

> Le bilan besoins/capacités des écoles à l'horizon 2025

L'augmentation attendue de la population communale (environ 180 habitants permanents à accueillir chaque année) va entraîner une augmentation de la population en âge d'être scolarisée sur la commune, soit environ 450 élèves supplémentaires en maternelle et 760 élèves supplémentaires en élémentaire à l'horizon 2025.

Cette estimation est une estimation haute, basée sur la part de la population en âge d'être scolarisée lors du recensement Insee 2007, et ne tenant pas compte de la tendance au vieillissement de la population qui tend à réduire la part des classes d'âges les plus jeunes.

Sur cette base, le bilan besoins/capacités des écoles de la commune est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

> Conclusion

Sur la base des capacités existantes mobilisables (4 classes), les besoins sont satisfaits à long terme.

Bilan besoins/capacités des écoles de Villeneuve-lès-Maguelone

Etablissement	Capacités max atteintes	Capacités Max potentielles (30 élèves/classe)	Besoins en 2025 pour une population de 11700 hab.	Capacités suppl. à programmer à échéance de 2025
Mat. J.J. Rousseau	246 élèves 9 classes (2007-2008)	270 élèves 9 classes		
Mat. F. Dolto	158 élèves 6 classes (2009-2010)	180 élèves 6 classes		
Total Maternelle	404 élèves 15 classes	450 élèves 15 classes	438 places	néant
Elem. P. Bouissinet	397 élèves 15 classes (2006-2007)	450 élèves 15 classes		
Elem. F. Dolto	289 élèves 11 classes (2009-2010)	330 élèves 11 classes		
Total Elementaire	686 élèves 26 classes	780 élèves 26 classes	756 places	néant

> Collège des Salins

Le collège des Salins compte 22 classes et 570 élèves lors de la rentrée 2010/2011. Après un pic enregistré lors de la rentrée 2008/2009 (23 classes et 600 élèves), les effectifs connaissent depuis une baisse sensible. L'équipement est susceptible d'accroître à nouveau ses capacités d'accueil si les besoins à venir devaient le nécessiter.

> Le bilan besoins/capacités du collège à l'horizon 2025

Le collège a été dimensionné pour accueillir 600 élèves, il a

déjà atteint ses capacités maximales lors de la rentrée 2008-2009 avant de connaître une réduction d'effectifs à partir de la rentrée 2009-2010 (566 élèves).

Les capacités libérées permettraient de répondre à court ou moyen terme dans l'hypothèse où les effectifs du collège connaîtraient un niveau de croissance similaire au scénario envisagé pour la population communale.

Toutefois, accueillant aussi les élèves de la commune de Mireval (qui connaît une croissance démographique 5 fois inférieure à celle de Villeneuve-lès-

Maguelone sur la période 1999-2007), le collège n'est pas soumis à une pression aussi forte.

> Conclusion

Ainsi, selon les responsables de l'établissement, compte tenu de l'évolution des effectifs, la possibilité d'atteindre à nouveau les capacités maximales d'accueil n'est pas envisagée pour le moment. Si tel était le cas, la décision appartient au Conseil Général en ce qui concerne la mise à niveau de l'équipement et à l'inspection académique en ce qui concerne les moyens pédagogiques à mettre en œuvre.

Bilan besoins/capacités du collège de Villeneuve-lès-Maguelone

Etablissement	Capacités max atteintes	Capacités à la rentrée 2009-2010	Capacités résiduelles à la rentrée 2009-2010	Besoins en 2025 pour une population de 11700 hab.	Capacités supplémentaires à programmer à échéance de 2025
Collège des Salins	600 élèves 23 classes (2008-2009)	566 élèves 22 classes	34 élèves 1 classes		
Total Collège	600 élèves 23 classes	566 élèves 22 classes	34 élèves 1 classe	Cf. conclusion ci-dessus	Cf. conclusion ci-dessus

3.2.2. Incidences sur la dynamique économique communale

Incidences sur l'activité agricole

Le PLU protège l'outil de production (le foncier agricole) en classant en zone agricole (A) les terres présentant une valeur agronomique ou économique. Notamment, des terrains classés en AOC coteau du Languedoc sont reclassés en zone agricole.

Le PLU permet le développement de l'activité agricole en définissant deux secteurs (secteurs A1) pouvant accueillir des bâtiments d'exploitation, en périphérie du centre ville et en accroche directe sur les terres agricoles.

Des mesures sont prévues dans le PLU pour autoriser sous condition (secteur A2) l'implantation de bâtiments agricoles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Le PLU favorise le confortement de l'activité agricole au niveau des mas en autorisant une diversification des activités en lien avec l'agritourisme.

Incidences sur les zones d'activités

Le PLU localise trois secteurs pour accueillir principalement des activités économiques et commerciales (secteurs UEa/UEa', UEb et UEc). Le PLU prévoit une restructuration dans la répartition des activités :

Les activités industrielles et commerciales ne contribuant pas directement au fonctionnement urbain sont localisées au niveau de la ZAE de Larzat (secteur UEa/UEa').

Dans cette logique, une partie des entreprises situées dans la zone d'activité de la Condamine, en centre ville, sont appelées à

être délocalisées vers la ZAE de Larzat, au profit d'une opération de renouvellement urbain. La dimension commerciale, en lien avec l'habitat de la zone d'activités de la Condamine (secteur UEb) est renforcée dans le PLU.

Le PLU crée également une nouvelle zone à vocation économique au niveau du Boulevard du Chapitre, destinée à accueillir une pépinière d'entreprise (secteur UEc).

Incidences sur le tissu commercial

L'accroissement de la population va occasionner un développement de la demande locale pour des commerces et services de proximité qui doit permettre de conforter le tissu économique communal existant, notamment des commerces du cœur de ville.

Les concernant, le règlement de la zone UA, en interdisant les nouveaux logements en Rez-de-Chaussée de la Grand Rue favorise le maintien des commerces existants.

Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), le règlement autorise la création de commerces et de bureaux pour favoriser la mixité urbaine et autoriser un développement économique lié à l'habitat et aux services de proximité.

Incidences sur les activités liées au tourisme

D'une manière générale, le PLU favorise le développement du tourisme en s'appuyant sur l'attrait que lui confèrent en la matière la frange littorale et des sites naturels de qualité. Le PLU fait en sorte de protéger ces sites en offrant des possibilités de gestion et d'encadrement de l'aménagement et de la fréquentation des milieux les plus sensibles (zones N).

Le PLU autorise l'augmentation des capacités d'hébergement sur

le territoire communal à travers différentes orientations :

- Maintien du camping caravanning de l'Arnel (secteur Nter) ;
- Création d'un pôle hôtelier (secteur 2AUph) ;
- Développement de l'accueil sous forme de gîtes au sein des mas agricoles (agritourisme).

D'autre part, les principaux sites touristiques de la commune sont confortés :

Le site de loisirs « Les Rochers de Maguelone » fait l'objet d'un secteur spécifique (NI) autorisant un confortement encadré des bâtiments d'accueil et une pérennisation de l'activité.

Par ailleurs, les mesures mise en œuvre dans le PLU pour la préservation du patrimoine bâti et les paysages de la commune contribuent à en accroître l'attractivité touristique.

3.3. Les incidences des zones à urbaniser sur le fonctionnement urbain

3.3.1. Incidences sur les zones constructibles

Incidences sur le tissu bâti constitué

L'achèvement et la densification des espaces déjà urbanisés sont privilégiés.

Des mesures sont prévues dans le PLU en faveur du renouvellement urbain :

- Réinvestissement du secteur de la Condamine pour de l'habitat ;
- Réinvestissement du site des ateliers municipaux délocalisés ;
- Orientations d'Aménagement précisant les conditions d'aménagement et de restructuration du tissu bâti ;
- Règlement morphologique ciblant les principales dents creuses.

Des mesures sont prévues dans le PLU en faveur de la densification :

- Le COS est relevé (par rapport au POS) sur certaines zones urbaines à densifier (Pont de Villeneuve) ;
- Le règlement morphologique (documents graphiques) autorise ponctuellement (zones UD) des bonifications de COS ou de hauteur.

Conclusion

La mise en œuvre du PLU favorisera une densification progressi-

ve et circonstanciée du tissu urbain constitué.

Dans la même logique, le PLU situe les zones à urbaniser (AU) en continuité des espaces urbains constitués. Il s'agit de privilégier le regroupement du tissu bâti (pour réduire les linéaires de VRD) et l'économie de la ressource foncière. Dans ces secteurs, le PLU définit des outils en faveur d'une certaine densité :

- Les Orientations d'Aménagement établissent des objectifs de densité (en nombre de logements ou de surface de plancher) et de mixité typologique.

3.3.2. Incidences sur le réseau viaire et les espaces publics

Les terrains classés en zone à urbaniser (AU) sont dans leur très grande majorité desservis par une voie communale ou un chemin rural en bon état d'entretien. Dans quelques cas, plus rares, ils sont limitrophes d'une voie départementale et devront alors faire l'objet d'une demande d'accès auprès du gestionnaire de voirie.

La capacité du réseau routier est compatible avec le zonage.

La création de terrains constructibles sur la commune entraînera une augmentation du trafic automobile. Ainsi, les principales zones urbanisables de la commune sont localisées en priorité autour des espaces urbains constitués, notamment du centre ville. Au-delà des dispositions imposées par la loi Littoral (urbanisation en continuité) et par le ScoT de l'agglomération de Montpellier, il s'agit de limiter les déplacements des futurs résidents par rapport aux polarités urbaines, et par rapport aux services et équipements publics qui y sont concentrés.

Le PLU, à travers les Orientations d'Aménagement ou, dans une moindre mesure, les Emplacements Réservés, anticipe sur le développement urbain futur, en extension ou dans les dents creuses. Il définit des principes de desserte et d'articulation des nouveaux quartiers qui privilégient :

- Une desserte efficace (favorisant autant que possible une bonne orientation des terrains et des constructions) ;
- Une économie du linéaire de voirie ;
- Une richesse des liaisons inter-quartiers pour favoriser les échanges et le lien social ;
- Une prise en compte des déplacements doux et de la réduction des déplacements motorisés.

Dans cette logique, le PLU propose des mesures correctrices en faveur d'un désengorgement des espaces publics de voirie du cœur de ville par le stationnement résidentiel. A travers les Orientations d'Aménagement ou les Emplacements Réservés, il définit des espaces de stationnement en proche périphérie du centre.

Le règlement de la zone UA favorise une légère dédensification du centre ville en matière d'habitat (et donc de stationnement résidentiel) et fixe des règles strictes en matière de stationnement résidentiel.

Les orientations d'aménagement et les règles morphologiques (documents graphiques) définissent des principes d'espaces publics (places, espaces verts, etc.) pour favoriser une certaine mixité urbaine dans les espaces à urbaniser ou à renouveler.

Elles permettent notamment de structurer ou restructurer le tissu bâti au niveau des axes structurants à créer ou requalifier, autorisant par exemple une hauteur supplémentaire des bâtiments à l'alignement des axes d'importance, définissant

des principes d'alignements d'arbres structurants, etc.

Ces mesures doivent contribuer à la structuration du tissu bâti, à la hiérarchisation des espaces et, au delà à favoriser une meilleure perception, une meilleure orientation et une meilleure qualité de vie urbaine.

3.3.3. Incidences sur le logement et la mixité sociale

Avant élaboration du PLU, la commune souffre d'un important déficit de mixité de son parc de logements : le parc communal est essentiellement constitué de grands logements et le parc locatif est déficitaire (cf. : 1. Diagnostic / Etat Initial de l'Environnement). La faiblesse du parc locatif se traduit aussi par une faiblesse du parc social : en 2010, la commune ne dispose que de 314 logements sociaux en location, soit environ 9,5% du parc des résidences principales. La commune de Villeneuve-lès-Maguelone étant soumise à l'article 55 de la loi SRU, elle a obligation de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales.

En compatibilité avec le PLH de l'agglomération de Montpellier (cf. : 1. Diagnostic / Etat Initial de l'Environnement), le PLU programme une diversification du parc de logements.

Sur les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement, le PLU fixe des objectifs de mixité typologique, imposant notamment une part de logements collectifs et de logements intermédiaires, plus aptes à accueillir du logement social.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement impose pour toute les opérations de 12 logements et plus, ou représentant une surface plancher d'habitat supérieure ou égale à

700 m², une part de 30% de logement social (locatif).

En permettant un rattrapage progressif de la part de logement social, le PLU œuvre en faveur de la mixité de sociale et de l'équilibre sociale de l'habitat.

	Situation en 2010	Situation estimée en 2025
Population	9 000 hab. (estim.)	11 700 hab.
Résidences principales	3301	4300 à 4380
Logements locatifs sociaux	314	700 à 725
Part de logement social	9,5%	16,2%

3.3.4. Incidences sur l'architecture et le patrimoine bâti

Le zonage du PLU tiens compte de la présence des Monuments Historiques à mettre en valeur, pour préserver les paysages et points de vue significatifs dans un rapport de covisibilité.

Dans le centre ancien (zone UA) qui abrite un patrimoine bâti remarquable, le règlement propose une approche contextuelle (zonage morphologique) permettant de protéger plus fortement le bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Les bâtiments remarquables identifiés dans le diagnostic bénéficient de règles spécifiques (article 11 notamment).

D'une manière générale, le règlement du PLU renforce l'article 11 (aspect extérieur des constructions) par rapport au POS de manière valoriser le patrimoine bâti et à réduire les éventuelles nuisances.

4. ANNEXES



SOMMAIRE

Partie I : Le territoire agricole	
L'OCCUPATION DU SOL ET LES PRODUCTIONS AGRICOLES	2
LES POTENTIALITES AGRONOMIQUES	5
L'EXPERTISE FONCIERE	7
L'ANALYSE DU BATI	10
Partie II : Les exploitants	
LES EXPLOITANTS ET LEURS OUTILS DE PRODUCTION	15
LES PROJETS	22
HAMEAU AGRICOLE ET IRRIGATION	27
Partie III : Les enjeux	
CE QU'IL FAUT RETENIR	40

INTRODUCTION

Engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme avec le bureau d'études *Synergies Territoriales*, la Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone a souhaité en approfondir le volet agricole. Elle a mandaté la Chambre d'Agriculture, l'ADASEAH et la Safer pour un travail partenarial de réalisation :

- De l'état des lieux des espaces agricoles, de la dynamique et des contraintes foncières
- D'un recensement des exploitations agricoles présentes sur la commune,
- Du recensement des projets portés par les exploitants.

La Chambre d'Agriculture de l'Hérault réalise la synthèse de l'état des lieux des espaces agricoles selon une approche croisée entre qualité agronomique des terres, occupation du sol (types de cultures), investissements publics agricoles (irrigation, drainage,...), typologie du bâti diffus et approche agro paysagère. La Safer a notamment apporté son expertise sur la structure, les marchés et mouvements fonciers sur la commune.

L'état des lieux des exploitations a été effectué sur la base d'enquêtes individuelles afin d'appréhender au mieux les diversifications envisagées, les libérations foncières, les cessations d'activité, les projets d'agrandissements, etc.

La liste des personnes à rencontrer a été élaborée avec la mairie et enrichie par les exploitants au fur et à mesure des rencontres ainsi que par les conseillers d'organismes professionnels agricoles.

Il s'agit des exploitants cultivant des surfaces sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ayant leur siège d'exploitation sur la commune ou sur les communes limitrophes. Les exploitants à titre principal et secondaire ont été rencontrés.

Ce listing a recensé au total 23 agriculteurs dont 18 ont été enquêtés (taux de réponse de 78,2 %).

Enquêtés = 18

Injoignables = 2

Sans numéro de téléphone = 3

78,2 % des exploitants recensés ont accepté de répondre aux questions de l'ADASEAH et de localiser leurs projets. Les enquêtes ont été réalisées en « face à face » en juillet 2010.

Les principaux résultats sont retranscrits ci-dessous de façon anonyme. Aucun nom n'est mentionné dans ce rapport.

PARTIE I : Le territoire agricole

OCCUPATION DU SOL ET PRODUCTIONS AGRICOLES

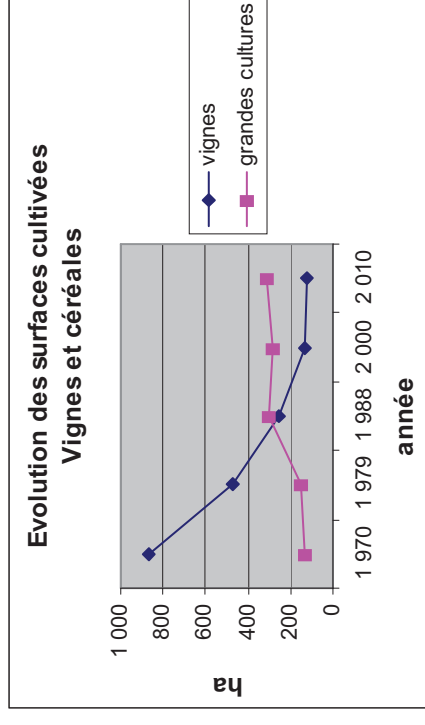
Le recensement à la parcelle de l'utilisation du sol a été réalisé par télédétection sur des images Spot - Géoportail IGN. Les photographies aériennes de 2005 sont venues en complément pour des secteurs moins accessibles.

Occupation du sol en 2010

Occupation du sol	Ha	% de la surface communale
Village	237,6	10,5
Espaces urbanisés	134,8	5,9
Arboriculture	15,9	0,7
Bois et garrigues	346,8	15,3
Grandes cultures	307,1	13,5
Maraichage	18,1	0,8
Parcs à chevaux	95,8	4,2
Prairies	282,2	12,4
Vignes	123,9	5,5
friches	72,4	3,2
Jardins d'agrément	107,9	4,8
Etangs, marais et salins	1266,6	55,8

Source : carto IGN — relevé de terrain CA34

Evolution vignes et céréales depuis 1970



Selon le Recensement Général Agricole de 2000, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a une superficie de 2270 ha, dont 606 ha de surfaces agricoles utiles. Le travail de télédétection et de repérage de terrain fait apparaître des surfaces cultivées de 747 ha, réparties entre prairies et cultures fourragères (282,2 ha), grandes cultures : céréales, oléagineux... (307,1 ha), vignes (123,9 ha), vergers (15,9 ha) et maraichage.

Par ailleurs on compte plus de 72 ha de friches et plus encore de parcs à chevaux (95,8 ha) et de jardins d'agrément (107,9 ha).

La principale couverture du sol se compose d'étangs, marais et salins (1266,6 ha) qui comprennent notamment l'étang de l'Arnel inutilisé du point de vue agricole, mais aussi ceux de l'Estagnol et les pourtours des salins où paissent des troupeaux bovins ou équins.

Les cultures sont largement entremêlées avec des spécificités spatiales déterminées par la présence de grands domaines, plus que par les potentialités des sols : Vignes autour de la Magdelaine, grandes cultures autour du mas des Quinze ou des Mours.

Carte 1—Occupation du sol



Vignes

Le vignoble couvre en 2009 environ 124 ha, surface relativement stable depuis 2000 : 131 ha en 2000, 140 en 2003, 125 en 2006 (sources : CVI Douanes) mais qui a connu une chute vertigineuse depuis les années 70 (468 ha en 1979) due notamment à des campagnes d'arrachage liées à des cessations d'activité. Néanmoins une part du vignoble est rénové : palissage, plantations de cépages améliorateurs dans le cadre du programme de Reconversion Qualitative Différée (5 ha plantés). Une bonne partie des surfaces en vigne est classée en A.O.C. Languedoc et commercialisée sous cette appellation (ou sous l'appellation « VDP d'Oc» et « VDP Collines de la Moure »). Les surfaces en vignes seront vraisemblablement maintenues à l'avenir voire agrandies si les projets de replantations dans l'Estagnol aboutissent.

Villeneuve est concernée par l'Appellation d'Origine Contrôlée « Languedoc » (voir carte « enjeux ») ainsi que par l'A.O.C. « Grès de Montpellier ».

Grandes cultures (céréales, oléagineux, protéagineux)

Les grandes cultures occupent plus de 300 ha à l'heure actuelle, dont une majorité de blé dur (170 ha en 2006), culture peu exigeante en eau, adaptée aux conditions méditerranéennes. On retrouve les cultures principales autour des domaines des Quinze, des Mours, du mas de Sainte-Baudille et sur les terres irriguées du Pouzol où elles se cultivent en alternance des productions légumières de plein champ (salades, melons,...). Les parcelles en céréales sont faites de sols assez profonds à la réserve utile en eau supérieure à 125 mm. Elles sont plus grandes que la moyenne et relèvent d'une agriculture performante. Des questions subsistent toutefois quant à leur avenir, au regard des incertitudes de la future Politique Agricole Commune et de la forte versatilité des marchés.

Arboriculture

Le secteur est relativement marginal (une quinzaine d'ha notamment d'oliviers) mais il se développe lentement avec quelques nouvelles intentions de plantations.

Maraîchage et pépinière

Il est bien présent sur la commune (2 exploitations maraîchères et 5 pluriactives maraîchères) et si les conditions en termes de foncier et de possibilité de construction le permettent, on peut envisager une augmentation des surfaces cultivées, le marché urbain local encourageant ce type de production, et leur commercialisation en vente directe.

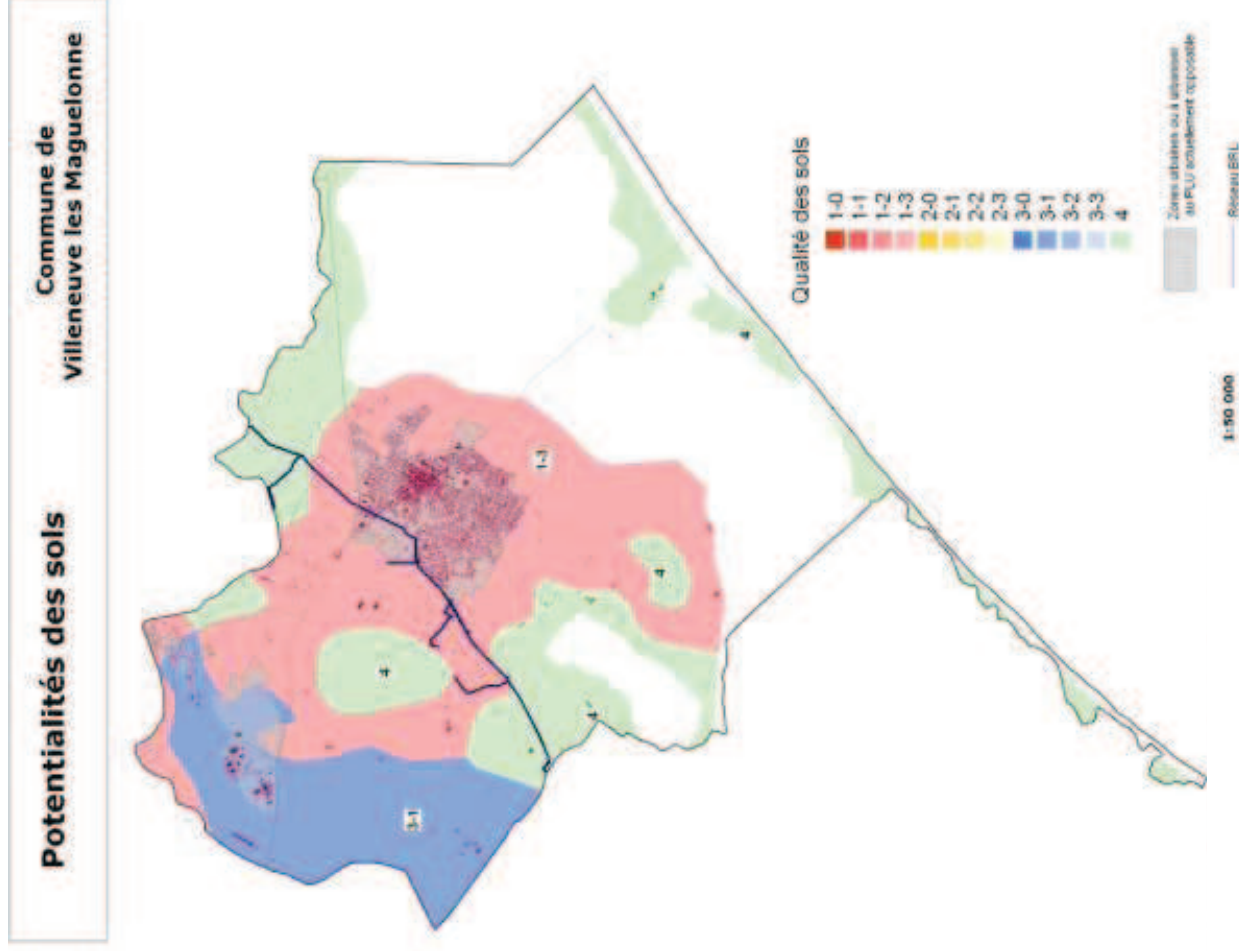
Prairies de fauche et élevage

Les prairies permanentes et temporaires sont le support de l'activité d'élevage. Elles occupent aujourd'hui près de 280 ha sur la commune et répondent aux besoins de 4 éleveurs (équins, bovins et mixtes). Les prairies sont soit temporaires, c'est à dire qu'elles sont ou non plantées, et fauchées afin de fournir du fourrage au bétail, ou bien elles sont permanentes, c'est le cas des pourtours des salins ou des bords de l'Arnel en entrée Est du village. Les animaux paissent ces terres, mais les fourrages n'y sont pas fauchés.

Friches

On en recense 72 ha, une surface relativement faible car nombre d'entre elles ont déjà évolué vers le stade de jardin d'agrément (108 ha) et parcs à chevaux (96 ha). Les friches sont largement dispersées sur le territoire communal. Le phénomène est à corriger à plusieurs facteurs : arrachage définitif de la vigne, stratégies d'attente des propriétaires face aux opportunités de changement d'affectation de leurs terres, taille des parcelles (un parcellaire de petite taille est une contrainte au développement agricole et invite les propriétaires à céder leur bien -à bon prix- à des non exploitants). Ces terrains deviennent alors support d'usages récréatifs : terrains de loisirs, parcs à chevaux, y compris sur le pourtour des zones urbanisées. En l'absence de reprise et culture, ces parcelles voient se développer des espèces herbues et une végétation arbustive favorable aux incendies. Pour reconquérir les friches et limiter la cabanisation, la commune préempte et achète les terres en vente et via une convention, les rétrocèdent à des propriétaires qui y font paître leurs chevaux. Ce qui explique l'importance « équine » de certains secteurs tels que celui dit « le ranch ».

POTENTIALITÉS AGRONOMIQUES



Caractéristiques agropédologiques

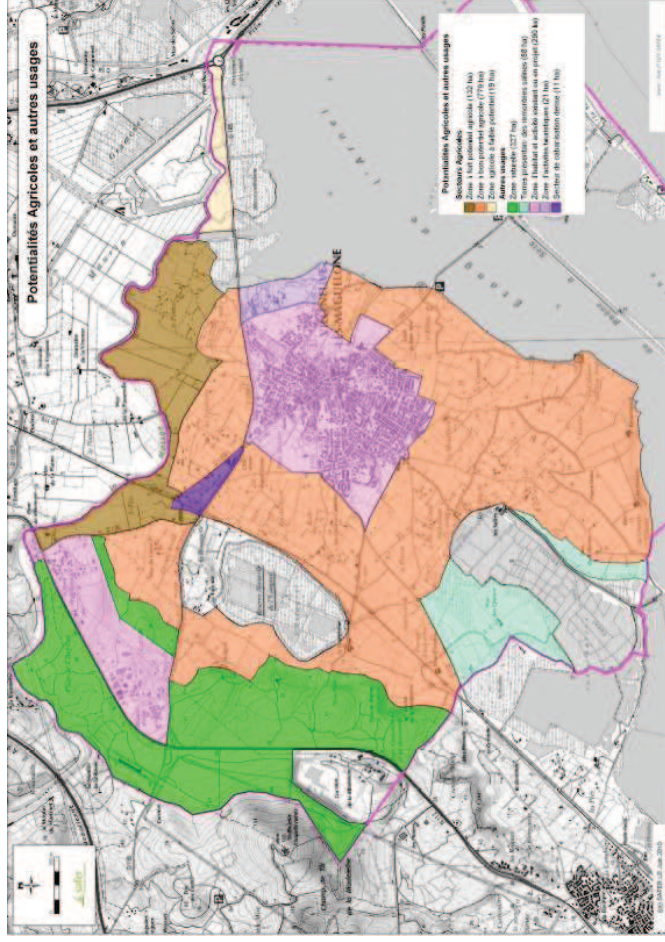
La carte des potentialités des sols réalisée par l'INRA et le Cemagref pour la DRAAF prend en compte « la qualité globale du sol pour un usage futur (...) par un indice privilégiant le potentiel agronomique et la capacité maximale de diversification des usages des sols ». L'indicateur est présenté sous la forme d'un arbre à 3 niveaux de classification :

1. Les **contraintes absolues** qui discréditent entièrement le potentiel agricole du sol (salinité supérieure à 15%). C'est le chiffre 4.
2. La **Réserve Utile** en eau des sols (RU) correspond à la capacité de rétention d'eau du sol, utilisable par la plante. Plus la RU est élevée, plus le sol a la capacité d'accueillir une diversification agricole.
 - Classe 1 : RU \geq 125 mm
 - Classe 2 : RU entre 75 et 125 mm
 - Classe 3 : RU \leq 75 mm
3. Les **contraintes secondaires** telles la battance (dégradation et formation de croûte en surface), l'hydromorphie (sol saturé d'eau), la pierrosité (présence de grosses pierres) ou le PH (PH \leq 5).
Ex : un secteur « 2-1 » a une RU de classe 2 et 1 contrainte secondaire

De manière générale, les sols à Villeneuve-lès-Maguelone sont soumis à de fortes contraintes qui leur confèrent des potentialités agricoles limitées. Eu égard à l'échelle de la carte, nous pouvons y distinguer trois types de sols :

- **Zone verte 4** : Réserve de l'Estagnol, les salins et ses pourtours, l'entrée Est, le Pouzol et autour du mas de Bellevue : le potentiel des sols y est discrédité par la salinité.
- **Zone rose 1-3** de RU \geq 125 mm compte 3 contraintes secondaires.
- **Zone bleue 3-1** de RU \leq 75 mm ne compte qu'une contrainte secondaire. Cependant une RU si faible n'autorise que la culture de la vigne voire de l'olivier.

POTENTIALITÉS AGRONOMIQUES



◀ Potentialités des sols : carte à dire d'expert Safer

La carte à dire d'expert par la Safer correspond à celle de la DRAAF excepté pour le lit majeur de la Mosson. Le secteur en question est de forte qualité agronomique, et de surcroît desservi par le réseau BRL, mais peut faire l'objet de remontées marines (salines) exceptionnelles qui grèveraient cette potentialité. La Safer contredit également l'analyse de la DRAAF pour le mas de Bellevue : malgré les remontées salines, le potentiel agricole y reste intéressant et la zone y est d'ailleurs bien cultivée.

Des pourtours du village aux rives de l'Arnel, les terres présentent d'assez bonnes qualités agronomiques qui permettent en cas d'irrigation, des cultures variées.

Autour des étangs et salins les terres ne sont utilisées qu'en prairies d'élevage.

Les piémonts arides de la Gardiolo ne sont utilisés que très partiellement (une partie de vigne A.O.C.)



Source : BRL

Secteurs irrigués ▶

Le réseau BRL traverse de part en part la commune et compte plusieurs piquages pour une utilisation agricole. La présence d'un réseau d'irrigation induit une plus value pour les terres agricoles : d'une part elle augmente mécaniquement le prix du foncier par rapport à des terres non irriguées. D'autre part, elle entraîne une multiplication des possibilités culturales et de diversification des productions (olivier, pois chiche, sorgho, chanvre et lin, pois, fèves, lupins, plantes aromatiques et médicinales : safran, sauge, lavandin, romarin, mimosa, thym...) si les terres se prêtent à l'agriculture.

La Chambre d'agriculture de l'Hérault met en effet en garde contre le risque de faible rentabilité de ce type d'exploitation, qui sans irrigation risque de présenter des carences tant quantitatives que qualitatives.

Zones d'appellations

Villeneuve-les-Maguelone est concernée par l'Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C.) « Grès de Montpellier » qui constitue une appellation de « 2ème niveau » propice à la commercialisation des vins. La totalité de la commune est aussi couverte par l'A.O.C. Volaille du Languedoc.

EXPERTISE FONCIERE

Dire d'expert par l'opérateur de terrain, Jacky Rivallin, conseiller foncier de la SAFER, chargé de traiter les opérations foncières sur ce territoire d'action.

Structure parcellaire (cf. carte « Structure parcellaire »)

La propriété privée domine à Villeneuve-lès-Maguelone. Le petit parcellaire majoritaire côtoie quelques domaines (viticoles, céréaliers ou maraîchers) au parcellaire structuré en îlots fonciers de taille moyenne : exploitations familiales constituant des entités pérennes, non cessibles à court et moyen termes. Sur certains secteurs la densité du mitage (cabanisation, enclos à chevaux...) rend peu probable un retour à l'activité agricole (secteur de la « gare »). Le faire valoir direct est dominant, bien que certaines mises en gestion existent ponctuellement sans pour autant être formelles.

Un **contrat de fortag** avec les carrières de la Madeleine est à signaler au nord de la commune sur des surfaces privées importantes.

Tendances du marché foncier (cf. carte « Tendances du marché foncier »)

A Villeneuve, on compte peu de transactions entre agriculteurs, mais plus d'achats ou de tentatives d'achats par des non agriculteurs pour accéder à de l'espace de loisirs. Il existe peu de demandes agricoles globalement, mais des besoins d'agrandissement restructurant pour les agriculteurs en place dans certains secteurs (Pré du castel, Le Peyras, La Causside, Coste belle,).

Le prix du foncier est élevé mais sous surveillance, ne subissant plus trop de progression depuis quelques années.

Prix du foncier (valeurs agricoles)	Terre : 11 000 € / ha	Garrigue : 1 000 à 1 500 €/ ha	Vignes : 15 000 €/ ha à 18 000 €/ ha	Terre de loisirs : 3 à 6 € / m ²
-------------------------------------	-----------------------	--------------------------------	--------------------------------------	---

Enjeux et problématiques actuelles

Malgré l'intervention publique et les orientations des collectivités (Villeneuve est très « surveillée » par la puissance publique : Conservatoire du littoral, Département de l'Hérault -au titre des Espaces Naturels Sensibles-, commune et SAFER assurent une mise en œuvre coordonnée de leurs droits de préemption), l'ensemble du marché foncier est spéculatif : l'attentisme foncier et la spéculation foncière y sont généralisés. Ce fait conduit au délaissement, à l'enfrichement ou à la cabanisation des petites parcelles non exploitables par l'agriculture. La situation est encore renforcée sur le secteur du projet de hameau agricole qui compte pourtant une demande agricole forte. Nombre de terres sont mises à disposition sous forme d'accords oraux, fragiles pour l'exploitant agricole.

Les projets d'installations agricoles sont rares eu égard à la pénurie foncière et aux restrictions de loi littoral.

Orientations agricoles

Conforter les **assises foncières** des agriculteurs en place par de la restructuration foncière. **Reconquérir l'espace agricole** pour améliorer les conditions d'accueil de porteurs de projet et de développement d'exploitations en place :

- ▶ Secteur des Tombettes en particulier, où les demandes agricoles existent, où une reconquête agricole pourrait être envisagée (structure parcellaire en flots, bon potentiel et intérêt paysager pour l'image de la commune).
- ▶ Maintien de l'espace tampon entre l'Estagnol et la zone urbaine, véritable poumon agricole de la commune, où un développement durable de l'activité pourrait s'entrevoir si la destination agricole était confortée et facilitée par quelques autorisations de permis de construire (justifiés par l'activité professionnelle).

Carte 2—Structure parcellaire



Carte 3—Tendance du marché foncier



BÂTI EN ZONE AGRICOLE

Les domaines agricoles historiques

Ils étaient une petite dizaine au siècle dernier et ne sont plus que 4 aujourd'hui (5 en comptant la cathédrale de Maguelone) à conserver une destination agricole : domaine de la Madeleine, mas des Quinze, mas des Moures, domaine du Chapitre, les autres ayant changé de vocation. Deux ont une vocation viticole, deux céréalière.

La cathédrale de Maguelone date du 12^e–13^e siècle. Les Moures et la Madeleine figurent déjà sur les cartes de Cassini de 1778, tandis que le Chapitre et le mas des Quinze sont postérieurs (vraisemblablement du 19^e siècle).

Ils sont répartis de manière homogène sur le territoire communal. Ils sont représentatifs d'une agriculture performante et garantissent une préservation du paysage ; par leurs caractéristiques architecturales et leur écrin boisé, par leur assise foncière et l'exploitation agricole des terres, ils entravent les phénomènes d'enfrichement et de cabanisation.

Le bâti agricole moderne

Quelques bâtiments agricoles modernes se sont construits, essentiellement dans le secteur de l'Estagnol. Ils correspondent à des entreprises maraîchères ou d'élevage. Les contraintes foncières et réglementaires (loi littoral, zone inondable) rendent difficile l'installation de telles constructions qui relèvent pourtant de la nécessité lorsque l'on souhaite développer une activité économique agricole. Les entretiens auprès des exploitants ont démontré plusieurs intentions de construire des bâtiments d'exploitation (caveau de vente, bergerie, gîte) sur les sites de domaines existants mais aussi sur ledit secteur de l'Estagnol.

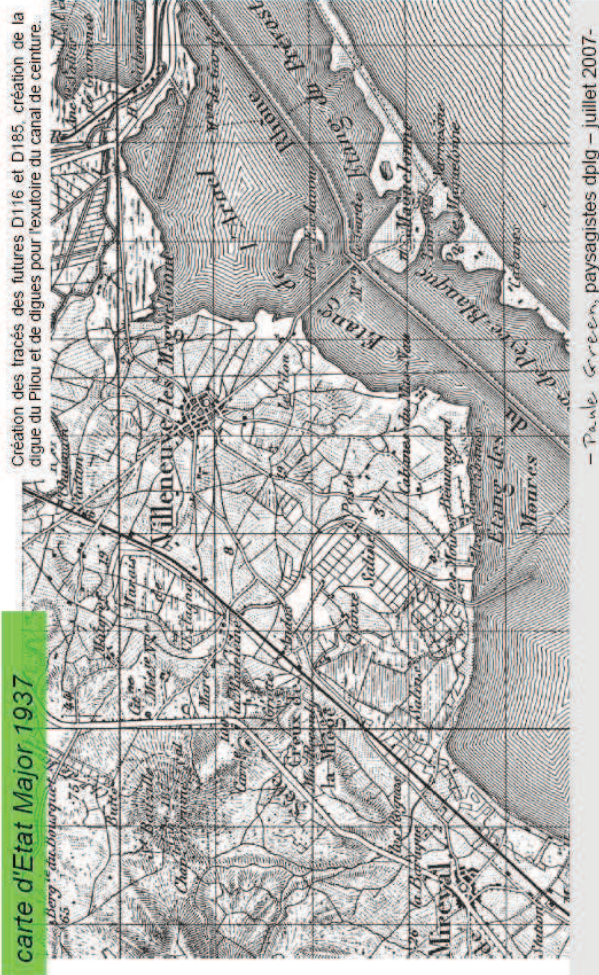
Les mas réhabilités et bâtisses non agricoles

Le paysage de Villeneuve se caractérise par quelques grandes bâtisses qui ont eu un jour une vocation agricole (domaine de Beaugard, mas d'Andos, mas Maigret qui figurent sur la carte de Cassini de 1778, mas de Laure...) mais qui ont désormais changé de vocation. La transformation de ces bâtiments est symptomatique de la diminution progressive du nombre d'exploitations. Ces grandes bâtisses peuvent désormais accueillir des activités économiques, avoir été divisées en logements ou plus souvent encore accueillir des activités touristiques.

D'un point de vue paysager, le rachat de ces domaines a permis la valorisation de ces ensembles patrimoniaux parfois de grande valeur. D'un autre côté, les soins subsistent chez les agriculteurs dont les demandes de construction de nouveaux bâtiments ne s'intègrent pas toujours dans l'espace alentour ou sont refusées par la réglementation.

D'autres bâtisses telles que la gare, le poste des douanes,... n'ont en revanche jamais eu de destination agricole.

carte d'Etat Major 1937



Création des tracés des futures D116 et D185, création de la digue du Pliou et de digues pour l'exteroire du canal de ceinture.

- Paul Green, paysagistes dplg - juillet 2007-

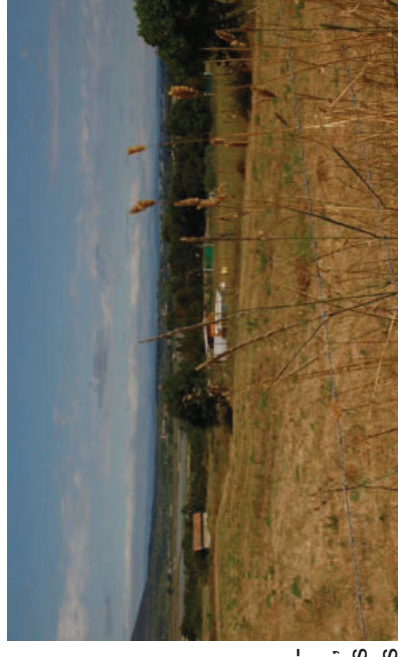


Crédit photos : Désirée Snackey

Carte 4 — Bâti en zone agricole et naturelle



BÂTI EN ZONE AGRICOLE



Mitage et cabanisation

L'espace agricole et naturel de Villeneuve-lès-Maguelone se caractérise par un bâti isolé très important. Certaines constructions présentent une certaine qualité architecturale (domaines historiques, édifices religieux), mais la majorité est constituée de constructions intempestives qui ont évolué à travers le temps: cabanes amovibles, structures « en dur » clôturées voire barricadées. On distingue plusieurs dizaines de chacun des deux types de construction (voir « bâti en zone agricole et naturelle »).

Il est difficile d'accuser la morphologie urbaine de créer le mitage, car les limites du village sont généralement assez bien marquées. Au-delà des franges urbaines, on constate ce phénomène de façon systématique et généralisée sur l'ensemble du territoire communal. On peut considérer toutefois qu'un point d'urbanisation fragilise un secteur agricole (clôturage des parcelles qui entrave la circulation des engins, division des parcelles, nuisances, conflits d'usage).

Ainsi, certains secteurs comme la Gare ou la Bascule, les Quatre cantons ou les pourtours des Salins sont particulièrement marqués par les constructions dures, quand les Tombettes ou la Causside accueillent plus de cabanisation légère.

La cabanisation est à corrélérer directement avec l'activité agricole. Là où celle-ci déserte, elle laisse place à des terrains vacants qui sont revendus puis « squattés » ou construits : les terrains se divisent et le petit parcellaire augmente (n'intéressant plus les agriculteurs), les terres sont achetées par des non agriculteurs comme terrains de loisirs, les risques de cabanisation augmentent. A l'opposé, plus l'activité agricole est développée sur un territoire moins les risques de mitage sont importants, comme en témoignent les abords des grands domaines.



LIMITES DE CONSTRUCTIBILITÉ

Risques et possibilités de constructions ▼

P.P.R.I. ▼

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a été approuvé par arrêté préfectoral le 18/02/2002 (PPRI Basse Vallée de la Mosson). La commune est menacée par les débordements de la Mosson, le marnage de l'étang de l'Arnel, et sur le littoral par la surcote marine due aux tempêtes.

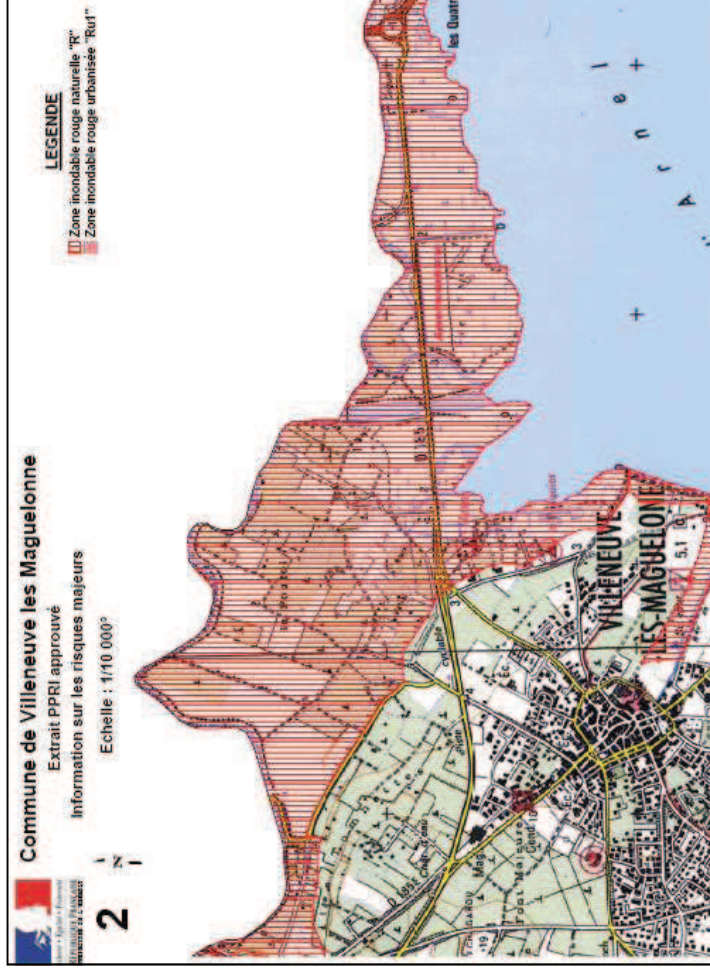
Ces secteurs d'aléa grave classés en Zones Rouges Naturelles sont frappées d'inconstructibilité, y compris pour les bâtiments agricoles. Seules quelques dérogations prévoient :

- L'extension des habitations dans la limite de 20m² accompagnées de mesures compensatoires ((batardeaux)
- L'extension de bâtiments d'activités (agricoles, industriels,...) 1 seule fois dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que : le 1^{er} plancher aménagé à la côte PHE + 30cm, que l'extension n'accroisse pas le risque et s'accompagne de mesures compensatoires (batardeaux).

P.O.S. ▼

Au Plan d'Occupation des Sols en vigueur, seuls sont admis en zone inondable (NDi):

- Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors des champs d'inondation. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets, et les conditions de leur mise en sécurité; elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les ouvrages hydrauliques et de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique
- Les exhaussements ou affouillements du sol destinés à faciliter l'écoulement, le stockage ou l'expansion des eaux de crues après étude hydraulique



LIMITES DE CONSTRUCTIBILITÉ

Prise en compte de la loi Littoral ▼

Loi Littoral ▼

Elle s'applique à l'ensemble de la commune.

Dans les « espaces proches du rivage », seule l'extension des bâtiments existants peut-être autorisée.

Hors de la « bande des 100 mètres », des « espaces remarquables » et des « espaces proches du rivage » destinés à être très strictement protégés, la construction en zone agricole est autorisée par dérogation :

- En agrandissements de bâtiments existants
- En continuité avec l'urbanisation existante
- En « Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement » (HNIE)
- Lorsque l'activité agricole est jugée « incompatible avec le voisinage »

P.O.S. ▼

Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur distingue trois secteurs :

- **NCP1 : Zone agricole comprise dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral.** Y sont autorisés :

- L'extension des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole
- Les équipements d'utilité publique

- **NCP2 : Zone agricole non comprise dans les espaces proches du rivage.** Y sont autorisés :

- Les équipements d'utilité publique
- Les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation ainsi que les constructions à usage d'habitation, directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, cette urbanisation pouvant être réalisée sous forme de lotissements agricoles ou hameaux nouveaux intégrés à l'environnement de préférence dans les secteurs où existent déjà des constructions et desservis par un réseau d'eau potable. Les constructions isolées ne sont admises que pour les activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps de l'habitation de l'exploitation
- Les exhaussements et affouillements du sol, nécessaires à un projet admis dans la zone
- Les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité des exploitations.

- ▶ Toutes ces constructions doivent être édifiées sur des unités foncières d'au moins 3 ha pour les constructions isolées, 5000 m² en continuité de l'urbanisation ou en hameau agricole.

LIMITES DE CONSTRUCTIBILITÉ

Prise en compte de la loi Littoral ▼

Toutefois, le règlement du PLU devra être mis à jour au vu des textes en vigueur, notamment concernant l'article NC5 sur le minimum d'emprise foncière

En effet, il n'est plus aujourd'hui possible de fixer une surface minimum de parcelle que pour des raisons précises : L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, 12ème alinéa précise que les PLU peuvent : "Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée". La loi SRU avait supprimé la superficie minimale des terrains pour favoriser la densification urbaine. La loi UH en a assoupli les dispositions en permettant de fixer une surface minimale pour les terrains constructibles sous les conditions énoncées. Ces dispositions qui concernent les zones constructibles semblent à fortiori s'imposer en zone agricole.

• **NCm : Secteur correspondant à la zone d'exploitation des ressources du sous-sol.** Y sont autorisés :

- L'exploitation de carrières ainsi que les installations et constructions nécessaires à cette activité
- Les équipements d'utilité publique, les exhaussements et affouillements nécessaires à un projet admis dans la zone.

Contraintes liées aux bâtiments d'élevage ▼

Des distances d'éloignement entre bâtiments d'élevage et autres constructions (habitations et établissements recevant du public) sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental. En fonction du type d'élevage et de la taille du cheptel, une distance pouvant varier de 25 à 100 mètres devra être respectée.
Exemples : 50 mètres pour les ovins (quel que soit le nombre d'animaux), 50 m pour moins de 40 vaches, 25 ou 50 m (si plus de 500 adultes) pour l'élevage de lapins, 25, 50 ou 100 m pour les volailles ou animaux équivalents .

Par ailleurs, en application de l'article L.111-3 du Code Rural, la **règle de réciprocité** devra également s'appliquer. S'appuyant sur le principe d'antériorité, elle impose non seulement une distance à l'éleveur qui plante sa construction mais aussi au résident qui souhaite construire sa maison à proximité d'un bâtiment d'élevage existant. Cette règle ne s'applique toutefois pas au logement de l'éleveur.

Il conviendra de faire apparaître ces distances, le cas échéant, dans les documents cartographiques du PLU.

* poule, poulet, faisan, pintade = 1AE, canard = 2AE, palmipèdes gras en gavage = 5AE, pigeon, perdrix = 0,25AE, dinde, oie = 3AE, catille = 0,125AE

PARTIE II : Les exploitants

LES EXPLOITANTS ET LEURS OUTILS DE PRODUCTION

Les exploitants et leur système de production

D'après le Recensement Général Agricole le nombre d'exploitations en 2000 était de 43 dont 10 exploitations professionnelles (11 détenaient une superficie de 10 ha et plus). Aujourd'hui la commune de Villeneuve compte une vingtaine d'exploitants affiliés à la Mutuelle Sociale Agricole dont **10 exploitants à titre principal** ayant leur siège d'exploitation et leurs parcelles localisées à Villeneuve. **En terme d'exploitations professionnelles, le nombre est à peu près stable depuis 10 ans.**

Dans cette présente étude, sur cet échantillonnage, 18 exploitants ont été recensés et enquêtés :

- 5 exploitations diversifiées (grandes cultures, maraîchage, vigne...)
- 4 éleveurs,
- 3 exploitations exclusivement céréalières,
- 2 exploitations maraîchères,
- 1 exploitation exclusivement viticole,
- 1 exploitation diversifiée avec une activité de pépinière dominante,
- 1 apiculteur professionnel,
- 1 centre équestre (comprenant l'activité d'élevage).

La commune présente donc une diversité dans les productions mises en place (élevage, vignes, céréales, maraîchage, apiculture..), diversification qui a toujours était présente mais qui s'est confirmée dans les années 2000.

Evolution des principales cultures selon le Recensement Général Agricole

Nombre d'ha	1979	1988	2000
Terres labourables	149	300	285
Fourrages	9	7	88
Blé dur	46	117	174
Vignes	468	260	148
Légumes frais et PDT	26	8	7

Parmi les 18 exploitants enquêtés (Carte : Parcelles exploitées par les agriculteurs enquêtés), on note :

- 11 agriculteurs à titre principal,
- 2 agriculteurs à titre secondaire,
- 2 cotisants de solidarité,
- 2 exploitants ont été enquêtés au nom de leur société (GFA, EARL)
- 1 centre de recherche (structure publique)

Définition selon la **Mutuelle Sociale Agricole** :

Agriculteur à titre principal : exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation (soit 4 ha de vignes, 4 ha de légume de plein champs...) et y consacre au moins 50% de son temps de travail et en dégage au moins 50% de ses revenus.

Agriculteur à titre secondaire : exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la SMI, mais y consacre moins de 50% de son temps de travail et/ou dégage moins de 50% de ses revenus.

Cotisant de solidarité : exerce une activité agricole accessoire sur une exploitation inférieure à la moitié de la SMI.

Les deux exploitations constituées en société ont une taille comprise entre 45 ha et 200 ha. Une partie seulement des parcelles de ces sociétés sont situées sur la commune de Villeneuve représentant respectivement 8 % et 33 % de leurs surfaces totales.

Le siège d'exploitation de 5 exploitants se situe hors de la commune de Villeneuve ; sur les communes de Mauguio, Pérols, Lattes, Cournonsec et Sète.

La carte des sièges d'exploitation et bâtiments montre **une dissémination de ces derniers sur toute la commune avec toutefois une concentration dans le village (4 sièges d'exploitation) et à l'ouest du village**, sous la départementale.

Les bâtiments d'exploitation et les maisons d'habitation sont regroupés au sein de mas pour 7 exploitants. Cet élément est important, il marque le côté agricole de la commune avec des exploitants qui travaillent et sont impliqués sur la commune.

Les surfaces agricoles

Les 18 exploitations enquêtées représentent une surface totale renseignée à l'oral (terres et bois compris) de **620,2 ha sur la commune mais également sur les communes voisines** (Mireval, Lattes, Mauguio, Mudaison, Lansargues, Candillargues). Concernant la **Surface Agricole Utilisée, elle représente 595 ha** (renseignée approximativement à l'oral).

Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, les surfaces détenues par les agriculteurs enquêtés et cartographiés représentent **386,2 ha** (total issu du système cartographique renseigné à la parcelle). En effet, 4 exploitants sur les 18 ont leurs parcelles disséminées sur plusieurs communes dont 2 détenant un foncier important mais très peu localisé sur Villeneuve.

La surface totale recueillie à l'oral sur la commune de Villeneuve représente **386,2 ha (terres cultivées, parcours et bois), soit 62,3 % de la superficie cultivée (sources : CA34)**.

La couverture géographique des exploitants enquêtés est importante. Les espaces non couverts par les enquêtés sont liés en partie :

- aux agriculteurs retraités qui conservent de petites parcelles et qui n'ont pas été enquêtés considérant qu'ils avaient moins de projet,
- aux 2 exploitants injoignables,
- à un centre équestre détenant du foncier mais n'ayant pas le statut d'agriculteur.

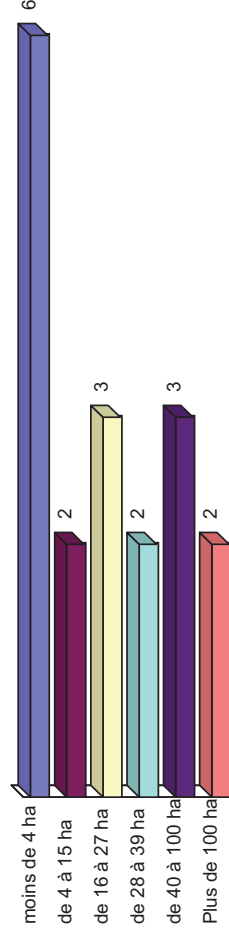
La répartition de la Surface Agricole Utile exploitée par les agriculteurs enquêtés (sur Villeneuve et les communes limitrophes) peut se faire comme présenté ci-dessous :

	Surface
Grandes cultures	269 ha
Vignes	97 ha
Maraîchage	74,8 ha
Surface fourragère	33 ha
Arboriculture	32,5 ha
Autre	29,7 ha

22,6 % des vignes détenues par les exploitants enquêtés sont classées et déclarées en A.O.P (Appellation d'Origine Protégée).

La catégorie « Autres » comprend les surfaces des apiculteurs, des élevages bovins et de volailles ainsi que les pépinières.

Taille des exploitations (surface totale des exploitations)



Source : Enquêtes ADASEAH, Surfaces communiquées à l'oral par les exploitants – Juillet 2010

On note une présence importante d'exploitations de petite taille dû à la diversification des ces dernières et aux exploitations maraîchères. Parmi les exploitants de moins de 4 ha, on note 2 maraîchers, 3 éleveurs (volailles et bovins) et un apiculteur. **La taille moyenne, de 33 ha**, reste toutefois élevée du fait des céréales, sociétés maraîchères et pépiniéristes. Cette dernière correspond à la moyenne départementale qui était de 35 ha pour les exploitations professionnelles en 2009.

Le parcellaire des exploitants enquêtés est relativement homogène sur l'ensemble du territoire (cf. carte des exploitants enquêtés) avec un concentration toutefois de domaines agricoles très bien structurés à l'ouest et au sud de la commune.

Les exploitations enquêtées sont relativement bien structurées foncièrement, **voir composées d'un seul tenant pour 10 d'entre-elles, ce qui crée d'importantes unités agricoles.**

Parcellaire de l'exploitation	Nombre d'exploitants
Parcellaire morcelé	4
d'un seul tenant	10
groupé en îlots	4
TOTAL	18

Carte 5—exploitations agricoles



Carte 6— sièges d'exploitations agricoles

Le mode de faire-valoir

Mode de faire-valoir	Nombre d'hectares
Direct	283,8 ha
Indirect (fermage)	132,7 ha
Surface détenue via un GFA	202,8 ha
Métayage, bail oral	0,80 ha

Le foncier est détenu très majoritairement en propriété : **45,7 % des surfaces enquêtées sont détenues en faire-valoir direct** et 21,4 % en fermage.

L'outil de production et de commercialisation

Nous l'avons vu plus haut, **l'orientation technico-économique des exploitations enquêtées est tournée vers une activité agricole diversifiée.**

En ce qui concerne les céréales, on note essentiellement la production de blé dur et de colza sur la commune de Villeneuve avec des rendements de 40-50 quintaux/hectare. Ces céréales sont exclusivement commercialisées via la coopérative Sud Céréales. Une demande d'un boulanger aurait été faite à un maraîcher pour qu'il se diversifie en céréales. Les débouchés seraient alors à priori assurés.

Les rendements viticoles sont compris entre 40 hectolitres/ha pour les AOP et 65 hecto/ha pour les Vins de Pays. Le rendement pour ces derniers est inférieur au rendement potentiel (90 hecto/ha), certains viticulteurs étant propriétaires de domaines particuliers recherchant une certaine qualité. On note la présence de 2 domaines viticoles et d'un exploitant vinifiant une partie en cave particulière et apportant l'autre partie à la coopérative « Terroir de la Voie Domitienne », à Courmonterrat.

Les cultures maraîchères sont commercialisées en grande majorité en vente directe et les exploitants ne connaissent aucun problème de débouchés. **La demande est parfois supérieure à ce qu'ils peuvent produire.** La proximité de Montpeulier en est une des principales causes.

Un effort est réellement fait sur les produits de qualité. En effet, on note **4 exploitations certifiées en « Agriculture Biologique »** et deux domaines cultivant des vignes en AOP.

Trois exploitants détiennent 202,8 ha au total via un Groupement Foncier Agricole (GFA), ce qui représente 32,7 % de la surface totale détenue par les enquêtés. Il s'agit d'un montage juridique qui présente des avantages patrimoniaux.

On note la quasi absence de bail oral ou de mise à disposition parmi les exploitants enquêtés.

Parmi les 18 exploitants, 4 seulement possèdent la totalité de leur exploitation et sont propriétaires de 2,20 à 133 ha. Le foncier à la vente est marginal et les exploitants ont du mal à trouver des propriétaires prêts à vendre des parcelles dans cette commune située en périphérie de Montpeulier.

Pour les exploitations en « AB », il s'agit d'exploitants installés depuis une dizaine d'années (et depuis 4 ans pour le plus récent) : 2 maraîchers, un apiculteur et un exploitant cultivant des céréales, des vignes et du maraîchage.

Parmi les éleveurs, on note

- 2 éleveurs équins détenant une trentaine de chevaux,
- un éleveur de volailles (environ 300 volailles vendues via des ventes à la ferme),
- un éleveur mixte (volailles, moutons, chevaux et vaches)
- et un éleveur détenant une quinzaine de vaches de race limousine,
- un apiculteur (qui vend sa production en vente directe).

Un centre équestre sur Villeneuve-lès-Maguelone pratique des activités d'équitation et d'élevage.

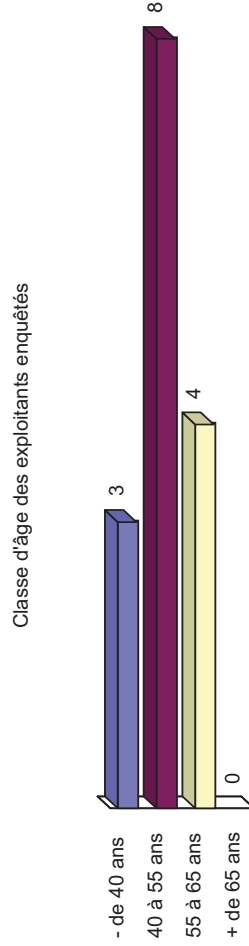
Orge et avoine sont cultivés pour l'autoconsommation au sein des centres équestres.

L'agro-tourisme

Pour l'instant, **4 exploitants ont développé une activité agro-touristique** via des gîtes ruraux, des chambres d'hôtes haut de gamme ou des caveaux de vente directe sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

L'âge des exploitants

Les exploitants de notre échantillonnage sont principalement en phase de « croisière » c'est-à-dire âgés entre 40 et 55 ans, avec des exploitations relativement bien structurées et pour certains d'entre eux des projets pour leur exploitation.



Source : Enquêtes ADASEAH– Juillet 2010

Note: les 3 sociétés ne sont pas intégrées au graphique ci-dessus d'où un résultat de 15 sur 18.

La cessation d'activité

Peu d'exploitants sont donc dans la préparation de la retraite. **En effet, la cessation totale d'activité est envisagée dans plus de 10 ans pour la grande majorité des exploitants enquêtés et le problème de la transmission ne se pose pas encore**, ce qui confirme un certain dynamisme agricole correspondant à la moyenne d'âge de 48,5 ans.

Date cessation d'activité	Nombre d'exploitant.
le plus tôt possible	0
dans moins de 5 ans	2
dans 5 à 10 ans	2
dépendra de la conjoncture	0
Dans plus de 10 ans	14

Source : Enquêtes ADASEAH– Juillet 2010

Cependant la succession est incertaine pour trois exploitants âgés respectivement de 52, 57 et 64 ans souhaitant s'arrêter dans moins de 5 ans pour les deux premiers et d'ici 5 à 10 ans pour le troisième.

L'âge moyen est de 48,5 ans, légèrement supérieur à la moyenne nationale de 47 ans en 2006 pour les agriculteurs (source : mémorandum agricole).

Les exploitants âgés entre 55 et 65 ans détiennent des exploitations entre 2 ha et 56 ha dont la quasi-totalité se situent sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone. Parmi ces 4 exploitants, seulement 2 pensent cesser totalement leur activité dans moins de 5 ans pour l'un et dans 5 à 10 ans pour le second.

Parmi la catégorie d'exploitants âgés entre 40 et 55 ans, un seul exploitant est théoriquement à 5 ans de l'âge légal de départ en retraite.

Les moins de 40 ans sont des exploitants qui se sont installés sur la commune entre 2004 et 2006 en maraîchage, élevage et production mixte (vignes/grandes cultures).

Il s'agit, pour la première, d'une exploitation de 56,5 ha d'un seul tenant sur Villeneuve. Les vignes de cette exploitation, dont 22 ha sont déclarés en AOP, sont vinifiées dans une belle cave particulière (vente directe). Les 2 autres exploitations sont des élevages de volailles compris entre 1,80 et 2,20 ha comprenant deux hangars de 150 m² chacun (vente directe également).

Pour ces trois exploitations, la reprise est incertaine par les enfants ou un tiers.

Concernant la première exploitation, l'agricultrice serait favorable à l'installation d'un jeune (sans les bâtiments de cave particulière à priori). L'exploitation étant bien structurée, elle pourrait être intéressante dans le cadre d'une nouvelle installation. L'exploitant/propriétaire a pris connaissance du **Répertoire Départ-Installation disponible à l'ADASEAH**. Ce répertoire permet des nouvelles installations ou des agrandissements via des mises en relation entre futurs cédants et jeunes diplômés en agriculture. Cette personne sera recontactée ultérieurement et un suivi ou des conseils concernant une éventuelle reprise lui seront transmis par un conseiller ADASEAH.

LES PROJETS

Au cours de l'entretien, cinq questions portaient sur les projets des exploitants, leurs échéances et les surfaces que ces derniers recherchent.

Les projets fonciers

Neuf agriculteurs souhaitent s'agrandir dans les cinq prochaines années.

Il s'agit d'exploitations mixtes (2), maraîchères (2), d'élevage (2), de grandes cultures (2) et d'un apiculteur (1), détenant entre 0,80 ha et 50 ha. Ce foncier supplémentaire est nécessaire pour pérenniser ou développer, voire diversifier les exploitations.

Tableau n°2 : Classes d'âge des exploitants souhaitant s'agrandir

Agrandissement sous 5 ans	OUI	Dépendra des opportunités
- de 40 ans	2	0
40 à 55 ans	5	0
55 à 65 ans	1	1
société	1	2

Source : Enquêtes ADASEAH- Juillet 2010

Il s'agit donc d'exploitations dynamiques qui cherchent à s'agrandir, se conforter, mieux se structurer ou faire des rotations avec des cultures mécanisables de type carottes, oignons, céréales par exemple.

La recherche de foncier supplémentaire avoisinerait les 60-70 ha

Certains exploitants souhaitent acheter ou louer davantage de foncier parfois depuis plusieurs années mais ne trouvent pas.

Les principales raisons de ces souhaits d'agrandissement sont ; la nécessité de se diversifier en céréales et passer en vente en gros pour la production maraîchère, le stockage de plus d'essais, la reconstruction de l'exploitation en vu d'une éventuelle irrigation, la constitution d'un îlot cohérent, la production de plus de foin pour un centre équestre, le développement de l'exploitation.

Le type d'agrandissement souhaité par les agriculteurs enquêtés

EXP 6 :	+ 8-10 ha en location en cultures mécanisables (carottes, oignons...)
EXP 15 :	+ 0,5 ha
EXP 13 :	Petites parcelles autour de l'exploitation
EXP 2 :	+ 1,2 ha
EXP 18 :	+ 17 ha autour du centre équestre de préférence
EXP 12 :	+ 1 ha
EXP 1 :	+ 20 ha pour l'élevage bovin
EXP 16 :	Intéressé par des locations, recherche +10 ha sur Villeneuve si à proximité des parcelles.
EXP 8 :	+1,5 ha ou 2 ha pour projet poulailler

Le numéro des exploitants correspond aux codes utilisés dans la cartographie « Parcelles exploitées par les agriculteurs enquêtés »

En ce qui concerne l'exploitant cherchant 20 ha de plus, il s'agit d'une exploitation pour l'instant assez atypique car ne disposant que de 3 ha.

Un domaine (centre de recherche) serait prêt à échanger une parcelle dans un but de restructuration. Un maraîcher, cultivant 4,5 ha, souhaiterait faire des échanges en vue de la constitution d'un îlot plus conséquent.

Seuls deux exploitants pensent réduire leurs surfaces dans les 5 prochaines années par non renouvellement des fermages et métayages ou par vente.

Un céréalier serait susceptible de vendre (ou est en cours) une parcelle au lieu-dit « Les Salins » et 3 autres parcelles aux « Clauzels ».

L'arrachage définitif ne concerne que des petites parcelles d'une exploitation viticole.

Les projets de diversification ou agro-touristiques

Plusieurs projets de **diversification culturelle (6)**, **d'agro-tourisme (4)** ou de **panneaux photovoltaïques sur toiture (2)** ont été cités. On a tenté de connaître le type de projet, leurs échéances et leurs obstacles. On a recensé :

Type de projet diversification
• Gîtes ruraux, PPMA (plantes médicinales), oliviers éventuellement, blé tendre pour farine,
• Projet de 2 gîtes ruraux dans hangars agricoles si enfants ne reprennent pas,
• Introduire 2 cultures de rotation supplémentaires (pois...) et boiser une partie de parcelle,
• Développer encore la vente directe et planter des oliviers mais dépendra du repreneur familial,
• Accueil au public avec visite de miellerie,
• Projet encore indéterminé en plantation de colza,
• Gîte et point de vente directe sur une des parcelles,
• Oliviers sur 1,5 ha d'ici 2 ans si arrive à faire le forage,
• Photovoltaïque sur toiture des box et gîtes sous forme de chalets en bois de 25-30m ² ,
• Diversification avec des vergers mais activité qui nécessite d'être propriétaire et développer un poulailler éventuellement,
• Diversification avec des poules et projet de panneaux photovoltaïques sur futurs bâtiments

On note une diversification (culturelle, gîte et ouverture au tourisme) qui se maintient et tend à se développer davantage ainsi que des projets photovoltaïques sur bâtiments.

L'ensemble de ces 12 projets sont portés par 11 exploitants.

Quatre exploitants sur 9 ont pu préciser une échéance pour la mise en place de leur projet.

Échéance projet diversification	Nombre d'exploitants
entre 2 et 3 ans	2
entre 3 et 7 ans	2
indéterminé	7

L'ensemble de ces projets démontre une agriculture dynamique et un souhait de continuer à se développer ou à s'adapter.

Carte 7—projets

Les projets de bâtiment ou d'extension (cf. « carte des projets »)

Concernant les souhaits d'extension de bâtiments d'exploitation, 4 exploitants ont des projets de ce genre pour des surfaces allant de 20 m² à 400 m² (pour un total avoisinant les 600 m²). Pour les 4 agriculteurs, ces extensions semblent nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

Tranche d'âge	40-55 ans	40-55 ans	40-55 ans	- de 40 ans
Date d'installation	2006	2000	2008	2006
Surface exploitée sur Villeneuve	2,87 ha	4,50 ha	13 ha	3 ha
Principale production	Maraîchage	Maraîchage	Centre équestre	Élevage bovin

44% des exploitants enquêtés ont un projet de construction de bâtiments agricoles ou de point de vente. Ce pourcentage n'est pas négligeable mais il peut être en partie dû à des installations réalisées depuis 2000 (8 au total). Il s'agit en effet le plus souvent d'installations hors cadre familial et sans bâtiment. De plus 3 exploitants ont leurs sièges d'exploitation au centre du village, ce qui pose un problème pour l'un d'entre eux.

Construction bâtiment d'exploitation	Nombre d'exploitants
Oui	8
Oui sur une autre commune	2
Indéterminé	2
Total	12

Source : Enquêtes ADASEAH – Juillet 2010

Concernant les souhaits de constructions ; nous avons recensé 4 types de nouvelles constructions sur Villeneuve portées par 8 exploitants. Les projets sont souvent jumelés (hangar et point de vente) d'où un total supérieur à 8.

Type de bâtiment d'exploitation	Nombre de projets
Hangar pour matériel	6
Local de stockage produits phyto	1
Hangar stockage production (foin...)	2
Point de vente directe	2

Source : Enquêtes ADASEAH – Juillet 2010

La surface totale représenterait **2 670 m² sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone**, une moyenne importante de 267 m² par bâtiment agricole.

Principales caractéristiques des porteurs de projet:

Type de production	Statut des porteurs de projet	Date d'installation
Maraîchage	ATP	2006
Maraîchage	ATP	2000
Vignes	Domaine recherche	
Apiculteur	ATP	2006
Élevage /centre équestre	AP	2008
Vignes/ Grandes cultures	ATP	2004
Élevage chevaux	ATP	1980
Grandes cultures	ATS	NC

- ATP Agriculteur à titre principal
- ATS : Agriculteur à Titre Secondaire
- CS : Cotisant de solidarité

Pour 7 exploitants sur 8, il s'agit de bâtiments indispensables à l'activité actuelle et qui **pourraient être nécessaires à des diversifications ou au développement de l'activité agricole déjà en place.**

Les projets de maison d'habitation

Au cours des entretiens, aucun exploitant n'a émis le besoin d'agrandir sa maison d'habitation. Par contre, **trois exploitants souhaiteraient construire une maison d'habitation sur la commune de Villeneuve**. Il s'agit ;

- d'un maraîcher déjà installé depuis 2006 sur l'exploitation familiale mais qui loge à Pérols,
- d'un viticulteur installé depuis 2004 également sur l'exploitation familiale et dont la localisation actuelle du hangar dans le village pose problème,
- d'une éleveuse (bovin) installée depuis 2006 qui détient pour l'instant seulement 3 ha et qui loge en centre du village de Villeneuve.

Chacun des projets avoisine les 100 m².

Les 15 autres exploitants habitent en centre du village (mais ça ne pose pas de problème) ou ont déjà leur maison d'habitation sur leurs parcelles.

Les porteurs de projets non installés sur Villeneuve

Un candidat à l'installation suivi par l'ADASEAH (Plan de Professionnalisation Personnalisé) recherche plus de 100 ha de foncier pour un élevage important de vaches et taureaux. Il serait dans un premier temps Agriculteur à titre secondaire et bénéficierait d'un hangar déjà existant et de quelques hectares détenus familialement.

Un apiculteur de Clermont-l'Hérault détient déjà quelques ruches sur le secteur de Villeneuve une partie de l'année. Il manque de foncier et n'a pas de bâtiment où stocker le matériel l'hiver. Il serait à la recherche de 2000 m² de foncier pour y installer des ruches et de 150-200 m² de bâtiment de stockage. Le principe d'un éventuel hameau agricole pourrait l'intéresser.

Un projet de couveuse agricole (Mas d'Andos) est également en cours d'étude par l'ADEAR LR (niveau d'avancement: étude de faisabilité), pour une capacité d'accueil de 5/6 porteurs sur environ 7 ha, avec possibilité de stockage et serre (activités de type maraîchage biologique).

SYNTHESE DES PROJETS SUR LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

Type de projet	Nombre de projet	Surface totale demandée (en m ²)
Gîtes ruraux et chambre d'hôtes	4	390 m ² pour 3 gîtes et surface indéterminé pour le 3 ^{ème}
Extension bâtiment agricole	4	600 m ² au total
Construction bâtiments agricoles	6 sur Villeneuve	
Construction Point de vente directe	2	2 440 m ²
Construction maison d'habitation	3	300 m ²
Total	19	3 730 m² au minimum

Au total, les projets des exploitants représentent 3 730 m².

Il s'agit d'une estimation, ces surfaces étant données par les exploitants à titre indicatif.

INTERET OU NON VIS-À-VIS D'UN EVENTUEL HAMEAU AGRICOLE

Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, il était intéressant de connaître le sentiment des agriculteurs face à un éventuel hameau agricole. Il apparaissait donc opportun de profiter de ce travail pour recenser l'intérêt et les souhaits de localisation.

On recense 6 exploitants favorables à un hameau agricole et 1 indéterminé qui souhaite connaître les conditions d'accès au foncier avant de se prononcer.

Raisons d'un hameau	Nombre d'exploitants
Trop à l'étroit dans bâtiments actuels	4
Absence totale de bâtiment	2
Souhaite participer à l'élaboration du projet (se tenir au courant)	1
Expropriation sur Lattes liée au passage du TGV	1
Mal placé par rapport aux parcelles exploitées	1

Note : deux exploitants ont donné plusieurs raisons à leurs souhaits de hameau, d'où un total supérieur à 6.

Un maraîcher (EXP 6) serait intéressé par le hameau pour un bâtiment de 40 m² environ afin de faire un point de vente directe.

Un second maraîcher (EXP 13) serait également intéressé pour 150 m² de point de vente et de foncier supplémentaire sur le secteur où il est déjà implanté, soit la plaine de l'Estagnol, afin de constituer un îlot cohérent.

Un troisième maraîcher de 34 ans, et installé depuis 2005, exploite 2 ha (**EXP 12**). N'ayant pas de bâtiment actuellement sur la commune, il serait intéressé par la construction d'un hangar d'une centaine de m² et de foncier supplémentaire (entre 1 ha et 2 ha environ) pour développer sa production et assurer les demandes des grossistes.

Une importante société maraîchère (EXP 10), exploitant 45 ha dont 15 ha sur Villeneuve n'a pas de besoin en terme de bâtiment agricole. Par contre, la maison d'habitation actuellement située sur Lattes devrait faire l'objet d'expropriation liée au passage du futur TVG.

Un des associés exploitant recherche donc une nouvelle maison d'habitation (150 m² environ) à proximité des parcelles exploitées (Lattes ou Villeneuve).

Un apiculteur (EXP 15) serait intéressé pour y placer des essaims (sur 5000 m² environ) et pour construire un hangar de 100 m² afin de stocker son matériel.

Un jeune viticulteur de moins de 40 ans (**EXP 11**) et exploitant 14 ha de vignes connaît des conflits de voisinage et d'accès à son bâtiment agricole actuel qui se situe en centre du village. Il serait donc intéressé par le hameau pour un bâtiment de 200-300 m² ainsi qu'une maison d'habitation de 100 m² environ.

Les souhaits de construction ou de foncier au sein du hameau avoisineraient les 8 000 m². Il s'agit là d'une estimation grossière, les exploitants ayant communiqué ces surfaces approximatives à l'oral.

Les codes exploitants ci-dessus correspondent aux codes exploitants de la carte « Parcelles exploitées par les agriculteurs enquêtés ».

La question de la localisation éventuelle du hameau agricole sur la plaine d'Estagnol (site proposé par le SCOT de l'Agglomération de Montpellier) a été posée. La question était la suivante : « Est-ce que le site de la plaine de l'Estagnol vous paraît adéquat, facile d'accès ? »

4 exploitants seraient favorables à ce secteur ayant le plus souvent déjà des parcelles exploitées sur le site.

2 exploitants considèrent que cette localisation n'est pas la plus appropriée à leur besoin du fait du passage de la voie de chemin de fer à proximité (dans le cas où des gîtes ruraux pourraient se faire au sein du hameau) et du fait de l'éloignement par rapport aux parcelles plus proches de Lattes pour le second.

LES RAISONS DU REFUS D'UN HAMEAU (11 exploitants)

Les principales raisons d'un refus du hameau agricole résident dans le nombre d'exploitants ayant déjà des mas, des caves particulières ou des bâtiments type écuries et que la localisation de leur projet leur paraît impossible à réaliser hors de leurs propres parcelles.

Carte - Zones à enjeux



PARTIE III : Secteurs à enjeux, espaces agricoles et franges urbaines

Limites fermes

1. Certaines limites du village s'imposent naturellement. C'est le cas de l'entrée Est depuis le « rond point de Palavas ». Les prairies qui encadrent la RD185 sont inondables et y interdisent donc les constructions. De mauvaise qualité agronomique car soumises à une forte salinité, elles accueillent toutefois temporairement des troupeaux. Outre leur utilité agricole, ces prairies présentent des qualités écologiques et patrimoniales certaines que concrétisées par leur classement en Natura 2000 et en Site classé de l'étang de l'Arnel. C'est là une limite naturelle et administrative très ferme. D'autres le sont aussi, fixées par les caractéristiques agricoles locales, des éléments physiques ou humains.



2. Une limite ferme semble fixée par les terres du domaine agricole du Chapitre qui correspondent aussi en partie aux limites de la zone inondable sur cette partie de la commune. D'un point de vue paysager, les vignes et céréales plantées ici offrent depuis le sud une vue splendide sur le cœur de village. Les parcelles en propriété de l'établissement public prémunissent aussi de l'implantation de constructions intempêtes.



3. Au nord-ouest du village, depuis le rond-point du château d'eau sur la RD185 en prenant vers le sud, la limite urbaine est nettement marquée par la voie de contournement du village qui sépare la propriété de l'ENSAM plantée de jeunes et belles vignes en secteur A.O.C., des nouveaux lotissements dont les formes urbaines indiquent qu'ils ne sont pas destinés à être prolongés vers l'ouest. La limite de l'urbanisation à ce droit du village est claire et précise.



Limites agro paysagères

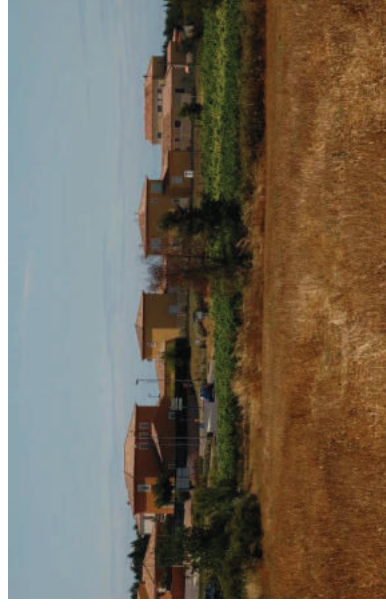
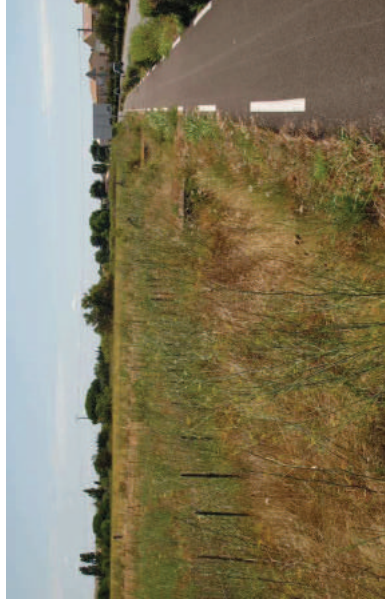
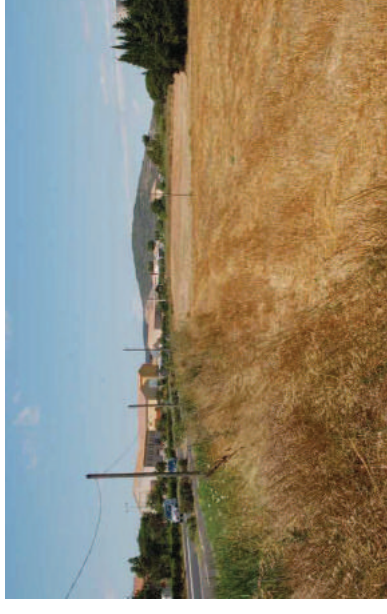
4. La RD185 au nord du village constitue une limite à l'urbanisation. En tant que route à forte circulation d'une part, et parce qu'elle marque une distinction agro paysagère nette entre l'espace urbanisé au sud et l'espace agricole au nord.

Ce secteur dit des « Tombettes » est déjà fragilisé par le morcellement parcellaire et la cabanisation. Et il le sera d'autant plus avec la création du barreau routier prévu entre le rond-point du château d'eau et le pont de la RD116 sur la Mosson, ainsi que par la réhabilitation de la gare sur sa partie ouest, qui s'accompagnera notamment de la création de réseaux de transports doux entre la gare et le centre ville. Autant dire que le secteur est menacé.

D'un point de vue agricole, les terres bénéficient de l'arrivée du réseau BRL, sont assez cultivées (prairies, quelques vignes et grandes cultures) mais voient se développer les friches. Bien que de qualité agronomique relativement bonne, le secteur intéresse peu les exploitants et la demande de foncier agricole y est faible. De fait, hormis par son intérêt agro paysager le secteur n'est donc pas réellement protégé et mérite une attention particulière.

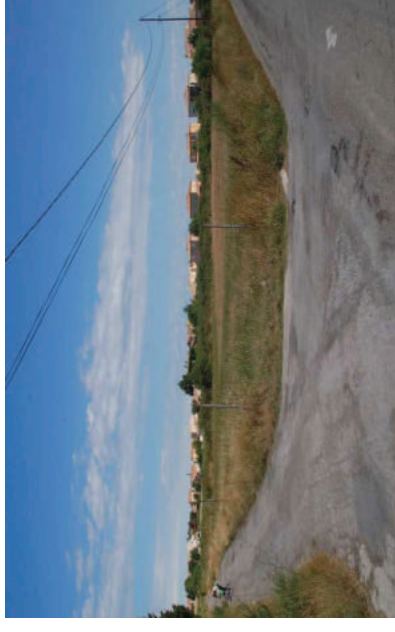
Les réelles limites agricoles et administratives, comme le trait de la zone inondable se trouvent à quelques 100-150 plus au nord, là où la commune, le Conseil Général et l'ENSAM sont propriétaires de vastes surfaces, qui permettent d'envisager la mise en œuvre de politiques foncières.

5. Plus au sud, sur la RD116 en direction de Mireval, la configuration retrouve de la netteté, par la physionomie urbaine (façades alignées qui produisent une limite au village) et par le système agricole : les parcelles y sont plus étendues, cultivées en vignes et grandes cultures, elles sont de bonne qualité agronomique et sont parcourues par le réseau BRL. C'est la pointe d'un secteur de grands domaines qui s'étend vers l'ouest, et dont les propriétés garantissent la stabilité du foncier et des paysages. Sur ce secteur, il faudra gérer la contradiction entre les demandes agricoles et la ZAD.



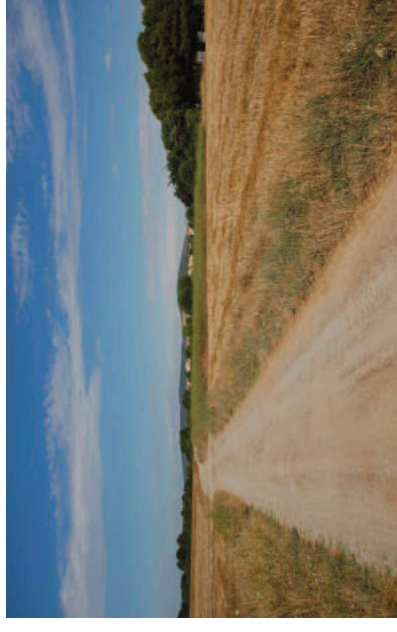
Limites agro paysagères (suite)

8. Au sud-est du village, au droit du chemin carrière poissonnière et chemin des Moures, la morphologie urbaine présente un aspect homogène qui constitue d'ores et déjà une limite paysagère à l'urbanisation. Une situation contradictoire tant l'espace situé entre l'urbanisation actuelle et lesdits chemins semble destiné à être urbanisé. Pourtant les parcelles situées dans cet espace sont cultivées !... Ce qui n'est pas le cas de celles au sud du chemin déjà majoritairement en friches, accueillant des chevaux de loisirs où cabanisées par des constructions qui ont aujourd'hui de plus en plus l'aspect d'habitations « en dur ».



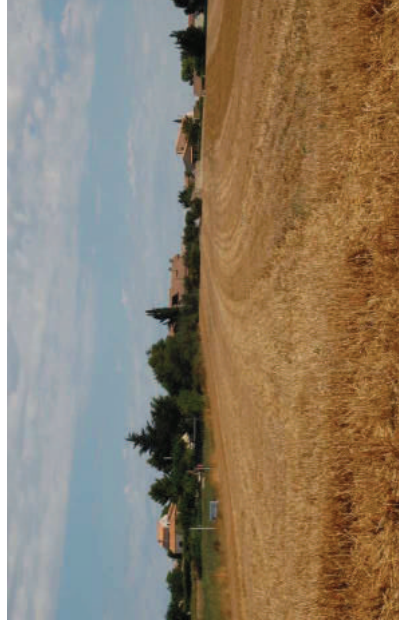
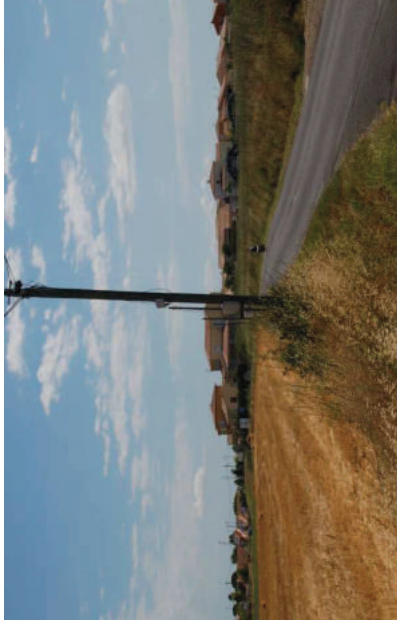
9. Sur la pointe Sud-est un vaste espace est totalement en friches. Il est bordé de part et d'autre par de grandes parcelles de terres riches, propriété du mas d'Andos et cultivées en grandes cultures. La limite liée à l'exploitation agricole, entre les secteurs cultivés et en friches soumis à la spéculation foncière est ici flagrante de part et d'autre des chemins communaux.

Le secteur est en partie concerné par les projets d'extension urbaine du SCOT de la CAM.



Limites à définir ou conforter

6. Au sud du chemin de la Carrière Pélerine, au niveau des bassins de rétention, le secteur est majoritairement en friches, mais est rapidement bordé plus au sud par des parcelles en vignes sur lesquelles le développement urbain pourrait s'appuyer pour fixer ses limites.



7. Au niveau de la « patte d'oie », nombre de constructions ont depuis longtemps déjà fait perdre de la lisibilité à l'espace, notamment autour de la voie centrale, qui a vu s'implanter parcs à chevaux et cabanisation intempestive. En outre, la ligne d'horizon qu'offre le bâti en surplomb ne présente pas de limite bien marquée. Le secteur peut être considéré comme stratégique pour la commune de part sa situation aux confins des routes menant aux salins et à la plaine agricole. Or, il est déjà très fragilisé par le morcellement parcellaire et la cabanisation. Une seule grande parcelle (en céréales) garantit encore un aspect agricole fort aux lieux mais l'agriculture y est de façon générale en déprise.



Carte—hameau estagnol



Le hameau de l'Estagnol

10. Le secteur de l'Estagnol est considéré comme un secteur stratégique de développement « bio-agricole » par le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (CAM). Les limites y sont marquées du côté urbain, mais ne sont pas aussi nettes du côté agricole. L'Estagnol présente un visage complexe et doit faire face à plusieurs contradictions :

- En premier lieu, la CAM a instauré en mars 2007 l'outil foncier Zone d'Aménagement Différé pour « se prémunir d'une évolution non maîtrisée du prix des terrains et se donner les moyens d'une politique foncière », ceci afin de développer « un secteur d'extension urbaine potentielle à haute valeur paysagère (A.Filipiak, CAM) ».

Or cet objectif semble contradictoire avec celui affiché par le SCOT dans son document définitif. En effet, le SCOT précise (p.206) que « *le PADD identifie sur les Terres de Maguelone, un site stratégique visant à mettre en valeur les terres cultivées et travaillées (plaine bio agricole, salins de Maguelone) dans une démarche de haute qualité environnementale intégrant la mise en place d'un circuit de découverte destiné aux circulations douces* ». De la même manière page 114 : « *le SCOT prévoit le développement d'un projet de hameau agricole composant une "grande pièce agricole" dédiée aux cultures maraîchères biologiques. Ce projet se veut emblématique d'une démarche de valorisation de l'agriculture paysanne bénéficiant des atouts de la proximité de la ville et tournée vers les circuits courts de distribution* ». De fait, afin de donner une lisibilité au secteur, il est nécessaire de faire l'éclairage sur le projet qui a induit la mise en place de la ZAD.

- D'un point de vue agricole, les terres sont de bonne qualité agronomique et bénéficient de la proximité du réseau BRL. Une diversité d'agriculteurs y exploite (maraîcher, éleveur, céréalier, apiculteur) et l'on compte plusieurs projets d'agrandissement, de plantation ou de construction. Or le nombre élevé de propriétaires sur la plaine de l'Estagnol et la forte rétention foncière entravent le développement de ces projets. Corollaire à cette situation, l'exploitation agricole n'y est pas si développée, tandis que l'enfrichement et la cabanisation y sont relativement importants.

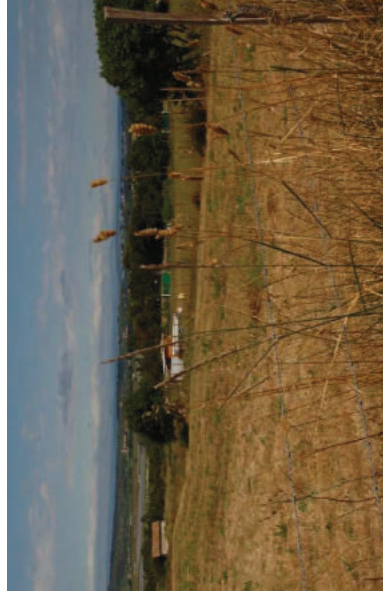
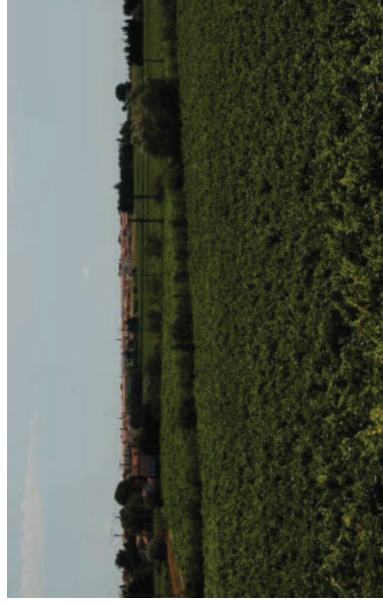
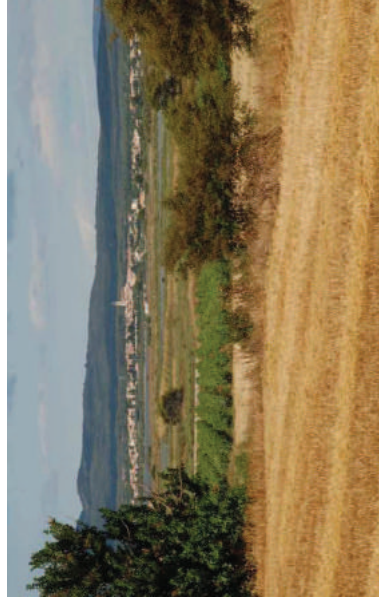
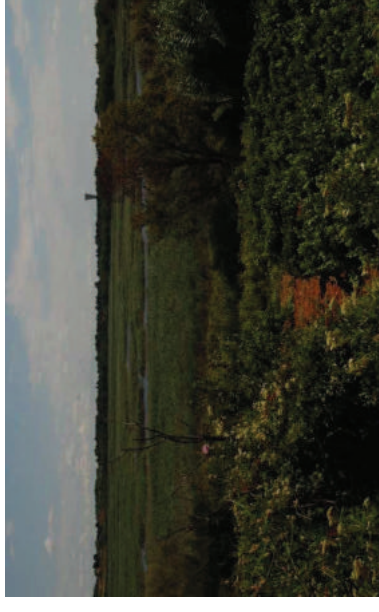
- Enfin, le projet de hameau agricole, en terme de réalisation immobilière est discutable tel qu'il est inscrit dans le SCOT (schéma page 115). En envisageant la juxtaposition de sièges d'exploitations agricoles et de logements, le projet risque d'être créateurs de nuisances et conflits d'usage avec d'autres activités. Le Groupe de Travail Urbanisme et Agriculture préconise un modèle de "hameau agricole" davantage centré sur les exploitations agricoles et leurs moyens de production.



► En tout état de cause, de part sa situation entre étang et centre urbain et la somme des projets envisagés sur ce secteur, le hameau de l'Estagnol doit faire l'objet d'une attention toute particulière de la part de la commune et des différents acteurs potentiels de son développement (propriétaires, exploitants, CAM, Safer, etc.).

Les grands espaces agricoles

11. Les périphéries de la commune se caractérisent par de vastes espaces boisés ou cultivés : céreales dans la partie sud qui borde l'étang de Vic et en marge nord le long de la Mosson, vignes ou prairies d'élevage en entrée Est et Ouest de la commune, et grandes parcelles de garrigues au nord ouest, autour de la route de la RN112. Les grands domaines agricoles constituent une garantie en matière d'aménagement de l'espace et de valorisation des paysages. C'est naturellement sur ces secteurs de grandes parcelles que l'on compte le moins de cabanisation. Les domaines agricoles sont de façon générale en recherche de foncier dans leur périphéries, à savoir « les mouillères », « le pré du castel », « la Causside », « les quatre cantons », le secteur de l'Estagnol, ainsi qu'autour du « mas de Laure », là où la qualité agronomique des sols est bonne. Or sur les périphéries ils se trouvent pour l'acquisition du foncier confrontés à la concurrence des acteurs non agricoles qui ont tendance à s'accaparer les plus petites parcelles. Ces grands espaces agricoles ont finalement un rôle qui dépasse celui de la simple production agricole, tant ils sont importants pour les paysages et l'image de marque de la commune, ainsi que pour les habitants du village à qui ils fournissent des espaces de promenade et récréation.



Les outils existants en terme d'aménagement de zones agricoles

LE HAMEAU AGRICOLE

Il s'agit de zone regroupée proposant des parcelles viabilisées pour le positionnement d'exploitations (habitation et locaux professionnels) répondant à une demande des agriculteurs.

Il s'agit d'offrir des parcelles viabilisées :

- à des prix intermédiaires entre le foncier agricole et le foncier constructible,
- en limite de village (prévoir une zone « tampon » pour limiter les troubles de voisinage) et proche des zones d'exploitation non constructibles,
- assez grandes pour permettre une activité agricole et accueillir une habitation et un hangar agricole et ainsi permettre les activités agricoles courantes (parcelles comprises entre 800 à 1500 m² par exemple).

Sa mise en œuvre :

La maîtrise d'ouvrage **peut être communautaire, communale ou déléguée à un opérateur**. Dans tous les cas, un fort engagement de la commune est nécessaire pour mener à terme un tel projet (repérage des agriculteurs, règlement du PLU, etc.)

Ces opérations, de caractère agricole, **peuvent être situées en zone A**. Le P.L.U. (ou le POS), doit donc prévoir ces opérations de lotissements.

Un cahier des charges doit être réalisé afin de consigner toutes les prescriptions souhaitées pour ce type de zone, notamment en terme d'intégration paysagère, de dispositions constructives et architecturales, d'assainissement et d'activité.

Bénéficiaires

Le public bénéficiaire doit être les agriculteurs à temps plein et un ordre de priorité d'attribution peut être établi en fonction de l'âge, de la situation des parcelles de l'exploitation, de la nature de l'activité etc. ... Ces critères doivent être cohérents avec le schéma départemental des structures agricoles.

Personnes ressources :

Chambre d'agriculture de l'Hérault : Alexandre CHAVEY

LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE (Z.A.P)

Définie à l'initiative du Préfet ou des communes, la Zone Agricole Protégée concerne les espaces agricoles présentant un intérêt pour leur qualité de production ou pour leur situation géographique mais affichant par ailleurs une réelle fragilité par rapport au processus d'urbanisation.

La Zone Agricole Protégée peut être instaurée à l'échelle communale, ou mieux, intercommunale. **Elle est délimitée par arrêtés préfectoraux sur proposition des communes** ou EPCI, après avis du monde agricole, et constitue une servitude d'utilité publique annexée aux PLU.

Le projet de zone agricole protégée est soumis à enquête publique par le préfet.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée **doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture**. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet. (Si le changement de mode d'occupation relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ce changement n'est pas soumis à l'avis des différentes institutions citées ci-dessus).

Personnes ressources :

Chambre d'agriculture de l'Hérault : Alexandre CHAVEY et DDTM : Hervé DURIF

LE PERIMETRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERI-URBAIN (P.A.E.N)

Il s'agit d'une initiative du Conseil général de l'Hérault visant à **mettre en valeur des espaces agricoles, forestiers et naturels péri-urbains** via un programme d'actions. Ce dernier précise les aménagements et les orientations de gestion concernant l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

Le département peut acquérir des biens situés dans le périmètre d'intervention à l'amiable ; ces périmètres s'accompagnent également d'un droit de préemption qui peut selon les cas être délégué à un établissement public ou être exercé par la Safer.

Le P.A.E.N. est également soumis à enquête publique.

Personnes ressources : Conseil Général 34, Direction Agriculture et développement rural.

Les outils d'accompagnement pour les exploitants agricoles

Nous avons vu que la cessation d'activité est envisagée dans moins de 5 ans pour 2 exploitants enquêtés et d'ici 5 à 10 ans pour un troisième. Pour ces exploitants, un conseil personnalisé peut être mis en place.

LE CONSEIL PERSONNALISE AU CEDANT

Il s'agit d'un suivi du parcours à la transmission. Les exploitants pourront solliciter les conseillers transmission pour avoir un suivi personnalisé de la transmission. D'une part, il faut accompagner un départ à la retraite, et d'autre part aider à transmettre l'outil de travail qu'est l'exploitation.

Sa mise en œuvre :

Lors de ce suivi, un plan d'actions personnalisé sera établi et abordera notamment :

- les attentes de l'exploitant en matière de transmission,
- les conditions d'accès à la retraite ou retraite anticipée,
- un état des lieux des biens à transmettre,
- la valeur de l'entreprise,
- les conséquences fiscales, les aides et les démarches à la transmission.

Bénéficiaires : tous les agriculteurs en fin de carrière

Personnes ressources : Conseiller transmission à l'ADASEAH

LE REPERTOIRE DEPARTEMENTAL A L'INSTALLATION

Un domaine particulier viticole enquêté dans le cadre de ce travail est favorable à l'installation d'un jeune hors du cadre familial. Afin d'optimiser les chances de trouver un repreneur, il existe un outil au sein de l'ADASEAH, il s'agit du RDI (répertoire départemental à l'installation)

Objet :

L'ADASEAH dispose d'un outil global qui gère les candidats à l'installation et les futurs cédants toutes communes confondues. Il permet de réaliser des mises en relation entre un cédant et un futur candidat et favorise l'installation de jeunes hors du cadre familial.

L'ensemble des offres est anonyme et consultable sur internet sur le site www.repertoireinstallation.com.

Bénéficiaires : Les candidats à l'installation et les futurs cédants

Personne ressource : Conseiller installation à l'ADASEAH

LES AIDES AUX AGRICULTEURS CEDANTS (dans le cadre du Programme d'Installation et de Développement des Initiatives Locales)

- Aide à la location de la maison d'habitation et/ou de bâtiment
- Aide à la transmission progressive du capital social,
- Aide aux propriétaires bailleurs
- Aide à la convention de mise à disposition avec la SAFER en faveur d'une installation,
- Prise en charge partielle des frais d'audit de l'exploitation à céder,
- Prime au cédant lors de l'inscription au répertoire départemental à l'installation.

Les outils d'accompagnement pour les exploitants agricoles

L'ETUDE ECONOMIQUE PREVISIONNELLE

Il s'agit d'un outil permettant d'accompagner les porteurs de projet dans l'appréhension de la faisabilité économique et financière de leurs projets de développement grâce à un prévisionnel chiffré et un commentaire synthétique du projet.

Les objectifs :

Il s'agit pour le porteur de projet :

- d'avoir une vision de l'évolution des résultats de son entreprise et de disposer d'un outil de gestion permettant d'anticiper et de prendre les orientations adéquates,
- de disposer d'un dossier de présentation de son projet ou de son entreprise pour les différents partenaires financiers.

Sa mise en œuvre :

Afin de collecter un maximum de données, un entretien avec un conseiller spécialisé sur le site du porteur de projet est réalisé, l'élaboration de l'étude prévisionnelle est faite par la suite.

Cette étude est, suite à une validation de la part du porteur de projet, envoyée aux partenaires financiers de son choix.

Bénéficiaires :

- exploitants ou sociétés agricoles,
- tout porteur de projet désireux de s'installer en agriculture.

Coût pour le porteur de projet : 912 € TTC

Personnes ressources : conseillers économiques de l'ADASEAH (Isabelle JOLIE-BONNET et Jacques PORTE).

Sur le territoire agricole

CE QU'IL FAUT RETENIR

Sur les exploitations agricoles

- **Un territoire périurbain soumis à une forte pression démographique et foncière. Une agriculture en reconversion, dominée par les grandes cultures et les prairies en lieu et place de la vigne,**
- **Un rôle paysager pédagogique important au regard des usages citadins de l'espace (promenades, randonnées équestres..). Des vues sur la plaine et le village à préserver sur les grands espaces agricoles bordant l'étang de Vic, ainsi que depuis la RD612 et la RD185,**
- **Des limites urbaines fermes correspondent aux propriétés foncières publiques, aux limites de zones inondables ou de site classés. Des limites à conforter qui peuvent s'appuyer sur les voies de communication ou sur les exploitations agricoles voisines,**
- **Hors des grands domaines et propriétés publiques, une fragilisation de l'espace agricole liée à l'attentisme, la spéculation foncière quasi généralisée, la division parcellaire, la revente à des non agriculteurs et la cabanisation,**
- **Un projet de hameau agricole qui concentre plusieurs contradictions (urbanisation/agriculture, projets agricoles/manque de foncier, richesse agronomique/mitage,...).**
- **18 exploitants enquêtés (dont 14 vivent essentiellement de l'activité agricole),**
- **Taille moyenne des exploitations : 33 ha (moyenne départementale : 35 ha),**
- **Agriculture diversifiée : viticulture, céréales, maraîchage, centre équestre, élevage divers, pépinière...**
- **Un parcellaire bien structuré,**
- **Foncier détenu majoritairement en propriété en terme de surface mais seulement 4 exploitants sont propriétaires de la totalité de leur exploitation,**
- **Age moyen : 48,5 ans,**
- **4 cessations d'activité prévues d'ici 10 ans,**
- **3 successions sont incertaines,**
- **9 exploitants souhaitent s'agrandir pour pérenniser ou diversifier l'exploitation,**
- **Total de foncier supplémentaire recherché = 60-70 ha,**
- **6 projets de diversification culturelle,**
- **4 projets agro-touristiques (gîte, accueil au public),**
- **4 projets d'extension de bâtiments agricoles existants,**
- **5 souhaits de création de nouveaux bâtiments agricoles (Hangar pour matériel, local stockage produit, point de vente...).**
- **3 projets de construction d'habitation,**
- **6 exploitants favorables à un hameau agricole.**



Logiciels et documents utilisés :

Saisie et traitement d'enquêtes : *SPHINX Plus*
 Cartographie : Système d'Information Géographique Arcview 9.2
 Fond cadastral Commune de Villeneuve-lès-maguelone

Maîtrise d'ouvrage : Mairie de Villeneuve-les-Maguelone

Chargés d'études:

Exploitants et projets :
 Marion Mogenet

Tel : 04.67.20.88.51
 Fax : 04.67.20.88.95

Chargés d'études:

Exploitants et projets :
 Marion Mogenet

Tel : 04.67.69.06.78
 Fax : 04.67.07.96.39

Chargés d'études:

Exploitants et projets :
 Marion Mogenet

Tel : 04.67.07.10.70
 Fax : 04.67.27.21.57

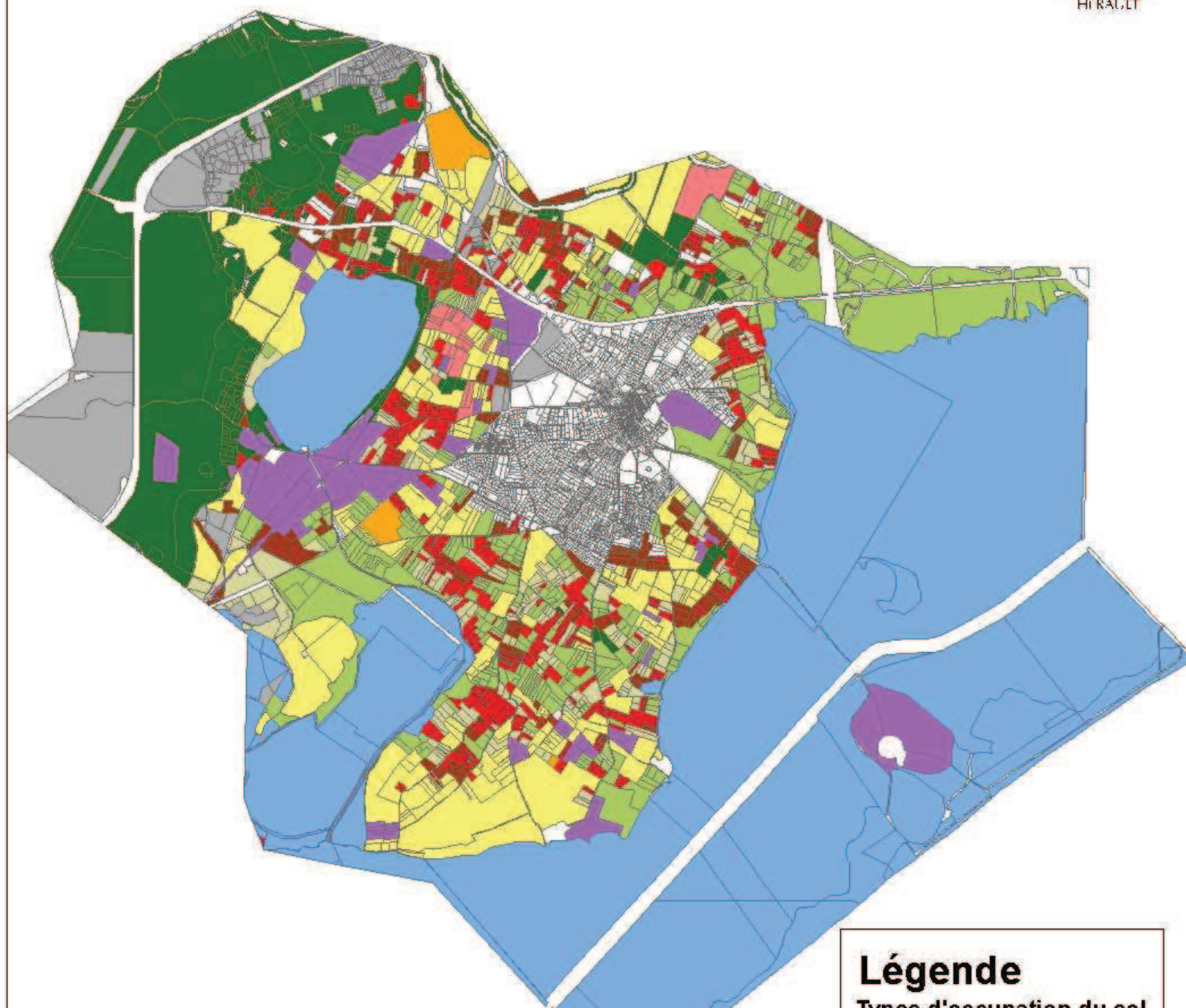
Chargés d'études:

Exploitants et projets : **Marion Mogenet (ADASEAH)**
 Occupation du sol, bâti, enjeu : **Alexandre Chavey (CA34)**
 Expertise foncière : **Isabelle Botrel, Jackie Rivallin (Safer)**



Commune de Villeneuve-Les-Maguelone

Occupation du sol en 2010

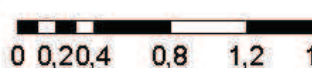


Légende

Types d'occupation du sol

-  Vignes
-  Grandes cultures
-  Prairies
-  Arboriculture
-  Maraichage
-  Parcs à chevaux
-  Friches
-  Bois et garrigues
-  Etangs, marais et salins
-  Jardins d'agrément
-  Espaces urbanisés

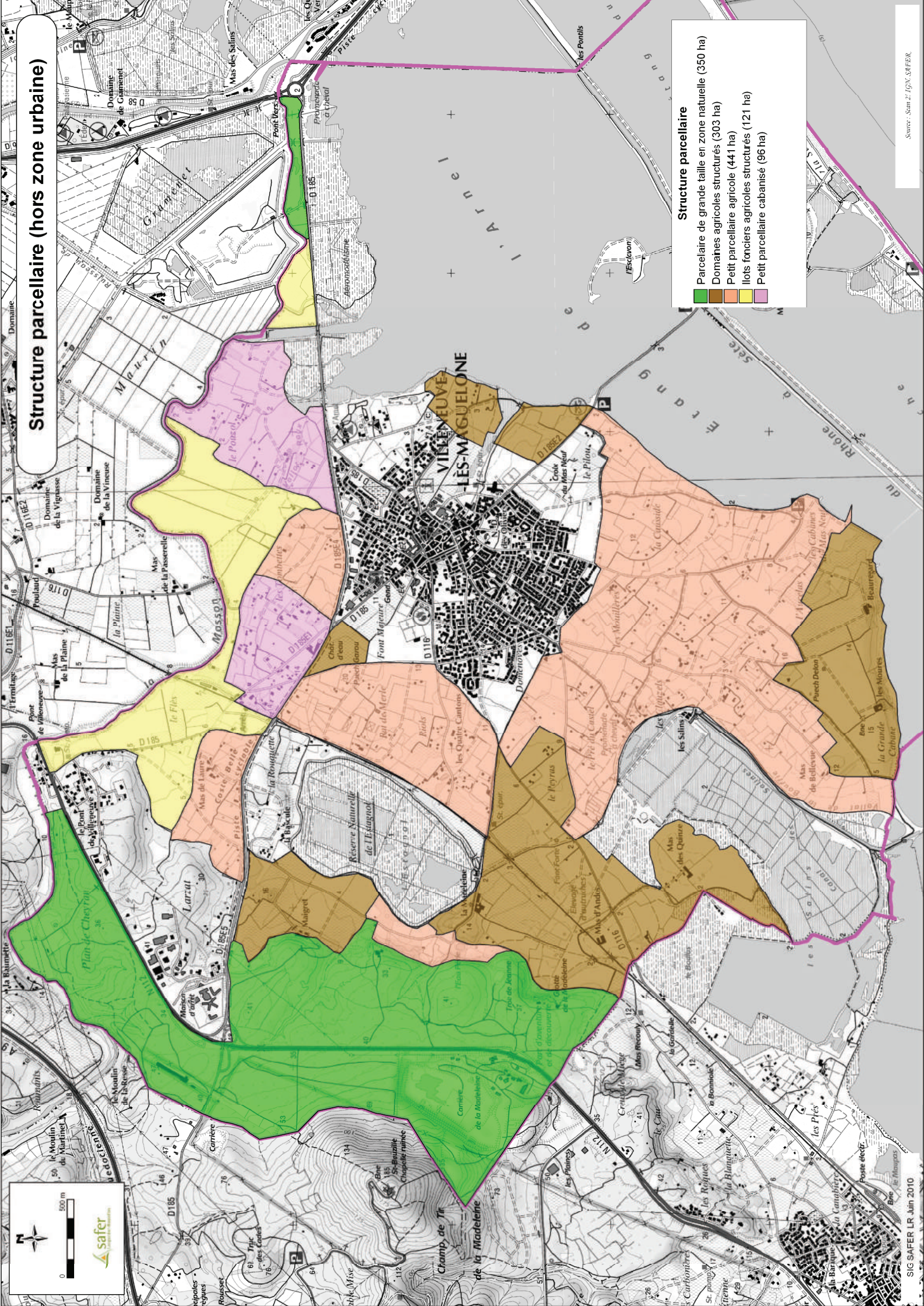
Sources : BD Parcellaire
propriété de l'IGN 2008
CA34 - AC/AB

 Kilomètres
0 0,20,4 0,8 1,2 1,6

Structure parcellaire (hors zone urbaine)

Structure parcellaire

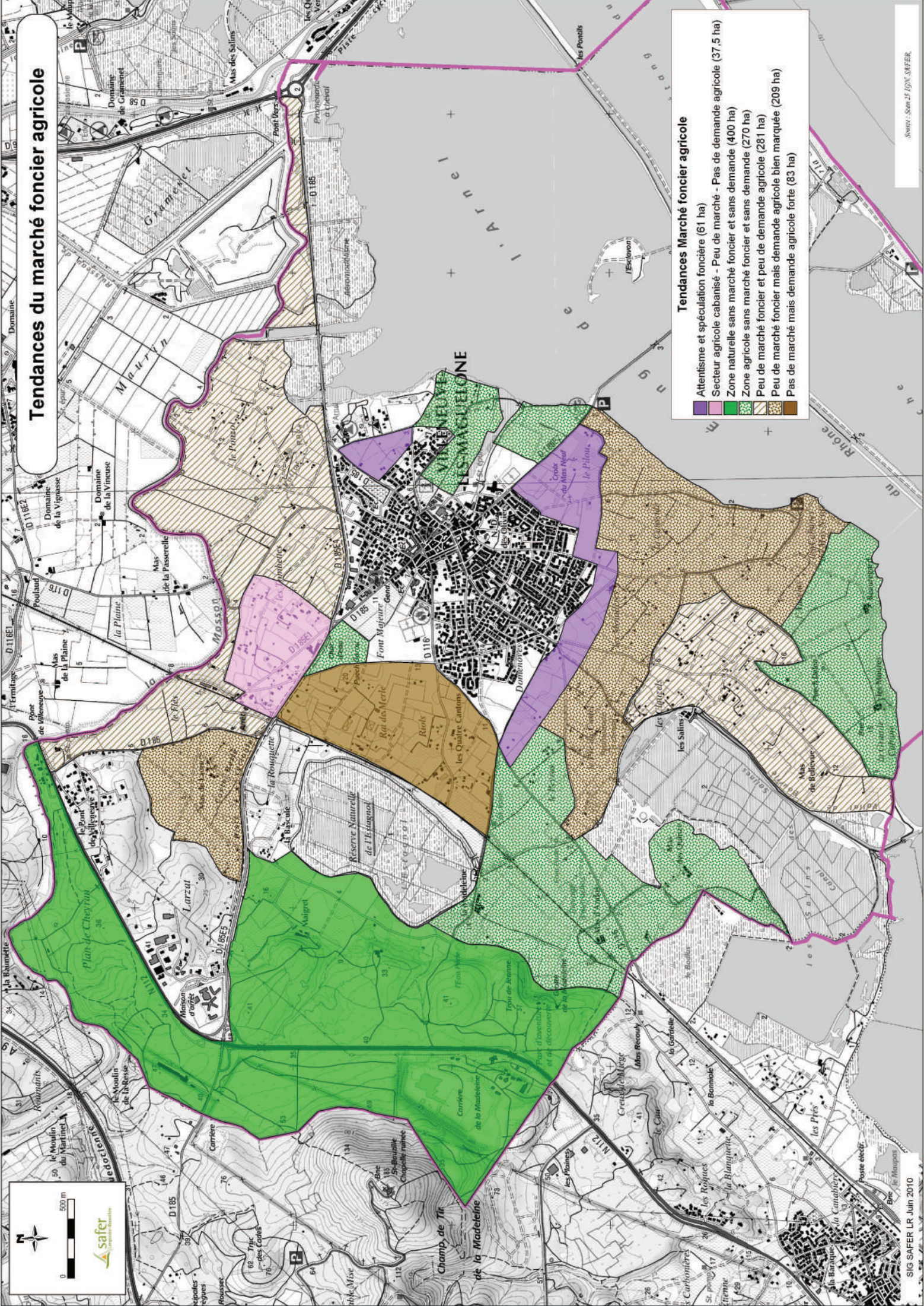
- Parcelaire de grande taille en zone naturelle (350 ha)
- Domaines agricoles structurés (303 ha)
- Petit parcellaire agricole (441 ha)
- Ilots fonciers agricoles structurés (121 ha)
- Petit parcellaire cabanisé (96 ha)



0 500 m

safer

Tendances du marché foncier agricole



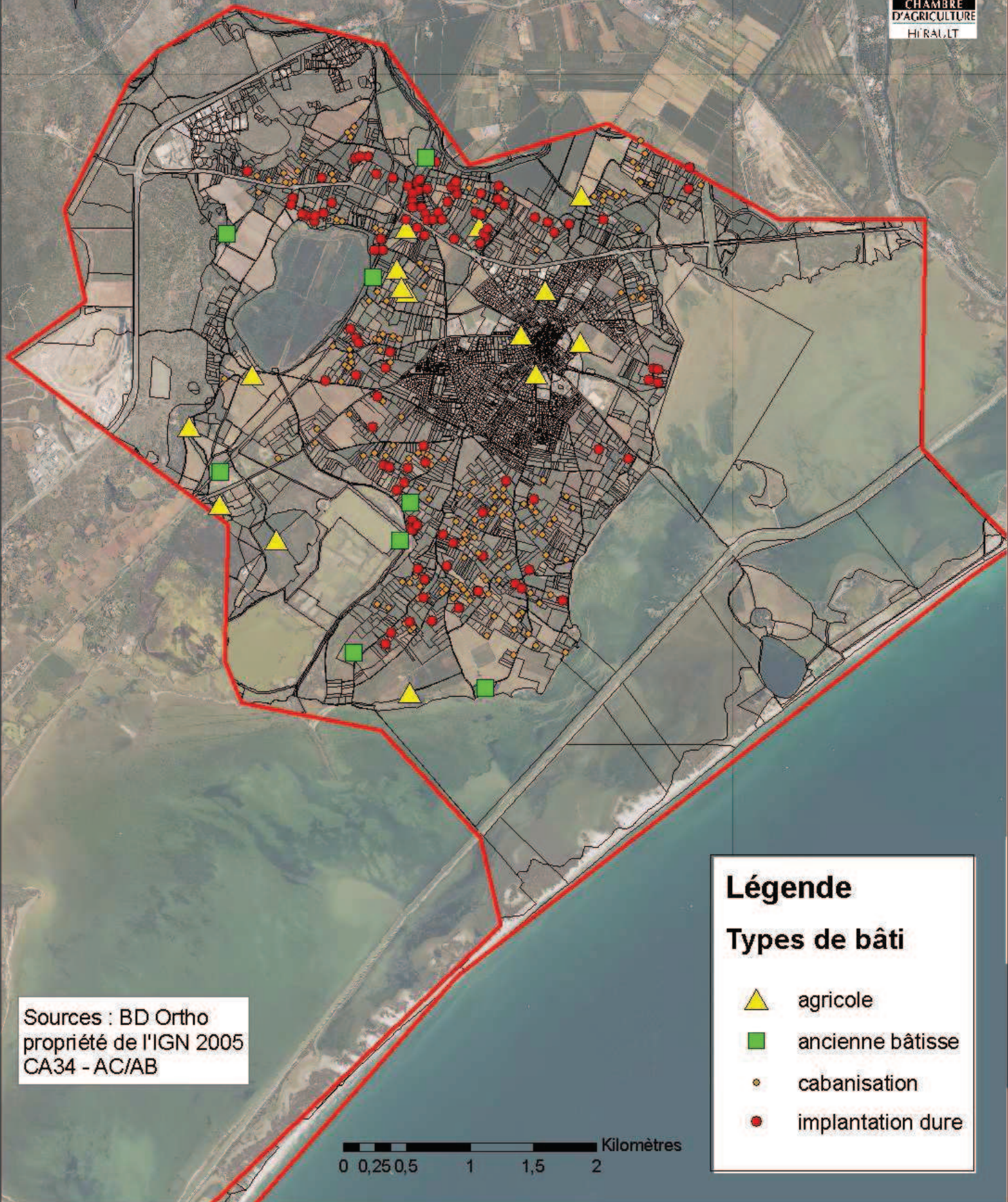
Tendances Marché foncier agricole

- Attentisme et spéculation foncière (61 ha)
- Secteur agricole cabanisé - Peu de marché - Pas de demande agricole (37,5 ha)
- Zone naturelle sans marché foncier et sans demande (400 ha)
- Zone agricole sans marché foncier et sans demande (270 ha)
- Peu de marché foncier et peu de demande agricole (281 ha)
- Peu de marché foncier mais demande agricole bien marquée (209 ha)
- Pas de marché mais demande agricole forte (83 ha)

Logo: safer
Société d'Aménagement Rural

Commune de Villeneuve-Les-Maguelone

Bâti en zone agricole et naturelle







Sources : BD Ortho
propriété de l'IGN 2005
CA34 - AC/AB

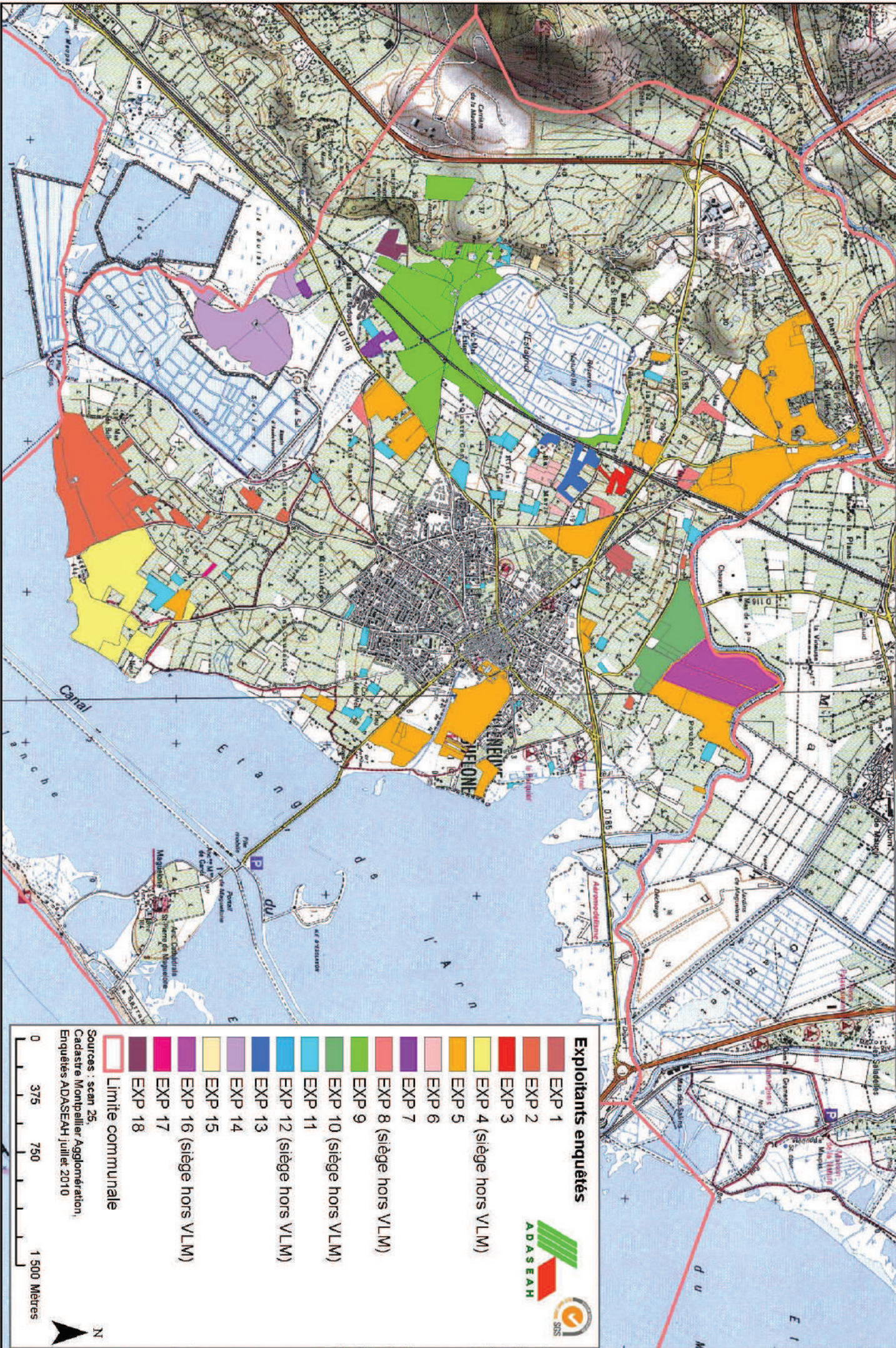
0 0,25 0,5 1 1,5 2 Kilomètres

Légende

Types de bâti

-  agricole
-  ancienne bâtisse
-  cabanisation
-  implantation dure

Parcelles exploitées par les agriculteurs enquêtés - PLU de Villeneuve-les-Maguelone



Exploitants enquêtés

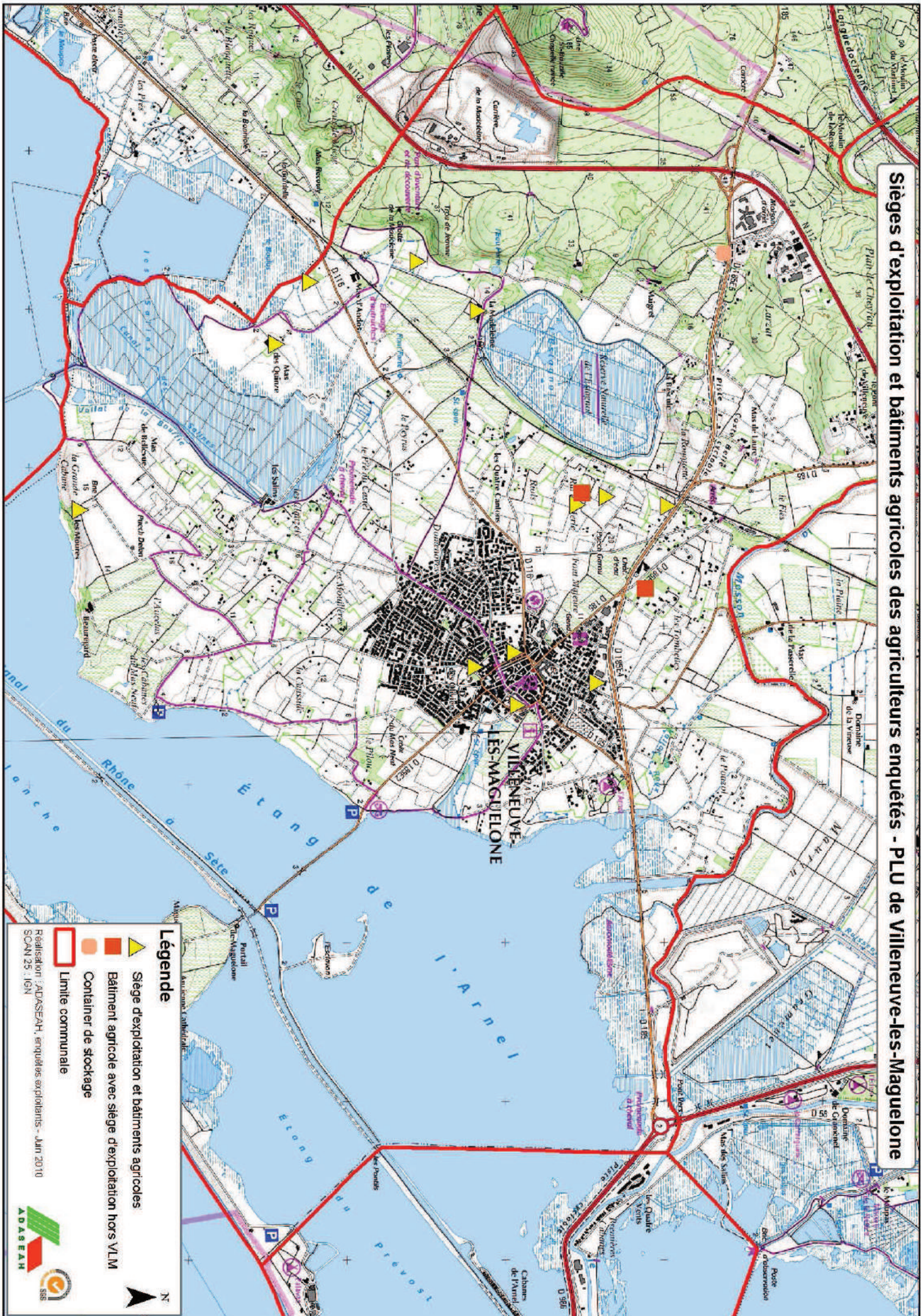
- EXP 1
 - EXP 2
 - EXP 3
 - EXP 4 (siège hors VLM)
 - EXP 5
 - EXP 6
 - EXP 7
 - EXP 8 (siège hors VLM)
 - EXP 9
 - EXP 10 (siège hors VLM)
 - EXP 11
 - EXP 12 (siège hors VLM)
 - EXP 13
 - EXP 14
 - EXP 15
 - EXP 16 (siège hors VLM)
 - EXP 17
 - EXP 18
- Limite communale



Sources : scan 25.
Cadaastre Montpellier Agglomération,
Enquêtes ADASEAH juillet 2010



Sieges d'exploitation et bâtiments agricoles des agriculteurs enquêtés - PLU de Villeneuve-les-Maguelone



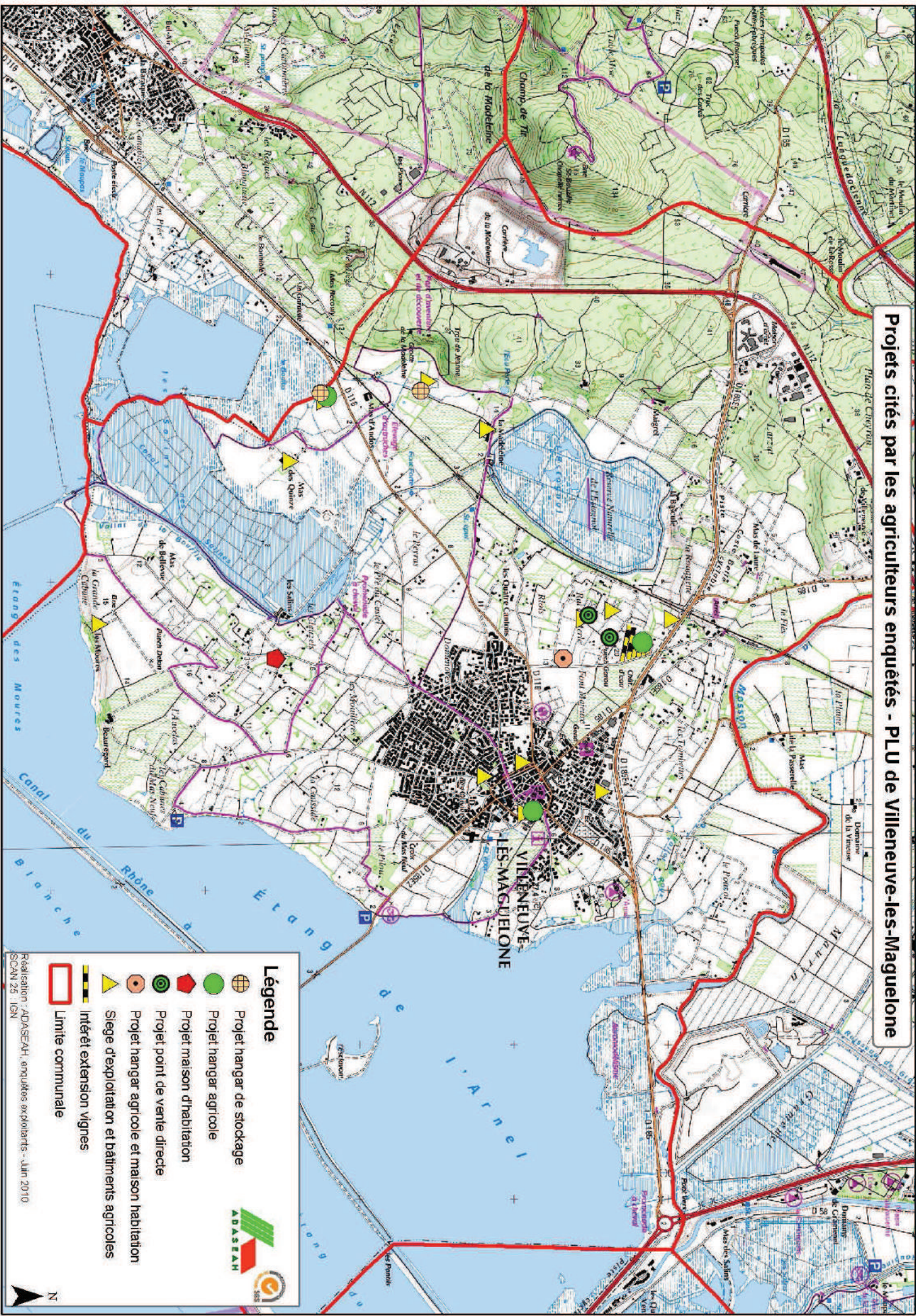
Légende

- ▲ Siège d'exploitation et bâtiments agricoles
- Bâtiment agricole avec siège d'exploitation hors VLM
- Containeur de stockage
- Limite communale









Réalisation : ADASBEAH - enquêtes exploitants - Juin 2010
 SCAN 25 - IGN



Projets cités par les agriculteurs enquêtés - PLU de Villeneuve-Maguelone



Légende

-  Projet hangar de stockage
-  Projet hangar agricole
-  Projet maison d'habitation
-  Projet point de vente directe
-  Projet hangar agricole et maison habitation
-  Siège d'exploitation et bâtiments agricoles
-  Intérêt extension vignes
-  Limite communale

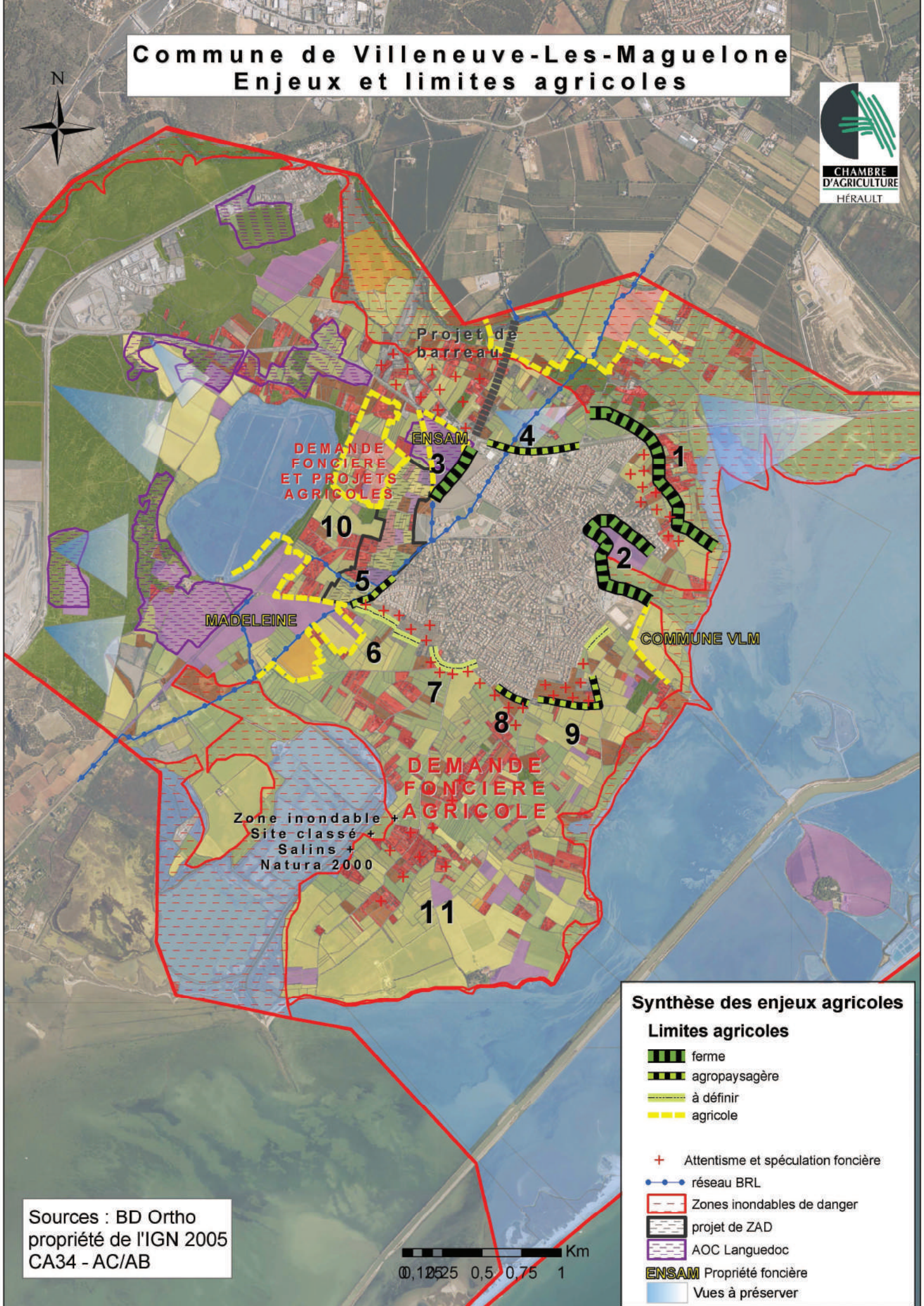


Réalisation : ADASEAH - enquêtes exploitants - Juin 2010
SCAV 25 - ISN

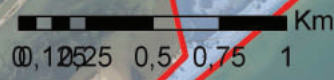


Commune de Villeneuve-Les-Maguelone

Enjeux et limites agricoles



Sources : BD Ortho
propriété de l'IGN 2005
CA34 - AC/AB



Synthèse des enjeux agricoles

Limites agricoles

- ferme
- agropaysagère
- à définir
- agricole

Attentisme et spéculation foncière

réseau BRL

Zones inondables de danger

projet de ZAD

AOC Languedoc

ENSAM Propriété foncière

Vues à préserver

Commune de Villeneuve-Les-Maguelone Enjeux et projets sur le secteur de l'Estagnol



L'Estagnol

Projet de "barreau"

ENSAM

ZAD

MAGDELAINE

Sources : BD Ortho
propriété de l'IGN 2005
CA34 - AC/AB



Projets agricoles

- Hangar et habitation
- Plantation de vignes
- Point de vente directe
- Projet de hameau agricole

Bâti

- agricole
- ancienne bâtisse
- cabanisation
- implantation dure

Annexe II - Evaluation environnementale

Matrices détaillées d'évaluation du PADD

	Biodiversité et milieux naturels			Ressources naturelles			Pollution et nuisances			Risques naturels et technologiques			Paysages		Total
	Enjeu 1 Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels en général et plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique	Enjeu 2 Préserver et pérenniser les espaces agricoles permettant de conserver une grande diversité des milieux naturels	Enjeu 3 Intégrer les logiques de continuité écologique dans le développement urbain	Enjeu 4 Préserver la ressource en eau	Enjeu 5 Considérer l'espace comme une ressource à préserver	Enjeu 6 Maîtriser et réduire la demande en énergie tout en permettant le développement alternatif en cohérence avec les autres besoins d'occupation	Enjeu 7 Lutter contre la pollution des eaux (prise en compte des rejets domestiques, agricoles, industriels et de toute autre source de pollution)	Enjeu 8 Favoriser une bonne qualité de l'air et lutter contre les nuisances sonores	Enjeu 9 Assurer l'équilibre, anticiper la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire	Enjeu 10 Ne pas aggraver les risques d'inondation, érosion et submersion marine et développer la prise en compte des risques dans les opérations	Enjeu 11 Ne pas aggraver le risque de feu de forêt	Enjeu 12 Réduire le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)	Enjeu 13 Traiter l'interface entre urbanisation et sites naturels ou semi-naturels	Enjeu 14 Préserver les grands paysages du territoire (étangs, terres agricoles, patrimoine bâti...)	
1.1	La croissance démographique et génère des incidences environnementales. Il est précisé que : "la pression et l'impact de l'urbanisation sur les milieux sensibles environnants" seront tenus en compte.	NC	3	3	3	3	3	2	2	2	2	1	1	2	-13
1.2	Consommation foncière souvent au détriment des espaces agricoles.	-3	NC	-3	Le développement de l'offre de logements implique une consommation d'espace. Cependant, des formes plus denses nécessitant moins de foncier sont	-15	NC	-2	NC	NC	NC	-3	-2	NC	-12.5
1.3		NC	NC	NC	L'augmentation du parc de logements entraîne une augmentation des besoins énergétiques (la qualité du parc est évoquée mais pas développée).	-2	NC	-2	NC	3	-1	-1	-1	-2	
1.4		NC	NC	NC	Le développement de l'offre de logements implique une consommation d'espace. Cependant, des formes plus denses nécessitant moins de foncier sont	-15	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC	

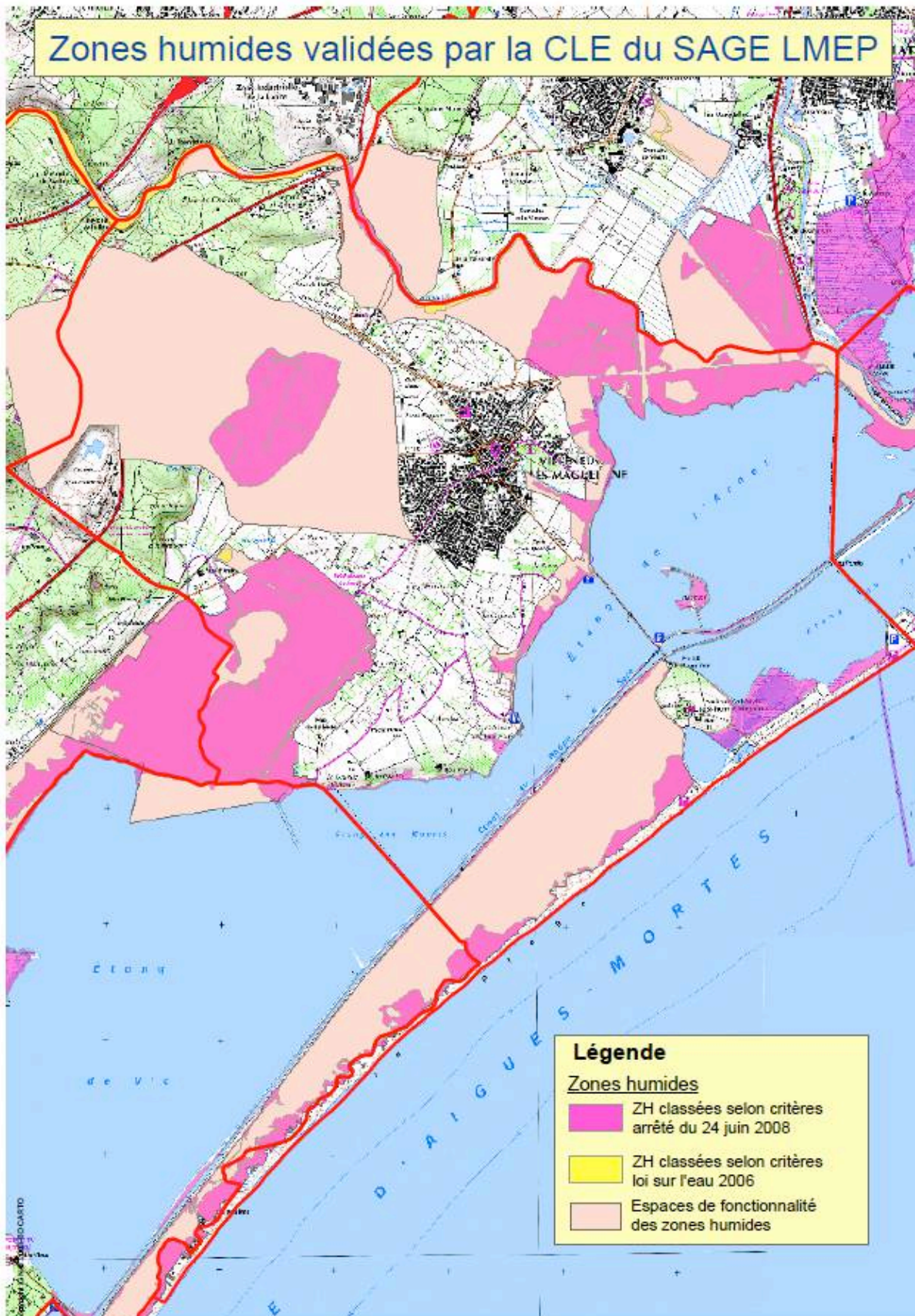
<p>Enjeu 1 Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels en général et plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique</p>	<p>Enjeu 2 Préserver et pérenniser les espaces agricoles permettant de conserver une grande diversité des milieux naturels</p>	<p>Enjeu 3 Intégrer les logiques de continuité écologique dans le développement urbain</p>	<p>Enjeu 4 Préserver la ressource en eau</p>	<p>Enjeu 5 Considérer l'espace comme une ressource à préserver</p>	<p>Enjeu 6 Maîtriser et réduire la demande en énergie tout en permettant le développement d'énergies alternatives en cohérence avec les autres besoins d'occupation</p>	<p>Enjeu 7 Lutter contre la pollution des eaux (prise en compte des rejets domestiques, agricoles, industriels et de toute autre source de pollution)</p>	<p>Enjeu 8 Favoriser une bonne qualité de l'air et lutter contre les nuisances sonores</p>	<p>Enjeu 9 Assurer l'équilibre, anticiper la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire</p>	<p>Enjeu 10 Ne pas aggraver les risques inondation, érosion et submersion marine et développer la prise en compte des risques dans les opérations</p>	<p>Enjeu 11 Ne pas aggraver le risque de feu de forêt</p>	<p>Enjeu 12 Réduire le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)</p>	<p>Enjeu 13 Traiter l'interface entre urbanisation et sites naturels ou semi-naturels</p>	<p>Enjeu 14 Préserver les grands paysages du territoire (étangs, terres agricoles, patrimoine bâti...)</p>	<p>8</p>	<p>7</p>
<p>2.1</p>	<p>NC</p> <p>L'objectif de cette orientation est bien de protéger le foncier agricole de l'urbanisation galopante.</p>	<p>NC</p> <p>Les milieux agricoles participent en partie au maintien de continuités écologiques. La notion de "coupures" d'urbanisation en maintenant des espaces de "respiration" va dans le sens de la prise en compte de cet enjeu.</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p> <p>Le développement court permet de réduire les déplacements et donc les émissions polluantes et nuisances associées.</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>2</p> <p>Préservation des grands paysages agricoles de la commune.</p>	<p>2</p> <p>Cette orientation concourt au maintien des paysages agricoles.</p>	
<p>2.2</p>	<p>NC</p> <p>Orientation en faveur du maintien de l'activité agricole et donc des espaces agricoles.</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>2</p>	<p>7</p>	

2.3	Enjeu 1 Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels en général et plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique	Enjeu 2 Préserver et pérenniser les espaces agricoles permettant de conserver une grande diversité des milieux naturels	Enjeu 3 Intégrer les logiques de continuité écologique dans le développement urbain	Enjeu 4 Préserver la ressource en eau	Enjeu 5 Considérer l'espace comme une ressource à préserver	Enjeu 6 Maîtriser et réduire la demande en énergie tout en permettant le développement d'énergies alternatives en cohérence avec les autres besoins d'occupation.	Enjeu 7 Lutter contre la pollution des eaux (prise en compte des rejets domestiques, agricoles, industriels et de toute autre source de pollution)	Enjeu 8 Favoriser une bonne qualité de l'air et lutter contre les nuisances sonores	Enjeu 9 Assurer l'équilibre, anticiper la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire	Enjeu 10 Ne pas aggraver les risques inondation, érosion et submersion marine et développer la prise en compte des risques dans les opérations	Enjeu 11 Ne pas aggraver le risque de feu de forêt	Enjeu 12 Réduire le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)	Enjeu 13 Traiter l'interface entre urbanisation et sites naturels ou semi naturels	Enjeu 14 Préserver les grands paysages du territoire (étangs, terres agricoles, patrimoine bâti...)	5
2.4	NC Cette orientation va très clairement dans le sens de la préservation des espaces naturels du territoire. Attention au développement touristique dans ces zones et aux nuisances possibles	NC 3	NC	NC	NC	NC	3 Cette orientation préconise d'agir le plus possible sur les sources de pollution et notamment les pollutions ayant un impact sur les milieux aquatiques.	NC	NC	NC	NC	NC	NC	2	11 Cette orientation précise que la protection des espaces présentant un fort intérêt paysager type étangs, salins, garrigues est importante.
2.5	NC 3 Cette orientation répond aux points de vigilance soulevés par l'orientation précédente.	NC	NC	NC	NC	NC	3 La protection des fonctionnalités écologiques est placée au cœur de cette orientation.	NC	NC	NC	NC	NC	NC	2	7 Aucun équipement lourd susceptible de modifier les paysages n'est prévu.

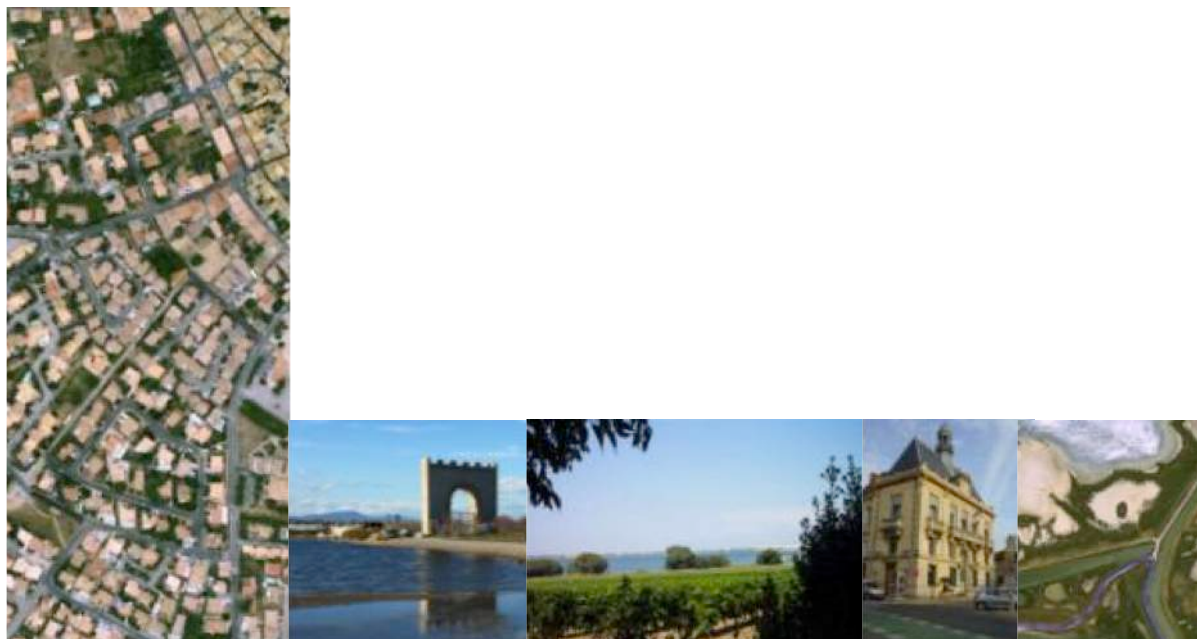
<p>Enjeu 1 Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels en général et plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique</p>	<p>Enjeu 2 Préserver et pérenniser les espaces agricoles permettant de conserver une grande diversité des milieux naturels</p>	<p>Enjeu 3 Intégrer les logiques de continuité écologique dans le développement urbain</p>	<p>Enjeu 4 Préserver la ressource en eau</p>	<p>Enjeu 5 Considérer l'espace comme une ressource à préserver</p>	<p>Enjeu 6 Maîtriser et réduire la demande en énergie tout en permettant le développement d'énergies alternatives en cohérence avec les autres besoins d'occupation</p>	<p>Enjeu 7 Lutter contre la pollution des eaux (prise en compte des rejets domestiques, agricoles, industriels et de toute autre source de pollution)</p>	<p>Enjeu 8 Favoriser une bonne qualité de l'air et lutter contre les nuisances sonores</p>	<p>Enjeu 9 Assurer l'équilibre, anticiper la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire</p>	<p>Enjeu 10 Ne pas aggraver les risques inondation, érosion et submersion marine et développer la prise en compte des risques dans les opérations</p>	<p>Enjeu 11 Ne pas aggraver le risque de feu de forêt</p>	<p>Enjeu 12 Réduire le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)</p>	<p>Enjeu 13 Traiter l'interface entre urbanisation et sites naturels ou semi naturels</p>	<p>Enjeu 14 Préserver les grands paysages du territoire (étangs, terres agricoles, patrimoine bâti...)</p>	<p>Encadrement des déplacements au sein des espaces naturels.</p>	<p>3</p>	<p>NC</p>	<p>3</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>4</p>
<p>L'implantation d'essences locales et la protection des EBC permet de maintenir une certaine biodiversité.</p>	<p>3</p>	<p>NC</p>	<p>3</p>	<p>NC</p>	<p>Cette orientation prévoit d'encourager et encadrer l'utilisation des énergies renouvelables</p>	<p>Le raccordement à l'assainissement collectif est privilégié.</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>1</p>	<p>2</p>	<p>3.1</p>	<p>3</p>	<p>NC</p>	<p>3</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>9</p>	
<p>3.2</p>	<p>NC</p>	<p>3</p>	<p>3</p>	<p>NC</p>	<p>Cette orientation prévoit d'économiser et de préserver la ressource en eau.</p>	<p>La réduction de l'imperméabilisation des sols permettra de réduire le risque inondation.</p>	<p>2</p>	<p>1</p>	<p>2</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>11</p>														

<p>Enjeu 1 Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels en général et plus particulièrement les espaces naturels à haute valeur écologique</p>	<p>Enjeu 2 Préserver et pérenniser les espaces agricoles permettant de conserver une grande diversité des milieux naturels</p>	<p>Enjeu 3 Intégrer les logiques de continuité écologique dans le développement urbain</p>	<p>Enjeu 4 Préserver la ressource en eau</p>	<p>Enjeu 5 Considérer l'espace comme une ressource à préserver</p>	<p>Enjeu 6 Maîtriser et réduire la demande en énergie tout en permettant le développement d'alternatives en cohérence avec les autres besoins d'occupation</p>	<p>Enjeu 7 Lutter contre la pollution des eaux (prise en compte des rejets domestiques, agricoles, industriels et de toute autre source de pollution)</p>	<p>Enjeu 8 Favoriser une bonne qualité de l'air et lutter contre les nuisances sonores</p>	<p>Enjeu 9 Assurer l'équilibre, anticiper la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire</p>	<p>Enjeu 10 Ne pas aggraver les risques inondation, érosion et submersion marine et développer la prise en compte des risques dans les opérations</p>	<p>Enjeu 11 Ne pas aggraver le risque de feu de forêt</p>	<p>Enjeu 12 Réduire le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)</p>	<p>Enjeu 13 Traiter l'interface entre urbanisation et sites naturels ou semi naturels</p>	<p>Enjeu 14 Préserver les grands paysages du territoire (étangs, terres agricoles, patrimoine bâti...)</p>	<p>5</p>	<p>8</p>
<p>3.3</p>	<p>Les projets d'action sur les transports et l'habitats vont dans le sens d'une réduction des émissions polluantes et des nuisances sonores.</p>	<p>2</p>	<p>Le développement des commerces et services de proximité et des modes doux tendent à réduire les déplacements motorisés. Ils participent donc à la réduction des émissions atmosphériques polluantes.</p>	<p>2</p>	<p>3</p>	<p>3</p>	<p>3</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>
<p>3.4</p>	<p>Réduction de la consommation d'espaces agricoles grâce à l'investissement des dents creuses et le renouvellement urbain.</p>	<p>Orientation en faveur du renouvellement urbain. Le dernier permet d'économiser la ressource espace.</p>	<p>3</p>	<p>3</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>	<p>NC</p>

Annexe III – Carte des zones humides



Annexe IV – Note Commission des Sites (EBC)



Dossier de Consultation de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites

Septembre 2012

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1. LE PLU DE VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	4
1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	4
1.2 Le zonage.....	5
1.3 La prise en compte de la loi Littoral	7
2. LES ESPACES BOISES DE LA COMMUNE.....	9
2.1 Le cadre réglementaire	9
2.2 Du POS au PLU : les évolutions proposées.....	9
2.3 Les ensembles boisés les plus significatifs	13

Préambule

La commune de Villeneuve-lès-Maguelone est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), datant de 1983 et dont la dernière révision générale a été approuvée en 2001. Dans le respect de la loi « Solidarité et Renouveau Urbain » (2000), la commune a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2009, d'engager la révision générale de son POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle s'est par ailleurs positionnée, par délibération du 1^{er} juin 2010, en faveur d'un PLU de type morphologique, privilégiant une approche contextuelle de l'urbanisation et une transition qualitative entre ville et nature. Après plus de deux ans d'études, menées en concertation avec la population (réunions publiques, ateliers thématiques, registre d'observations, etc.) et les personnes publiques associées (22 réunions de travail, dont 2 réunions d'étape avec l'ensemble des PPA), le conseil municipal a arrêté le projet de PLU lors de sa séance du 19 juin 2012.

De par sa situation littorale au sein de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone intègre dans son projet de PLU les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui définit notamment les espaces à préserver au titre de la loi Littoral : coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage, espaces remarquables, bande des 100 mètres.

Par ailleurs, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU de Villeneuve-lès-Maguelone propose une mise à jour des espaces boisés classés identifiés au POS (maintien, modification ou suppression), afin de tenir compte de l'évolution de ces boisements depuis leur classement initial en 2001. L'étude paysagère menée dans le cadre de l'élaboration du PLU propose également la création de nouveaux espaces boisés classés et identifie les ensembles boisés les plus significatifs de la commune, conformément à l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier a donc pour objectif de présenter dans ses grandes lignes le projet communal, sa compatibilité avec le SCoT au regard de la loi Littoral, et d'expliquer les choix retenus concernant le classement des espaces boisés de la commune.

1. Le PLU de Villeneuve-lès-Maguelone

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

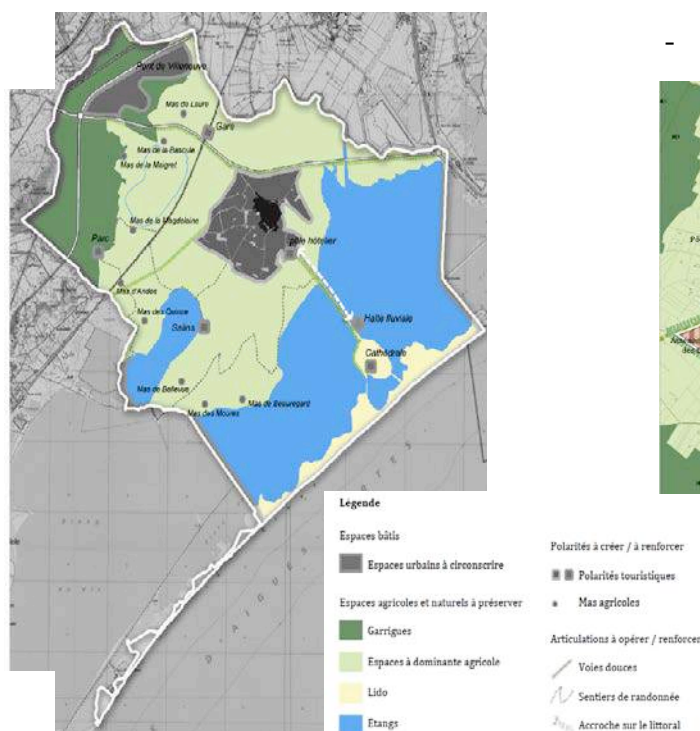
Sur la base des enjeux issus du diagnostic territorial, le PADD de Villeneuve-lès-Maguelone se décline suivant cinq grandes orientations :

Un développement modéré et solidaire

- Maîtriser la croissance démographique.
- Développer et diversifier le parc de logements.
- Equilibrer le parc locatif social.
- Mettre en adéquation le niveau d'équipements communaux.

Des espaces naturels et agricoles au cœur d'un développement local durable

- Maintenir de vastes espaces agricoles en continuité (contenir l'urbanisation).
- Encourager une agriculture de proximité.
- Conforter les exploitations existantes.
- Protéger les espaces naturels.



- Concilier protection et valorisation des espaces naturels du territoire.
- Développer un écotourisme tourné vers la nature, le patrimoine et le terroir.

Une qualité de vie alliant nature et urbanité

- Sites et paysages : une trame végétale à structurer.
- Préserver les ressources naturelles.
- Se prémunir contre les risques et les nuisances urbaines.
- Réanimer le cœur de ville.

Un réseau de déplacements en faveur de l'éco mobilité

- Intégrer les déplacements interurbains et les dispositions du PDU de l'agglomération de Montpellier.
- Développer les mobilités internes à la ville.
- Organiser la trame des déplacements doux et le maillage des espaces publics.
- Mettre en place une nouvelle donne en matière de stationnement public.

Une approche contextuelle et morphologique de l'urbanisme

- Contenir le développement urbain.
- Imaginer la « rive de ville ».
- Mettre en valeur le patrimoine bâti.



Les zones urbaines (U)

- La zone UA (centre ancien),
- La zone UD (zones d'habitat pavillonnaire),
- La zone UE (zones d'activités économiques).

Les zones à urbaniser (AU)

- La zone 1AU (zone d'urbanisation future bloquée, à vocation mixte),
- La zone 1AUE (zone d'urbanisation future bloquée, à vocation économique),
- La zone 2AU (zone d'urbanisation future, à vocation mixte).

Les zones agricoles (A)

- Le secteur A1 (espaces agricoles en accroche sur les zones urbaines),
- Le secteur A2 (espaces agricoles éloignés des zones urbaines),
- Le secteur Apr (espaces agricoles + espaces proches du rivage),
- Le secteur Aer (espaces agricoles + espaces remarquables).

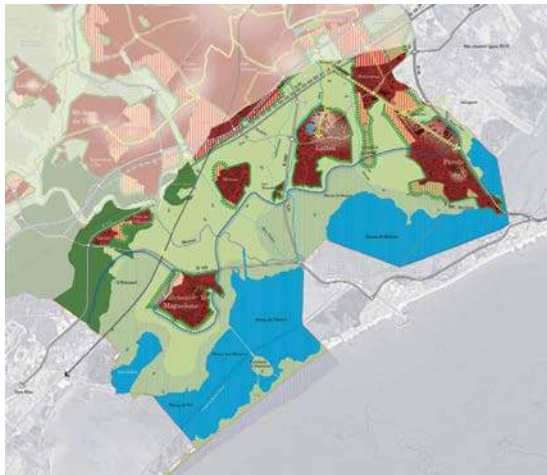
Les zones naturelles (N)

- Le secteur Nc (carrière),
- Le secteur Ner (espaces remarquables),
- Le secteur NI (loisirs),
- Le secteur Nter (tourisme + espaces remarquables).

Superficies du POS				Superficies du PLU				
Zone	Sous-zone	Superficie	%	Zone	Sous-zone	Superficie	%	
U	UA	17,3 ha		U	UA	17,3 ha		
	UD	90,8 ha			UD	UDa	155,5 ha	
						UDb	11,2 ha	
UE	8,0 ha		UE		UEa	29,6 ha		
					UEa'	7,1 ha		
					UEb	5,1ha		
					UEc	0,3 ha		
Total U		116,1 ha	3,6%		Total U		226,1 ha	7,1%
NA	INA0	8,0 ha			AU	1AU	2,3 ha	
	INA ZAC	8,0 ha				1AUE	12,1 ha	
	INAep	7,0 ha		2AU		2AU	28,2 ha	
	IINA	5,5 ha		2AU		2AUr	2,1 ha	
	IIINA2	13,0 ha		2AU		2AUph	1,1 ha	
	IIINA2i	2,0 ha						
	IIINAb	14,3 ha						
	IVNA0	12,1 ha						
IVNA2	20,1 ha							
Total NA		90,0 ha	2,8%	Total AU		45,8 ha	1,4%	
ZAC	ZAC du	22,0 ha						
	ZAC de	34,0 ha						
Total ZAC		56,0 ha	1,8%					
NC	NCp1	282,0 ha		A	A1	4,8 ha		
	NCp2	290,7 ha			A2	177,2 ha		
	NCm	77,0 ha			Aer	175,0ha		
			Apr		226,4 ha			
Total NC		649,7 ha	20,3%	Total A		583,4 ha	18,3%	
ND	ND	1698,4 ha		N	N	458,8 ha		
	NDc	6,3 ha			Nc	77,0 ha		
	NDi	578,5 ha			Ner	1858,9 ha		
	NDn ⁸⁹				NI	7,9 ha		
				Nter	6,3 ha			
Total ND		2283,2 ha	71,5%	Total N		2339,6 ha	73,2%	
TOTAL POS		3195 ha	100%	TOTAL PLU		3195 ha	100%	

1.3 La prise en compte de la loi Littoral




Le territoire du SCoT de l'agglomération de Montpellier est découpé en cinq schémas de secteur. Le plan de secteur « littoral » regroupe les communes de Lattes, Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone, toutes trois concernées par la loi Littoral. Les développements urbains y sont particulièrement contenus en prenant notamment en considération l'importance du risque inondation, le caractère sensible des milieux littoraux et les fortes pressions exercées par les activités humaines.



Le plan de secteur « littoral » du SCoT identifie les modalités d'application relatives à la loi Littoral :

Les coupures d'urbanisation

La notion de coupure d'urbanisation est assurée par l'armature des espaces naturels et agricoles.

	patrimoine boisé et garrigues
	terroirs agricoles
	milieux littoraux et vallées

Prise en compte dans le PLU :

A Villeneuve-lès-Maguelone, l'armature des espaces naturels et agricoles est majoritairement constituée de « milieux littoraux » (vert clair). On retrouve également des milieux de « garrigues » au nord-ouest (massif de la Gardiole).

Ces espaces de « respiration », classés en zone naturelle (N) ou agricole (A) au PLU, constituent des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral.

Les espaces proches du rivage

 espaces proches du rivage

La détermination des espaces proches du rivage se fonde sur les deux critères suivants :

- prise en compte de l'écosystème formé par les étangs littoraux et les zones humides associées,
- ambiance marine ou lacustre (notion de distance espace-temps estimée à un quart d'heure de marche à pied).


Prise en compte dans le PLU :

Une grande partie du territoire communal est incluse dans les espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral.

Ces espaces sont majoritairement classés en zones naturelles ou agricoles au PLU. Un secteur spécifique Apr a été intégré au zonage, afin de limiter la constructibilité dans les zones agricoles proches du rivage.

Par ailleurs, aucune nouvelle zone urbaine ou à urbaniser n'est créée au sein des espaces proches du rivage. Sur le secteur de la Pointe de l'Arnel notamment, l'enveloppe urbaine correspond à celle de l'ancien POS.

Les espaces naturels remarquables

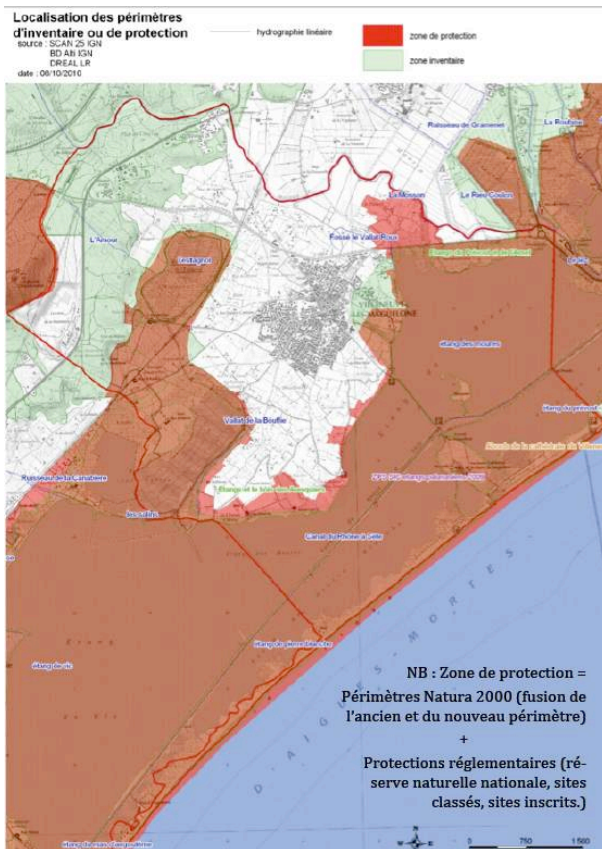
 espaces naturels remarquables

Les espaces naturels remarquables sont définis par le SCoT en se fondant essentiellement sur les périmètres des sites littoraux d'intérêt communautaire relevant du réseau Natura 2000.

Prise en compte dans le PLU :

Les espaces remarquables au titre de la loi littoral coïncident avec les périmètres d'inventaires (ZNIEFF, ZICO) et de protection (Natura 2000, réserve naturelle de l'Estagnol, site classés et inscrits) présents sur le territoire communal (cf. cartes ci-dessous).

Ces espaces sont classés dans leur totalité en zones naturelles ou agricoles au PLU. Trois secteurs spécifiques Aer, Ner et Nter ont été intégrés au zonage, afin de limiter et encadrer strictement la constructibilité au niveau de ces milieux sensibles (cf. dispositions de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme).



La bande des 100 mètres

L'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86--2, du 3 janvier précitée. »

Prise en compte dans le PLU :

La bande des 100 mètres est retranscrite sur le zonage du PLU le long du lido et sur les berges des étangs.

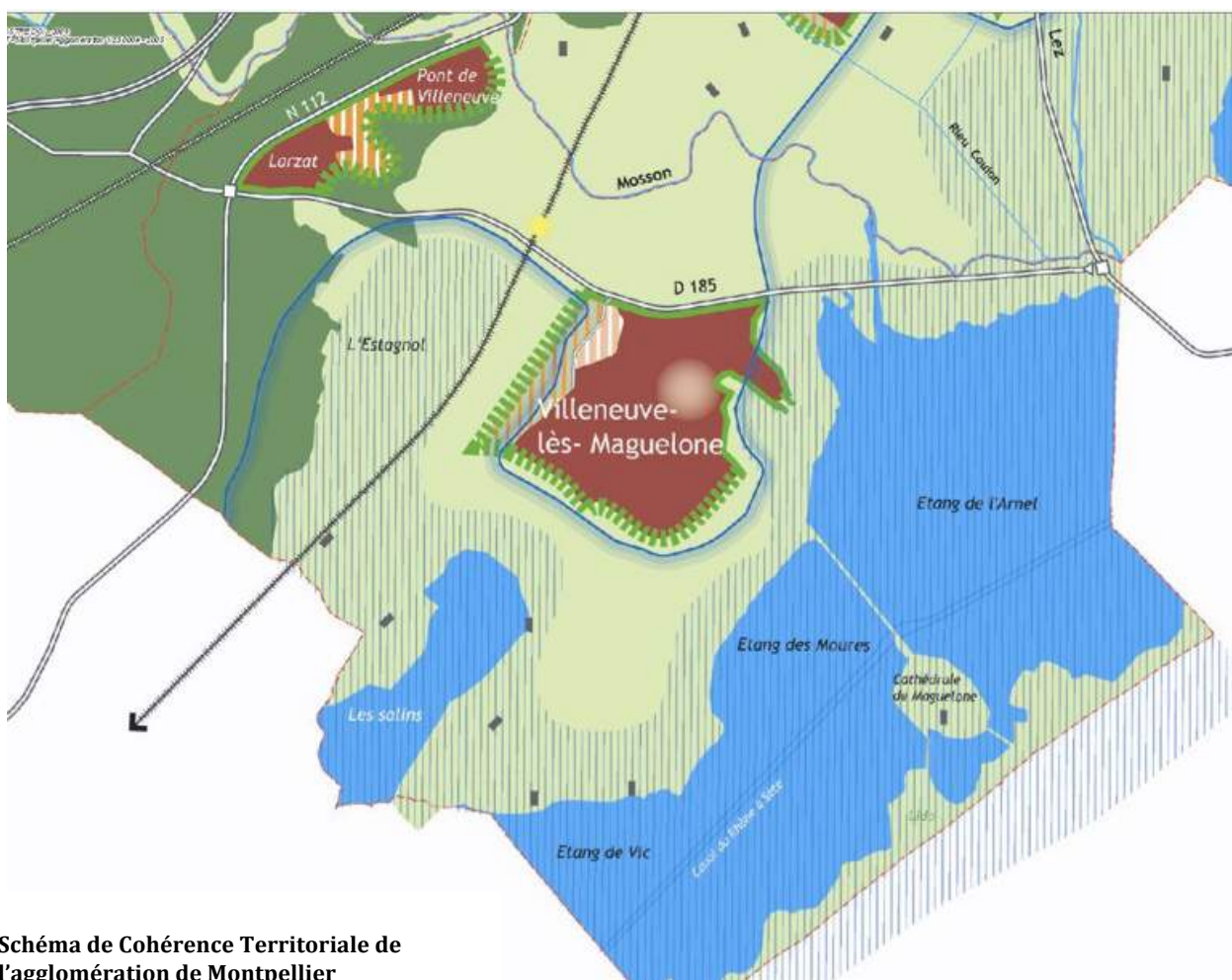


Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Montpellier

2. Les espaces boisés de la commune

2.1 Le cadre réglementaire

Le Code de l'Urbanisme prévoit les dispositions spécifiques suivantes :

Article L.130-1

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ».

Article L.146-6

« Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites ».

2.2 Du POS au PLU : les évolutions proposées

Lors de sa dernière révision générale en 2001, le POS a classé au total **36** espaces boisés existants ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. carte ci-dessous).

Toutefois, dans le cadre de la révision générale du POS en PLU, les études sur le terrain ont révélé certaines incohérences dans ces classements. Si certains espaces boisés semblent justifier leur classement, d'autres apparaissent plus fantaisistes (situés dans des espaces agricoles exploités, ou situés à côté des ensembles boisés qu'ils sont censés protéger, etc.).

L'élaboration du PLU constitue donc l'occasion de reconsidérer le bien-fondé de l'ensemble des espaces boisés classés (EBC) inscrits au POS, en proposant également de nouveaux EBC. Des fiches d'analyse détaillées pour chaque EBC figurent en **annexe 1** du présent dossier. La localisation et l'évolution des EBC sont synthétisées par secteurs en **annexe 2**.

Les EBC maintenus ou modifiés

Au total, le projet de PLU propose de maintenir **7** périmètres d'EBC et d'en modifier **24**. Ces modifications sont motivées par les arguments suivants :



Localisation des EBC du POS opposable avant élaboration du PLU

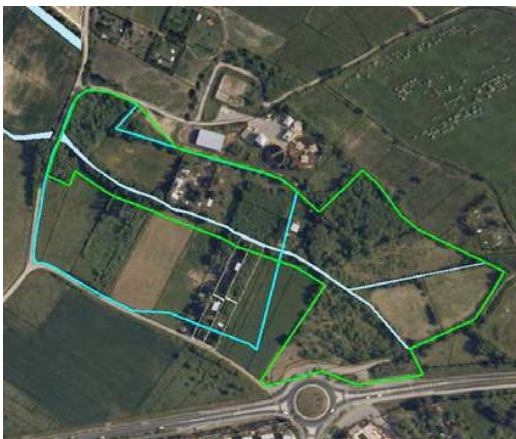
- Exclusion des terres exploitées et des parties non boisées n'appelant pas à l'être. C'est le cas des EBC n°3, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 33 et 34 (Réf. POS).

NB : l'EBC n°25 (Réf. POS) n'ayant pas été pris en considération lors des opérations d'urbanisation menées par l'ancienne municipalité, un nouveau périmètre d'EBC « à créer » est proposé dans le cadre du PLU, afin d'assurer une transition paysagère qualitative entre espaces urbanisés et espaces agricoles (cf. ci-dessous).



EBC n°25 (Réf. POS) – Exclusion des terres agricoles et des parties urbanisées

- Intégration des parties boisées présentes à proximité immédiate des périmètres actuels. C'est le cas des EBC n°6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 24, 27, 33 et 34 (Réf. POS).



EBC n°6 (Réf. POS) – Exclusion des terres agricoles et intégration de parties boisées limitrophes

- Regroupement d'EBC / liaison entre EBC. C'est le cas des EBC n°7 et 8 (bois du Pilou), 12 et 13, 17 et 18 (Réf. POS).



Regroupement des EBC n°7 et 8 (Réf. POS)

Les EBC supprimés

Le projet de PLU propose de supprimer 5 EBC dont le classement s'avère inapproprié pour les raisons suivantes :

- Aucun intérêt paysager
- Absence de végétation de qualité
- Gêne à l'exploitation agricole (pour les EBC n°30, 31 et 32).



EBC n°4 (Réf. POS)



EBC n°5 (Réf. POS)



EBC n°30 (Réf. POS)

- Une haie de Tamaris située en limite Nord des Salins, concourant à la qualité paysagère du site (cf. analyse paysagère réalisée dans le cadre de la révision générale du plan de gestion des Salines).



EBC n°31 et 32 (Réf. POS)



EBC n°28 (Réf. PLU)

Les EBC créés

Le projet de PLU propose de classer certains boisements existants jusque-là non protégés :

- Des alignements de muriers blancs le long de chemins ruraux au sud de la commune, marquant la desserte des mas patrimoniaux (Les Moures et Beauregard) en bordure de l'étang de Vic.



EBC n°27 (Réf. PLU)

- Des boisements denses en bordure sud-ouest de la réserve naturelle nationale de l'Estagnol.



EBC n°29 (Réf. PLU)

NB : le périmètre proposé tient compte de la présence de cistudes sur la réserve de l'Estagnol. Il exclue en effet les zones de ponte privilégiées telles que le site de « l'eau

périe », qui risqueraient d'être stérilisées par une extension des boisements (consultation de l'ONCFS sur ce sujet).

- Les piémonts du massif de la Gardiole, à l'ouest du territoire communal, formant un ensemble uniforme de garrigues sur environ 115 ha.



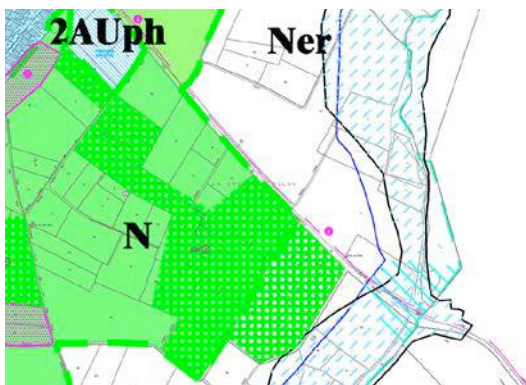
NB : Cette proposition de classement intègre le périmètre de l'ancien EBC n°35 (Réf. POS) correspondant au « Bois de Biquet ».

2.3 Les ensembles boisés les plus significatifs

Conformément à l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU propose de classer les espaces boisés les plus significatifs de la commune. C'est le cas des EBC suivants :

Le bois du Pilou - EBC n°5 (Réf. PLU)

Ce boisement dense et uniforme, situé en partie en espace remarquable au titre de la loi Littoral (zone naturelle Ner), constitue un élément repère dans le paysage du sud de la commune. Situé en accroche sur le chemin du Pilou, il constitue un écrin vert annonçant la traversée des étangs et marquant le parcours entre le village et le lido de Maguelone.



Les boisements typiques de la périphérie des mas patrimoniaux - EBC n° 14, 15, 16, 17 et 25 (Réf. PLU)

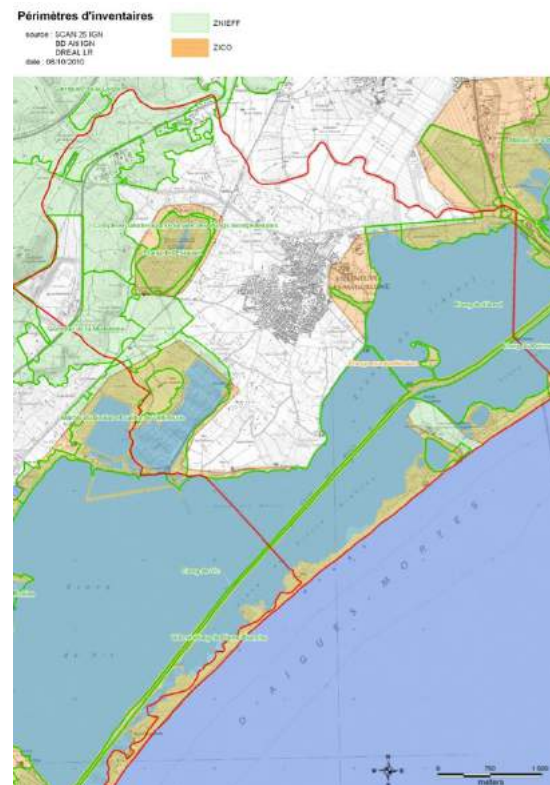
Ces boisements de belle allure (végétation majoritairement constituée de pins et d'essences méditerranéennes) et faisant corps avec les bâtiments d'exploitation agricole, constituent un véritable apport qualitatif et pittoresque à la vision de l'architecture et du grand paysage.

Au sud, en bordure des étangs (EBC n°14 et 15 situés dans la bande des 100 mètres) ou des anciens Salins, ces masses vertes formant de petits bois accompagnent les mas de Beaugard, des Moures, de Bellevue, et des Quinze, et participent, de par leur position dominante, à la perception lointaine du paysage littoral.

Les EBC n° 14, 15, 16 et 17 ont la spécificité d'être inclus dans leur totalité dans les espaces remarquables au titre de la loi Littoral (zones naturelles Ner ou agricoles Aer), milieux sensibles reconnus pour leur intérêt paysager et écologique.

En particulier, le boisement associé au mas des Quinze (EBC n°17), véritable repère dans le grand paysage par sa position au milieu des anciens Salins et le point focal qu'il représente, est concerné par les périmètres d'inventaire ou de protection suivants (cf. carte ci-dessous):

- ZNIEFF de type II « Complexe paludolaguno-dunaire des étangs montpelliérains »
- ZICO « Etangs Montpelliérains »
- ZPS Natura 2000 « Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol ».



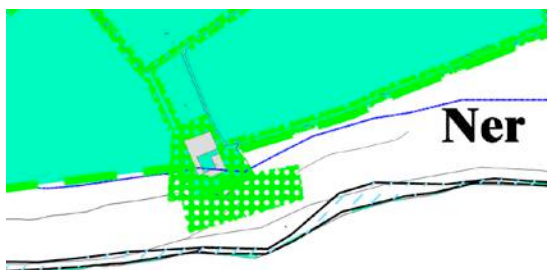
Beauregard - EBC n°14 (Réf. PLU)



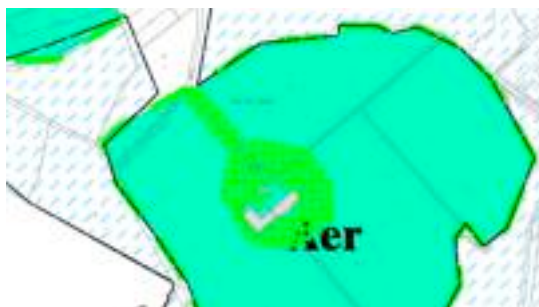
Mas de Bellevue - EBC n°16 (Réf. PLU)



Les Moures - EBC n°15 (Réf. PLU)



Mas des Quinze - EBC n°17 (Réf. PLU)



Enfin, à l'ouest de l'Estagnol et en limite des garrigues du massif de la Gardiole (ZNIEFF de type II « Montagne de la Gardiole »), le boisement du mas de Maigret contribue, par ses pins majestueux, à la qualité des vues du nord de la commune.

Maigret - EBC n°25 (Réf. PLU)



Au nord-ouest de l'Estagnol - EBC n°24 (Réf. PLU)

Ce boisement, constitué de pins de grandes dimensions, marque fortement le versant et participe à la qualité des vues sur le grand paysage nord de l'Estagnol, notamment depuis la RD185.



La cathédrale de Maguelone - EBC n°26 (Réf. PLU)

Situé dans sa totalité dans les espaces remarquables au titre de la loi Littoral (zone naturelle Ner) et en partie dans la bande des 100 mètres, ce boisement de pins formant un écrin vert autour de la cathédrale de Maguelone constitue un élément essentiel incontournable du grand paysage littoral de la commune.

L'intérêt écologique de cet ensemble boisé est également fort, puisqu'il s'inscrit les périmètres d'inventaire ou de protection suivants :

- ZNIEFF de type I « Lido et étang de Pierre-Blanche »
- ZNIEFF de type II « Complexe paludolaguno-dunaire des étangs montpelliérains »
- ZPS Natura 2000 « Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol ».



Au sud-ouest de l'Estagnol - EBC n°29 (Réf. PLU)

Aux piémonts de la Gardiole, situé en espace naturel remarquable au titre de la loi Littoral, ce boisement composé de pins et de chênes encore bien préservés, participe à la qualité paysagère du versant ouest de la commune.

Au-delà de l'enjeu paysager, le classement de ce boisement au titre de l'article L.146-6 se justifie par sa situation à l'interface de plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection :

- ZNIEFF de type I « Garrigue de la Madeleine »
- ZNIEFF de type II « Montagne de la Gardiole »
- ZPS Natura 2000 « Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol ».



Le Massif de la Gardiole - EBC n°30 (Réf. PLU)

La valeur paysagère de ce grand espace de garrigues (104 ha), recouvrant uniformément le versant ouest de la commune (à l'exception d'une portion de vigne), repose sur le fond de scène qu'il produit à l'échelle du territoire de Villeneuve. Sa perception est totale et à maîtriser au même titre que la vue sur les étangs.



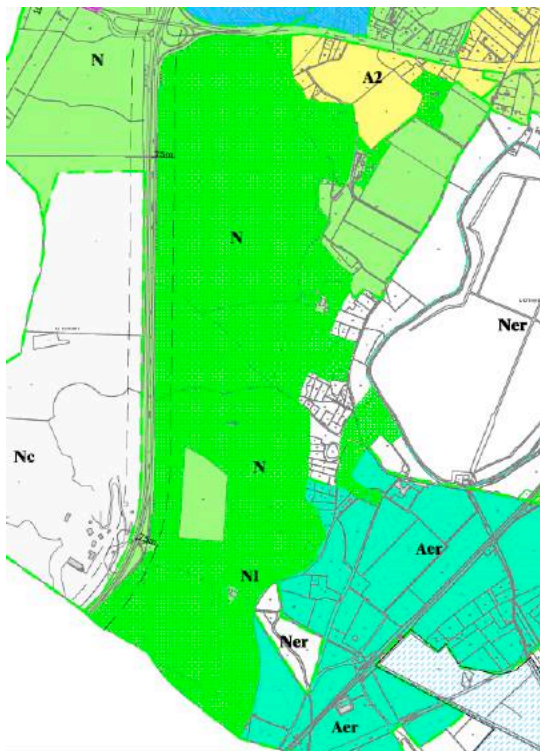
En piémont du massif, le « bois de Biquet » (11 ha) se démarque par sa végétation de chênes verts représentatifs du stade ultime de développement de la forêt méditerranéenne locale.



Par ailleurs, l'ensemble de cet espace boisé est concerné par les périmètres d'inventaire suivants :

- ZNIEFF de type I « Garrigue de la Madeleine »
- ZNIEFF de type II « Montagne de la Gardiole »





Ainsi, la proposition de classement de cet ensemble végétal d'envergure (115 ha) répond à un double enjeu de préservation d'un paysage d'exception et de protection d'une grande richesse patrimoniale.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Réf. POS	Surface POS (ha)	Réf. PLU	Surface PLU (ha)
EBC n°1	1,70	EBC n°1	1,70
EBC n°2	1,99	EBC n°2	1,99
EBC n°3	2,64	EBC n°3	0,75
EBC n°4	1,16	-	-
EBC n°5	1,08	-	-
EBC n°6	4,10	EBC n°4	4,78
EBC n°7	4,31	EBC n°5	1,42
EBC n°8	3,67	EBC n°5	6,17
EBC n°9	1,57	EBC n°6	1,35
EBC n°10	3,02	EBC n°7	1,32
EBC n°11	0,86	EBC n°8	0,86
EBC n°12 et 13	3,55	EBC n°9	3,15
EBC n°14	0,87	EBC n°10	1,00
EBC n°15	2,20	EBC n°11	2,35
EBC n°16	1,15	EBC n°12	0,65
EBC n°17 et 18	3,40	EBC n°13	2,88
EBC n°19	1,44	EBC n°14	2,01
EBC n°20	1,80	EBC n°15	1,06
EBC n°21	0,90	EBC n°16	0,75
EBC n°22	1,55	EBC n°17	1,55
EBC n°23	2,43	EBC n°18	0,81
EBC n°24	1,25	EBC n°19	1,49
EBC n°25	1,68	EBC n°31	0,50
EBC n°26	0,70	EBC n°20	0,70
EBC n°27	0,70	EBC n°21	2,08
EBC n°28	0,64	EBC n°22	0,43
EBC n°29	1,85	EBC n°23	0,49
EBC n°30	0,54	-	-
EBC n°31 et 32	1,01	-	-
EBC n°33	0,80	EBC n°24	1,57
EBC n°34	1,65	EBC n°25	1,12
EBC n°35	11,00	EBC n°30	11,00
EBC n°36	2,50	EBC n°26	2,50
-	-	EBC n°27	-
-	-	EBC n°28	0,86
-	-	EBC n°29	3,73
-	-	EBC n°30	104,00
-	-	Total boisements significatifs	119,71
TOTAL	69,71	TOTAL	167,02

Annexe V – Fiches descriptives des Sites Classés

Les étangs d'Ingril, Vic et Pierre Blanche, et le bois des Aresquiers

(SI00000478)

**Département :** Hérault**Communes :** Frontignan, Mireval, Vic-la-Gardiole, Villeneuve-les-Maguelone**Date de création :** Décret du 5 Décembre 1978**Superficie :** 3027 ha**Carte IGN 1/25 000^e :** 2743 ET

Motivation du classement :

Le décret vise l'intérêt pittoresque du site, constitué par une vaste lagune et un ensemble boisé côtier exceptionnel (pinède de pin d'Alep notamment). Le site des étangs et bois des Aresquiers s'étend entre Frontignan et l'île de Maguelone, constituant un vaste espace littoral naturel préservé de l'urbanisation. Le schéma directeur d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, élaboré dans les années soixante-dix, prévoyait en effet que les stations balnéaires devaient être entrecoupées d'espaces naturels non urbanisés.



A l'extrémité Est de l'étang de Vic, depuis Villeneuve-les-Maguelone (novembre 2006).



A la lisière Sud du bois des Aresquiers, en bordure de l'étang d'Ingril (novembre 2006).

Description du site :

➤ Composantes paysagères et naturelles :

A mi-chemin entre l'agglomération de Montpellier et l'agglomération de Sète, l'ensemble lagunaire protégé se compose de trois étangs : l'étang de Vic (d'une superficie de 1380 hectares, il occupe la majeure partie du site classé), l'étang de Pierre Blanche, et l'étang d'Ingril. Vastes et calmes étendues d'eau saumâtre bordées de landes (sansouïres), ces lagunes sont colonisées par de nombreux oiseaux, et ponctuées de quelques filets de pêche.

Les étangs sont séparés de la mer méditerranéenne par le lido, entrecoupé de quelques graus, ces passages permettant les échanges d'eau douce et d'eau salée. Au Sud de l'étang d'Ingril le lido est urbanisé (plages de Frontignan), contrairement au lido de l'étang de Pierre Blanche, formé une bande de sable plus étroite et offrant une longue plage sauvage.

Le canal du Rhône à Sète crée une coupure rectiligne aux milieux des étangs, et marque la limite entre l'étang de Vic et l'étang de Pierre Blanche. Il constitue un axe de découverte et de circulation intéressant au cœur des étangs.



La bordure des étangs offre un paysage très diversifié, rythmé par des zones humides (roselières et sansouïères), des salines (Villeneuve à l'est, Frontignan au sud), des zones boisées (le bois des Aresquiers), ou encore des zones agricoles (vignes et polyculture) et des pâtures destinées à l'élevage de chevaux. D'un point de vue écologique, ce site classé accueille une avifaune particulièrement riche : grèbes huppés et grèbes à cou noir, harles huppés, aigrettes garzette, plusieurs espèces de canards, Flamands roses, Echasses blanches.

L'intérêt paysager et écologique du site est accentué par la présence du bois des Aresquiers, représentatif de la forêt méditerranéenne, et essentiellement composé de pins et de chênes verts. Par sa position en bordure des étangs de Vic et d'Ingril, il constitue un îlot végétal au sein d'un paysage plat de lagunes. Cette zone intermédiaire entre milieu salé et milieu forestier est une aire de lutte perpétuelle : en fonction de la profondeur du sol et de sa concentration en sel, les espèces caractéristiques de l'un ou l'autre des milieux apparaissent et disparaissent.



En bordure Ouest de l'étang de Vic : entre l'étang et le village de Vic-la-Gardole s'étend une petite plaine agricole (novembre 2006).

➤ Histoire :

L'exploitation du sel est une activité qui a partiellement façonné le paysage des étangs d'Ingril (salins de Frontignan) et de Vic (salines de Villeneuve). Les salines de Villeneuve sont mentionnées dans un acte du XIII^e siècle. A partir du XIX^e siècle l'exploitation des salines se mécanise et la production s'accroît, mais en 1968 l'exploitation prend fin. Quant aux salins de Frontignan, ils ont cessé de fonctionner vers 1970.

Par ailleurs, le canal du Rhône à Sète représente un élément historique et patrimonial intéressant. Nommé dans un premier temps le Canal des Etangs, il est le prolongement logique du Canal du Midi construit à la fin du XVII^e siècle. Au début du XVIII^e siècle on commença à creuser à partir du port de Sète son prolongement en direction du Rhône. Mais ce n'est qu'un siècle plus tard que les péniches purent réellement raccorder la Garonne au Rhône.

➤ Activités humaines :

- Tourisme et loisirs.
- Activités traditionnelles en étangs : pêche, chasse au gibier d'eau.
- Agriculture : quelques parcelles cultivées ou pâturées au Sud de Vic-la-Gardiole et à Villeneuve-les-Maguelone sont incluses dans le site classé.



Le canal du Rhône à Sète : à sa gauche l'étang de Vic et à sa droite l'étang de Pierre Blanche (novembre 2006).



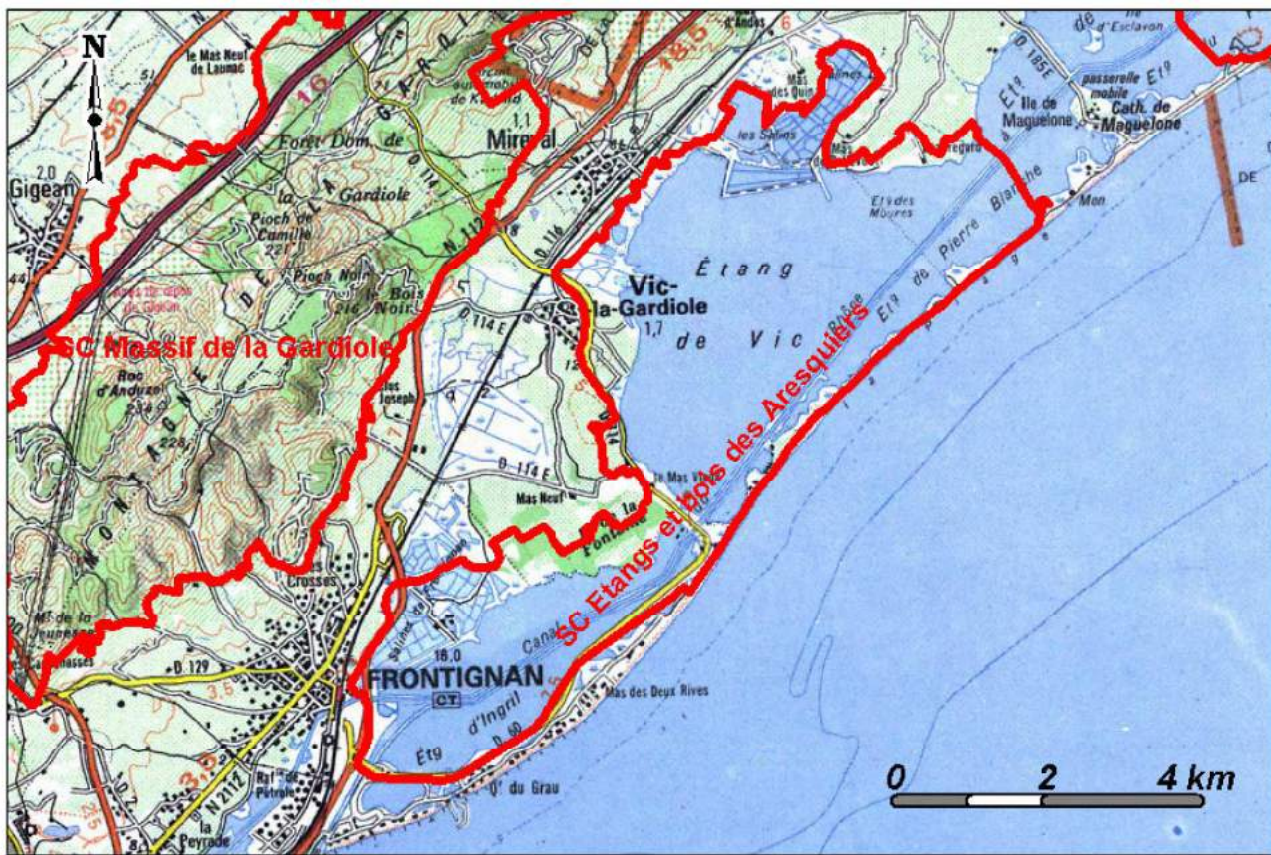
Les salines de Villeneuve (novembre 2006).



L'extrémité Nord-Est de l'étang de Vic, avec au fond le village de Mireval et la montagne de la Gardiole (novembre 2006).



Document cartographique :



En bordure de mer, le périmètre classé des étangs d'Ingril, Vic et Pierre Blanche, et du bois des Aresquiers. Le site classé du massif de la Gardiole, au nord-ouest, domine cette lagune.

Fond de carte : carte 1/100 000^e (IGN BD Cartho). <http://carto.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/>

Etat des lieux et enjeux :

➤ **Evolution du périmètre classé :** Pas de modification.

➤ **Etat actuel de conservation du site :**

L'étang de Vic bénéficie d'un environnement relativement sauvegardé ; son bassin versant est peu urbanisé et les accès aux berges sont limités. Mais les communes voisines ont peu à peu étendu leur urbanisation, au détriment de certaines des activités agricoles qui existaient auparavant sur le site. A partir de 1986 des aménagements ont été réalisés sur le lido entre Maguelone et les Aresquiers, afin d'organiser les flux de visiteurs (stationnement, franchissement du canal du Rhône à Sète, équipements de plage...).

➤ **Problèmes :**

- Pression foncière et croissance urbaine.
- Phénomènes d'eutrophisation et de comblement des étangs.
- Surréquentation du site en période estivale.
- Les anciens bâtiments saliniers des salins de Frontignan représentent 1700 m² : une solution d'aménagement doit être recherchée, alliant mise en valeur, reconquête paysagère, préservation de la mémoire salinière et accueil maîtrisé du public.





Inventaires et mesures de protection concernant le site classé :

➤ Inventaires concernant le site classé :

- [ZICO LR09](#) « Etangs Montpelliérains », 12 700 ha.
- [ZNIEFF n°4008.0001](#), type 1, « Salins de Villeneuve et étang du Vagaran », 400 ha.
- [ZNIEFF n°4008.0002](#), type 1, « Pointe de la Robine », 252 ha.
- [ZNIEFF n°4009.0001](#), type 1, « Salins de Frontignan », 223 ha.
- [ZNIEFF n°4009.0002](#), type 1, « Ilots de l'étang d'Ingril », 109 ha.
- [ZNIEFF n°4009.0004](#), type 1, « Lido de Pierre Blanche », 158 ha.
- [ZNIEFF n°0000.4008](#), type 2, « Etang de Vic, l'Arnel, Pierre Blanche et Prevost », 3200 ha.
- [ZNIEFF n°0000.4009](#), type 2, « Etang d'Ingril et salins de Frontignan », 898 ha.
- [ZNIEFF n°0000.4031](#), type 2, « Secteur des Aresquiers », 114 ha.

➤ Autres mesures de protection touchant le site classé :

- [Site d'Intérêt Communautaire FR9101410](#) « Etangs Palavasiens », 6515 ha (NATURA 2000).
- [Site d'Intérêt Communautaire FR9101413](#) « Posidonies de la côte palavasienne », 10 777 ha sur le domaine maritime (NATURA 2000).
- Le Site Classé jouxte la Zone de Protection des « abords de la cathédrale de Villeneuve-les-Maguelone » (arrêté du 25/07/1974).
- Monument Historique classé : Cathédrale romane de Maguelone (1840).

Gestion du site et principes d'action :

➤ Propriétaires fonciers :

- Le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres possède plusieurs propriétés au sein du site classé : étang de Vic (1380 ha), bois des Aresquiers (138 ha), salines de Villeneuve (200 ha), salins de Frontignan.
- Terrains communaux.
- Propriétés privées.

➤ Gestionnaires et orientations pour la gestion du site :

Le principe de gestion de ce site classé est de rendre compatible la fréquentation touristique et la préservation du caractère naturel, en empêchant toute urbanisation. Plusieurs acteurs interviennent dans la gestion du site classé :

- Les **communes**, au travers de leurs documents d'urbanisme. Elles gèrent par ailleurs les domaines du Conservatoire du Littoral, par convention : Etang de Vic et bois des Aresquiers gérés par la commune de Vic la Gardiole ; Salines de Villeneuve géré par les communes de Villeneuve et de Mireval.

- Le **Syndicat Intercommunal des Etangs Littoraux (SIEL)** intervient dans la gestion du site classé. Créé en 1999, il regroupe les communes de Frontignan-la-Peyrade, Lattes, Mireval, Palavas-les-Flots, Pérols, Vic-la-Gardiole, Villeneuve-les-Maguelone. Le SIEL intervient dans la gestion de l'ensemble des étangs palavasiens (étangs du Méjean, du Grec, de l'Arnel, du Prévoist, de Pierre Blanche, de Vic, d'Ingril ; soit plus de 4 000 hectares de plans d'eau et 1 500 de zones humides périphériques), et la conduite d'actions de protection, de restauration et de mise en valeur des milieux lagunaires.

Face à la forte pression urbaine à laquelle est soumise cette zone, le SIEL a initié en 2004 la réalisation d'un diagnostic du phénomène de cabanisation, afin de pouvoir proposer aux collectivités locales les moyens de remédier à ce problème.

Le SIEL est également l'opérateur des documents d'objectifs (DOCOB) des deux sites NATURA 2000 qui concernent une partie du site classé (SIC « Etangs palavasiens » et « Posidonies de la côte palavasienne »). Actuellement les études d'inventaires, première phase du DOCOB, sont en cours de lancement. A terme ce document définira des mesures de gestion et de conservation pour ces milieux, qui pourront avoir un impact paysager favorable sur le site classé.

- **L'EID Méditerranée** (Entente Interdépartementale pour la Démoustication) est officiellement investie d'une mission de gestion opérationnelle des anciens salins de Frontignan-la-Peyrade



(Convention du 23 mars 1998). Fruit d'un partenariat avec le Conservatoire du littoral, propriétaire du site, et la Ville de Frontignan, gestionnaire déléguée, cette mission vise la mise en valeur paysagère du site, et l'ouverture d'une vitrine dynamique de découverte et d'information. Un plan de gestion va être élaboré par un comité de pilotage composé de représentants des trois parties au projet.

- L'**ONF** : Le Bois des Aresquiers étant soumis au régime forestier, un programme de gestion a été mis en place par l'ONF avec comme objectif la biodiversité. La gestion du site s'effectue par parcelle en fonction du stade de la dynamique des forêts méditerranéenne qui est privilégié. Parallèlement à cette gestion forestière, une parcelle du site a été clôturée afin de favoriser la nidification de l'Aigrette garzette (*Egretta garzetta*).

- l'**Etat** (DIREN et SDPA 34) gère le site classé par le biais des autorisations de travaux et par la police des sites en liaison avec les communes.

Sources :

BCEOM et SMNLR, 1982, *Etude des aménagements nécessaires pour la mise en valeur de l'étang de Pierre-Blanche*, 1) localisation du grau, note préliminaire, dimensionnement du grau, éléments techniques, 2) rapport final étude hydraulique.

CEPRALMAR, 1989, *Un projet pilote de restauration d'étang Vic Pierre Blanche (Hérault)*, Conseil général de l'Hérault / Coopérative de Pierre Blanche.

ECOLOGISTES DE L'EUZIÈRE, 1994, *Histoire des paysages salés. Un programme d'interprétation pour les salins de Frontignan*, Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres.

ECOLOGISTES DE L'EUZIÈRE, 1998, *Un projet d'accueil du public au bois des Aresquiers*, Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, Commune de Vic La gardiole, 33 p.

ECOLOGISTES DE L'EUZIÈRE, 1998, *Les salins de Villeneuve-les-Maguelone. Projet d'interprétation et d'accueil du site*, Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres.

GRIVE, 2003, *Conservation de l'avifaune et sensibilisation du public sur le lido de Pierre-Blanche*, Syndicat Intercommunal des Etangs Littoraux, Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, DIREN Languedoc-Roussillon 30 p. + Annexes

RUAS S. et DANIEL C., 1998, *Le Bois des Aresquiers*, Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres, 44 p.

<http://www.conservatoire-du-littoral.fr/front/process/Content.asp?rub=8&rubec=101>

http://www.eid-med.org/FR/Missions/Environnement/Gestion_suivis_ecologique/salinsdefrontignan/salincentre.htm

<http://perso.wanadoo.fr/villeneuve.les.maguelone.guerrero/private/Salins/salintableau.htm>

http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/eau/fogem/bilan_2000_2005/Partie-1/34-Salins-Villeneuve.pdf

http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/eau/fogem/bilan_2000_2005/Partie-1/32-Salins-Frontignan.pdf

http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/eau/fogem/bilan_2000_2005/Partie-1/33-Etang-Vic.pdf

http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/eau/fogem/bilan_2000_2005/Partie-1/31-Etang-Ingriil.pdf

<http://www.pole-lagunes.org/>

<http://tsl.cepralmar.com/>



Les cabanes des Aresquiers, sur les rives du canal (novembre 2006).



Les étangs de l'Arnel et du Prévost

(SI00000514)

**Département :** Hérault**Communes :** Palavas-les-Flots, Villeneuve-les-Maguelone**Date de création :** Décret du 5 août 1994**Superficie :** 377 ha**Carte IGN 1/25 000^e :** 2743 ET

Motivation du classement :

Le décret vise l'intérêt pittoresque du site, la préservation d'un paysage typique du littoral languedocien : des étangs qui annoncent la mer, ponctués de filets de pêche, colonisés par les flamants rose et bien d'autres espèces d'oiseaux.

Le schéma directeur d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, élaboré dans les années soixante-dix, prévoyait que les pôles d'urbanisation et stations balnéaires devaient être entrecoupées d'espaces naturels non urbanisés. Ces secteurs ont fait l'objet de diverses protections sur la côte héraultaise.

La partie Est des étangs de l'Arnel et du Prévost constituait initialement un site inscrit sur la commune de Palavas, accolé à la zone de protection des abords de la cathédrale de Maguelone, plus à l'Ouest sur la commune de Villeneuve-les-Maguelone. Il est apparu nécessaire de renforcer la protection de ces étangs inscrits, d'une part pour rendre compte de la qualité exceptionnelle de ces paysages, et d'autre part pour offrir une protection cohérente de l'unité paysagère. Le classement des étangs de l'Arnel et du Prévost a donc permis d'harmoniser la sauvegarde et la gestion de ce type de paysage, sur les communes de Palavas et de Villeneuve, et au-delà (site classé des étangs et du bois de l'Aresquiers).



Vue sur l'étang du Prévost depuis le lido de Palavas. On aperçoit au fond le canal du Rhône à Sète et les cabanes de l'Arnel (novembre 2006).



Vue sur l'étang de l'Arnel depuis sa rive Nord. Au fond se dessine l'île de Maguelone (novembre 2006).

Description du site :

➤ Composantes paysagères et naturelles :

A une dizaine de kilomètres au Sud de l'agglomération montpelliéraine, avant d'atteindre le lido et les plages de Palavas et de Villeneuve-les-Maguelone, on découvre les étangs de l'Arnel et du Prévost. C'est la partie Est de ces étangs, ainsi que les zones humides avoisinantes au Nord (sansouïre), qui sont classées (la partie Ouest des étangs étant concernée par la zone de protection des abords de la cathédrale de Villeneuve). Les deux étangs sont bordés de routes, qui permettent d'admirer directement le paysage mais qui le fragilisent également.



Trait d'union entre une ancienne bourgade viticole (Villeneuve-les-Maguelone) et une ville tournée vers les activités de pêche et du tourisme (Palavas), l'ensemble lagunaire est traversé en son milieu par le canal du Rhône à Sète, qui marque la limite entre l'étang de l'Arnel au Nord et l'étang du Prévost au Sud. Entre le lido et le canal du Rhône à Sète, l'étang du Prévost est relié à la mer par un grau.

La perception de ce paysage est très variable, les couleurs changent au grès des saisons et des aléas climatiques. Une multitude d'oiseaux anime les eaux calmes des étangs (mouette rieuse, aigrette, flamants roses, sterne à queue fourchue, foulques, canards...). Sur les rives du canal, les cabanes de l'Arnel et les cabanes des Quatre Canaux, devenues de coquettes maisonnettes, participent aussi à l'ambiance caractéristique des étangs palavasiens, qui préparent à la rencontre avec la mer méditerranéenne.

➤ Histoire :

Depuis des époques ancestrales, les graus, brèches naturelles communiquant entre la mer et les étangs, permettent aux embarcations de trouver un refuge en cas de tempête. Ils deviendront par la suite des lieux de passage pour pénétrer à l'intérieur des terres et rejoindre le pôle commercial de Montpellier.

Mentionnée dans les textes dès le III^{ème} siècle, la « cité » de Maguelone, grâce à son port, joue un rôle important dans les échanges. La pêche est pratiquée activement par les habitants des rives des étangs. A partir du IV^{ème} siècle, l'îlot boisé situé sur l'étang du Prévost (dans la zone de protection et non dans le site classé) commencera à être occupé par divers édifices religieux et défensifs, qui amèneront à la construction d'une cathédrale au XII^{ème} siècle. La cathédrale de Maguelone, édifice roman de grande qualité, confère au site des étangs un caractère culturel et historique majeur.

A partir de la fin du XIX^{ème} siècle, les cabanes de l'Arnel se construisent peu à peu le long du canal du Rhône à Sète. Elles sont occupées surtout par des pêcheurs, mais aussi occasionnellement (dimanche, vacances) par des familles issues des milieux populaires. Ces cabanes sont avant tout des lieux de détente, l'esprit est familial, convivial et communautaire (« l'esprit des cabanes »). A partir des années cinquante la proportion des cabaniers y vivant à l'année tend à augmenter. Vers les années quatre-vingt arrivent de nouveaux locataires issus de classes plus aisées, mais « l'esprit des cabanes » semble perdurer. Ce n'est qu'en 1997 que les locataires des cabanes ont pu devenir propriétaires.

➤ Activités humaines :

- Aquaculture au Sud de l'étang du Prévost.
- Cabanes habitées, aujourd'hui 38 familles vivent à l'Arnel à l'année (cabanes de l'Arnel le long du canal du Rhône à Sète).
- Pêche en étang (anguille notamment) et collecte de coquillages.



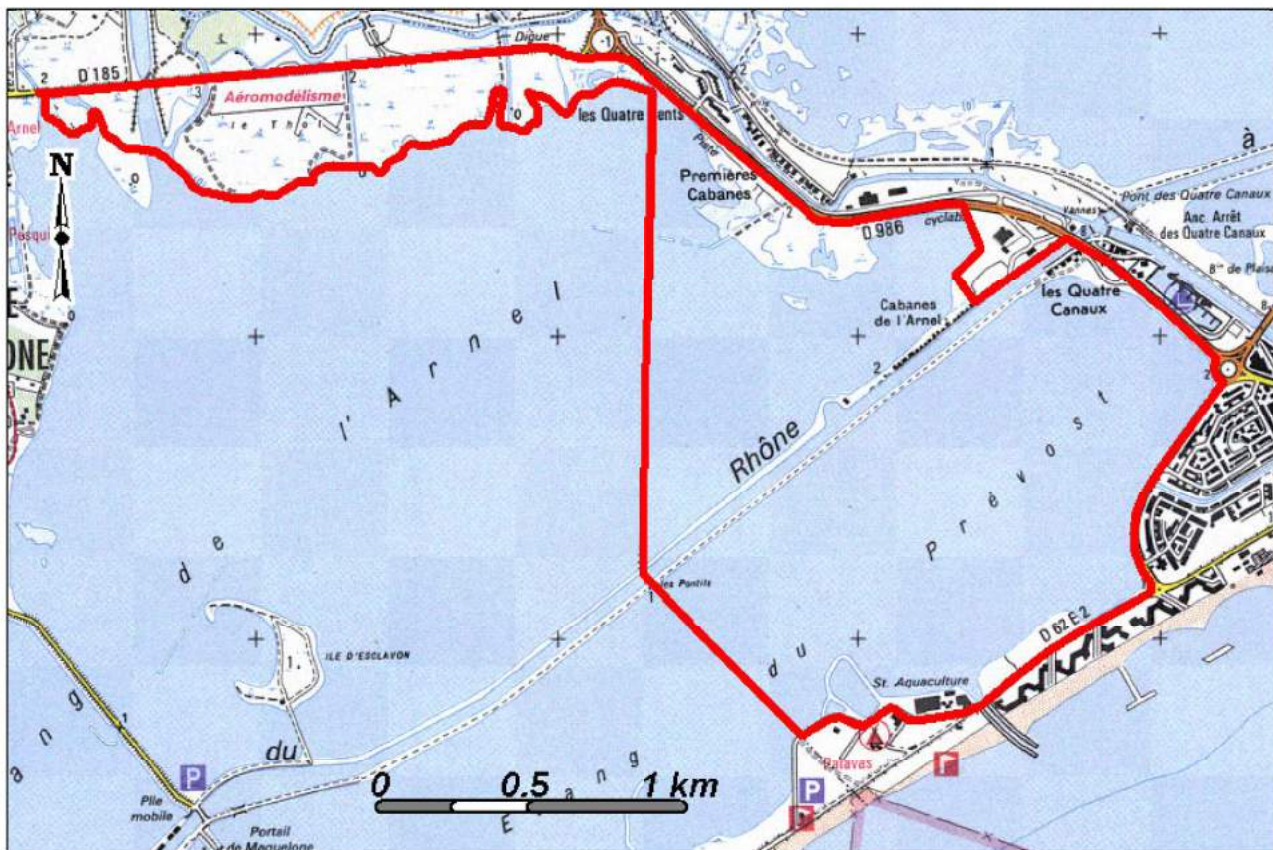
Sur les rives du canal du Rhône à Sète, les cabanes de l'Arnel (novembre 2006).



En se dirigeant vers l'île de Maguelone, l'étang du Prévost offre un cadre sauvage et naturel, malgré la proximité de l'urbanisation (octobre 2005).



Document cartographique :



En rouge le périmètre classé des étangs de l'Arnel et du Prévost.

Fond de carte : 1/25 000^e (IGN BD Carto). <http://carto.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/>

Etat des lieux et enjeux :

➤ Evolution du périmètre classé :

Site Inscrit de 1942 abrogé et englobé dans le Site Classé.

➤ Etat actuel de conservation du site :

Le paysage des étangs possède un charme certain, mais les zones urbanisées de Palavas à l'Est et au Sud du site sont très visibles, et la D 986 est très fréquentée. Quelques points noirs paysagers subsistent (publicité le long de la route, dépôts d'ordures aux cabanes de l'Arnel). Par ailleurs les deux étangs sont pollués par les apports du bassin versant (le Forum des Observateurs et des Gestionnaires d'Etangs a observé des situations critiques pour la survie de la faune aquatique dans l'étang du Prévost). Ces étangs et les sansouïres qui les bordent peuvent être considérés comme des espaces relictuels.

➤ Problèmes :

- Pressions démographique, touristique et foncière très élevées.
- Problème d'eutrophisation des étangs lié à la pollution (apports du bassin versant du Lez pour l'étang du Prévost, du bassin versant de la Mosson pour l'étang de l'Arnel), entraînant le développement de malaïgue et de cascail.
- Accélération du comblement naturel des étangs, aggravé par les infrastructures et les pratiques agricoles. Pour l'étang du Prévost ensablement très important à cause des apports d'eau de mer.
- Difficultés des pêcheurs professionnels en étangs à maintenir leur activité.
- Publicité sauvage.





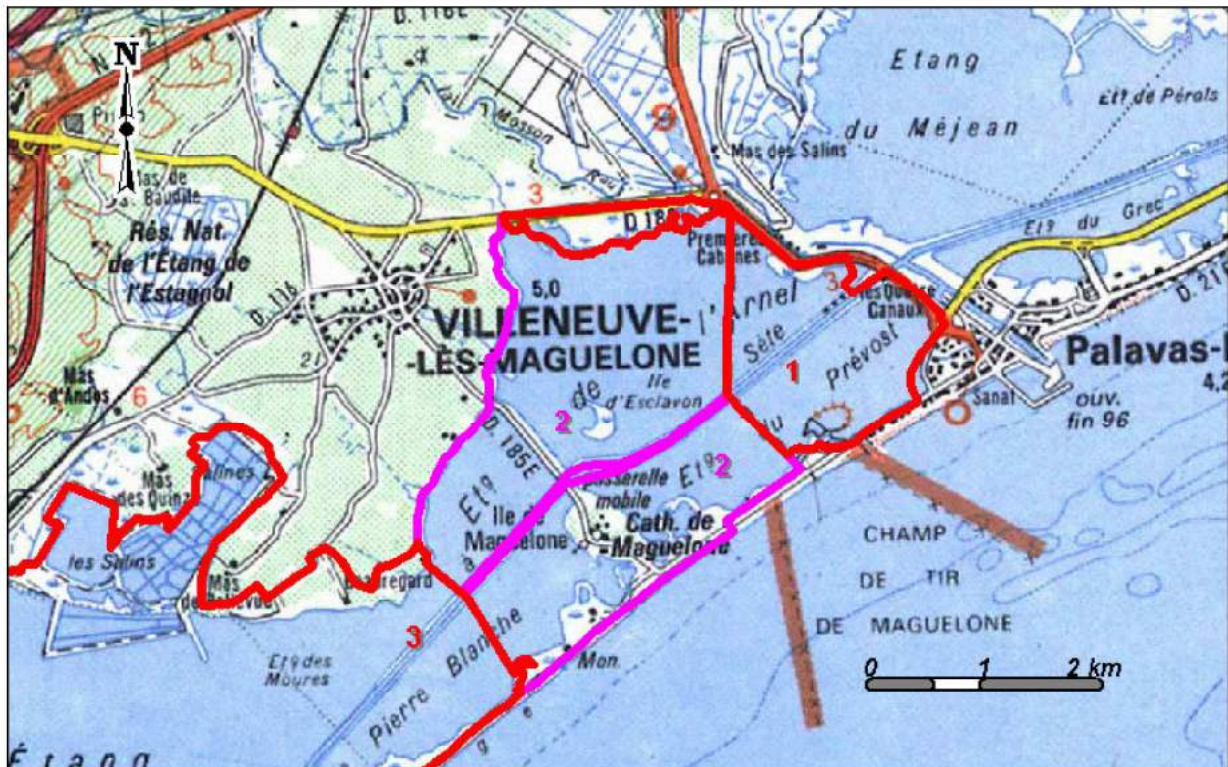
Inventaires et mesures de protection concernant le site classé :

➤ Inventaires concernant le site classé :

- [ZICO LR09](#) « Etangs Montpelliérains », 12 700 ha.
- [ZNIEFF n°0000.4008](#), type 2, « Etang de Vic, l'Arnel, Pierre Blanche et Prévost », 3200 ha.

➤ Autres mesures de protection touchant le site classé

- [Site d'Intérêt Communautaire FR9101410](#) « Etangs Palavasiens », 6515 ha (NATURA 2000).
- Le Site Classé jouxte la Zone de Protection *non aedificandi* des abords de la cathédrale de Villeneuve-les-Maguelone (arrêté du 25/07/1974).
- Monument Historique classé : Cathédrale romane de Maguelone (1840).
- ZPPAUP de Villeneuve-les-Maguelone.



- 1 : le périmètre classé des étangs de l'Arnel et du Prévost,
 2 : la zone de protection des abords de la cathédrale de Villeneuve-les-Maguelone.
 3 : le site classé des étangs et du bois des Aresquiers.
- Fond de carte : 1/100 000^e (IGN BD Carto). <http://carto.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/>

Gestion du site et principes d'action :

➤ Propriétaires fonciers :

- Propriétaires privés : ils sont majoritaires pour l'étang du Prévost.
- Propriétaires publics : quelques terrains communaux (Palavas et Villeneuve-les-Maguelone), et quelques terrains appartenant à l'Etat.

➤ Gestionnaires et orientations pour la gestion du site :

Le Syndicat Intercommunal des Etangs Littoraux (SIEL) intervient dans la gestion du site classé. Créé en 1999, il regroupe les communes de Frontignan-la-Peyrade, Lattes, Mireval, Palavas-les-Flots, Pérols, Vic-la-Gardiole, Villeneuve-les-Maguelone. Le SIEL intervient dans la gestion de l'ensemble des étangs palavasiens (étangs du Méjean, du Grec, de l'Arnel, du Prévost, de Pierre Blanche, de Vic, d'Ingril ; soit plus de 4 000 hectares de plans d'eau et 1 500 de zones humides périphériques), et la conduite d'actions de protection, de restauration et de mise en valeur des milieux lagunaires.



Depuis avril 2004, face à la forte pression urbaine à laquelle est soumise cette zone, un diagnostic complet est en cours pour mieux comprendre le phénomène de cabanisation. Le SIEL mène donc préalablement un diagnostic par le biais d'un inventaire précis de la situation actuelle.

Il existe également un outil de gestion spécifique aux cabanes de l'Arnel : en 1997, un cahier de prescriptions paysagères et architecturales sur les cabanes de l'Arnel a été élaboré par le CAUE 34 à l'initiative de la DIREN L-R. Il est mis en œuvre dans le cadre des autorisations de travaux en site classé délivrées par le Préfet ou par le Ministre de l'écologie.

Par ailleurs dans le cadre du réseau européen NATURA 2000, le Site d'Intérêt Communautaire des « Etangs palavasiens » a été mis en place sur le territoire et concerne une partie du site classé. Afin de protéger les habitats naturels, un document d'objectif (DOCOB) sera prochainement élaboré de manière concertée. Il définira les orientations de gestion et les mesures de conservation, qui influenceront donc sur la gestion du site classé, et pourront avoir un impact paysager favorable. L'opérateur de la réalisation du DOCOB est le SIEL. Actuellement les études d'inventaires, première phase du DOCOB, sont en cours de lancement.

Sources :

ASSOCIATION DES CABANIFERS DE L'ARNEL, août 2003, *Les reboussiers de l'Arnel : cent ans de vie commune aux cabanes (1903-2003, Palavas les Flots)*, commune de Palavas les Flots.

CAUE Hérault, juillet 1997, *Les Cabanes de l'Arnel – site classé – Histoire et approche ethnologique : prescriptions architecturales et paysagères*, Commune de Palavas-les-Flots / DIREN L-R / SDAP / DRAC, 73 p.

CONSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS L-R, juillet 2004, *Suivi de la réhabilitation du site classé du Prévost suite au remblaiement accidentel effectué lors des travaux de pose de la conduite de la station d'épuration de la Céréreide.*, Montpellier Agglomération.

FABREGA H., 2003, *Le phénomène de cabanisation sur les marges des étangs palavasiens. Etat des lieux et diagnostic sur les communes de Frontignan la Peyrade, Vic-la-Gardiole, Mireval et Villeneuve-lès-Maguelone*, Université Montpellier III, Syndicat Intercommunal des Etangs Littoraux, 126 p.

GIRARD J.L., *Le comblement des étangs*, SMNLR/Préfecture du Languedoc-Roussillon, 62 p.

GRIVE, 2004, *Etangs palavasiens. Protection des sites de nidification des oiseaux, sensibilisation du public et actions de conservation des sites*, DIREN Languedoc-Roussillon, Entente Interdépartementale pour la Démoustication du Littoral Méditerranéen, Syndicat Intercommunal des Etangs Littoraux, Conservatoire de l'Espace Littoral, Conseil général de l'Hérault, 19 P.

Syndicat Intercommunal des Etangs Littoraux, 2002, *Les étangs et zones humides de Palavas à Frontignan : diagnostic, objectifs, programme d'actions*.

http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/eau/fogem/bilan_2000_2005/Partie-1/36-Etang-Arnel.pdf

http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/eau/fogem/bilan_2000_2005/Partie-1/3/-Etang-Pr%C3%A9vost.pdf

<http://rsl.cepralmar.com/> (réseau de suivi lagunaire).

<http://www.pole-lagunes.org>



La zone humide au Nord de l'étang de l'Arnel (novembre 2006).



