

**COMMUNE DE VIC LA GARDIOLE  
PLAN LOCAL D'URBANISME**



**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**



**JUIN 2016-b**

**Prescrit par D.C.M. du 04/09/2003**

**Arrêté par D.C.M. du**

**Approuvé par D.C.M. du**

**II a**

**Jean Pierre Silvent Architecte DPLG Urbaniste. 59 Rue F. Couperin 34000 Montpellier**

**Brigitte LAFOURCADE Urbaniste OPQU..4 Plan des Cades 34270 Saint Mathieu de Tréviers**

## DEFINITION DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Code de l'Urbanisme dispose que 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 :

"1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,  
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

Il s'agit de fonder un projet de territoire qui intègre les notions d'équilibre du développement urbain et de préservation des espaces naturels, la prise en compte des risques naturels et des nuisances, l'utilisation rationnelle de l'espace, une diversité sociale et une mixité urbaine.

Le PADD est le document de base de l'élaboration de la politique de développement communale.

Il présente une liste de projets qui s'intègrent dans la réflexion globale de l'aménagement territorial.

Le PADD doit être compatible avec les orientations du SCOT de Bassin de Thau approuvé.

## SOMMAIRE

---

<b>CADRE METHODOLOGIQUE et CADRE JURIDIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 : LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE QUALITE URBAINE POUR LA COMMUNE DE VIC LA GARDIOLE</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT</b>	
Valoriser et préserver le patrimoine naturel. Politique générale de protection des paysages	<b>12</b>
Promouvoir un développement urbain harmonieux et maîtrisé. Politique de modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain. Conforter le commerce de proximité. Développer les communications numériques sur le territoire communal. Créer un équilibre et une mobilité socio-urbaine.	<b>14</b>
Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.	<b>19</b>
Donner de la cohérence et de la lisibilité aux déplacements. Mobilité	<b>20</b>
Favoriser le développement de l'attractivité économique et du tourisme.....	<b>21</b>

## CADRE METHODOLOGIQUE

Le PADD fixe les orientations du projet de développement à moyen terme (10 à 15 ans), tout en traçant des perspectives pour le long terme. Il implique ainsi une démarche d'anticipation pour réfléchir aux profils, aux contours et aux limites de la commune des prochaines années.

Ce document s'appuie sur les éléments majeurs du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il répond à l'ensemble des enjeux et des besoins qui ont été déterminés et identifiés. Il rassemble également les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communal. Il forme ainsi un vrai projet de ville pour l'avenir.

Le PADD de Vic la Gardiole précise les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité :

- **Fixer les politiques publiques d'urbanisme**
  - **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels**
  - **Réduire les nuisances et les risques**
- Ces objectifs devront être abordés chacun pour ce qui le concerne par les demandes et obligations nouvelles.**

## CADRE JURIDIQUE : les articles fondamentaux du Code de l'Urbanisme relatifs au PADD

Contexte législatif :

- **Loi solidarité et renouvellement urbain « SRU » du 13 décembre 2000.**
- **la loi urbanisme et Habitat « UH » du 2 juillet 2003.**
- **La loi Engagement national pour le logement « ENL » du 13 juillet 2006.**
- **La loi LME du 4 Août 2008.**
- **La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.**
- **La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.**
- **La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.**
- **La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement Grenelle II.**
- **La loi du 5 janvier 2011 modifiant le Grenelle II.**
- **La loi du 27 Mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR)**
- 

Le PADD doit respecter les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme. Ce document n'est pas opposable aux tiers (L.152-1 du Code de l'Urbanisme). Néanmoins, cette pièce écrite demeure l'élément fondateur de la cohérence essentielle du PLU. Le PADD constitue la « colonne vertébrale » de l'ensemble document.

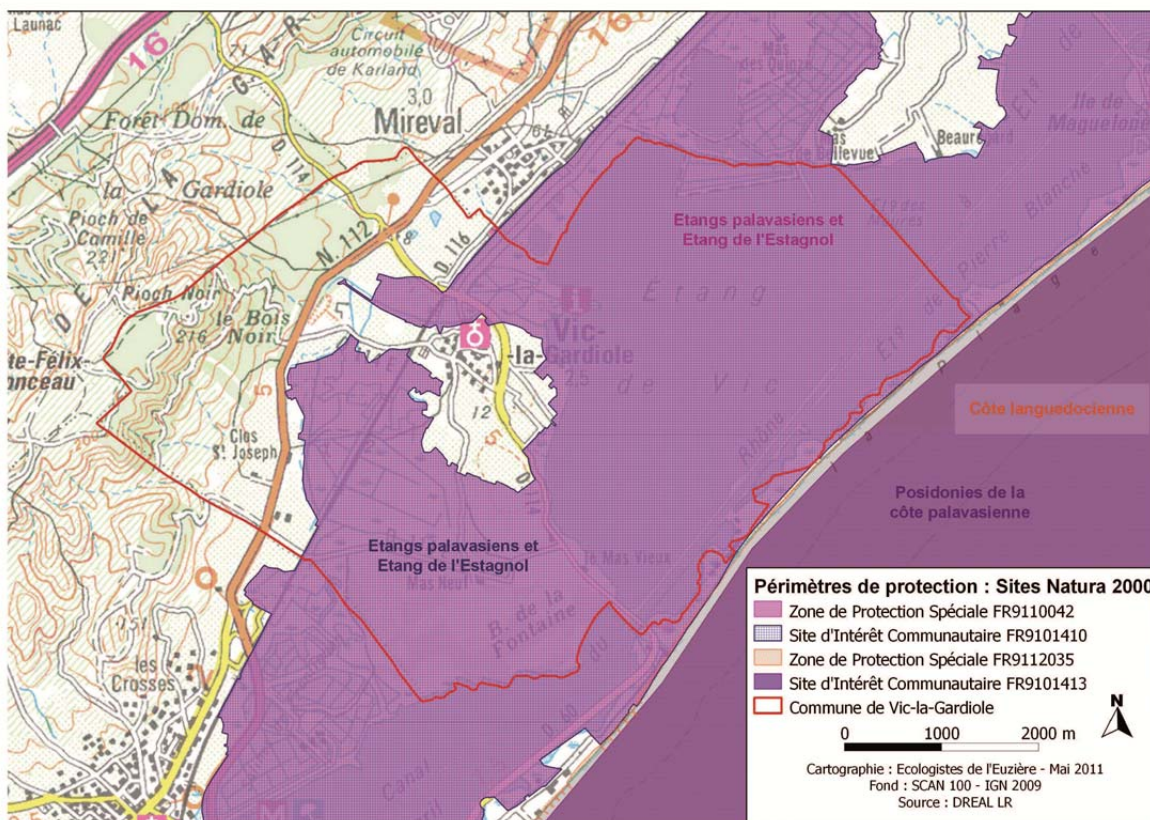
Les Orientations d'Aménagement du PLU doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale (...)" (article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme). Le PLU de la commune de Vic la Gardiole (PADD compris) est donc à penser en compatibilité avec les options du SCoT (Schéma de cohérence territoriale) du Bassin de Thau.

## CHAPITRE 1 : LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE QUALITÉ URBAINE POUR LA COMMUNE DE VIC LA GARDIOLE

### Synthèse du diagnostic et de l'analyse environnementale

A ce titre, une étude d'incidences de l'urbanisation sur les zones sensibles de la commune a été diligentée par la commune.

Il ressort de cette étude les points suivants :



Suivant le diagnostic du DOCOB (Document d'objectifs):

- les points de suivi microbiologique et eutrophisation au droit des exutoires de la Robine sont bons.
- Les rejets n'ont pas d'incidences négatives sur l'état de la conservation de l'habitat.
- Une augmentation raisonnable du nombre d'équivalent habitants n'aura pas de conséquences sur l'habitat prioritaire « lagune côtière ».

Suivant le développement urbain envisagé au Nord : Les Masques, au Sud : la Poule d'eau, au Centre : Les Cresses et le Moulin à Huile, on note :

- Poule d'eau : le périmètre envisagé est considérablement réduit par rapport au POS (Plan d'occupation du sol), les risques de pollutions inhérents à l'extension d'activités ne sont donc plus un problème.
- La réalisation du projet sur les Cresses induit une attention particulière lors de l'étude opérationnelle dans le domaine du ruissellement de certaines parties du site.
- Moulin à Huile : le dossier de déclaration de projet a déjà pris en compte les remarques environnementales.
- Les Masques : la détermination du site des Masques tient compte des remarques faites initialement sur les risques d'inondation envisagés.

D'autre part l'état initial de l'environnement remarque les points suivants :

La commune est soumise aux risques suivants :

- risque d'inondation et de submersion marine,
- risque d'incendie,
- risque inhérent aux argiles gonflantes.

Elle est desservie en eau potable par le SIAE du Bas Languedoc.

La commune dispose d'une station d'épuration pour 6000 équivalents habitants

### **Schéma de gestion des eaux pluviales.**

Les communes de Vic la Gardiole et de Mireval ont opté pour une stratégie globale de gestion des eaux pluviales de leurs territoires. A cette fin, les communes ont mandaté un BET pour procéder à une étude de schéma directeur global et cohérent sur l'ensemble du bassin versant intéressant les deux communes.

L'étude en cours fait ressortir par les modélisations qu'elle présente des propositions d'aménagement pour d'une part solutionner les dysfonctionnements actuels, et d'autre part prendre en compte les évolutions urbanistiques.

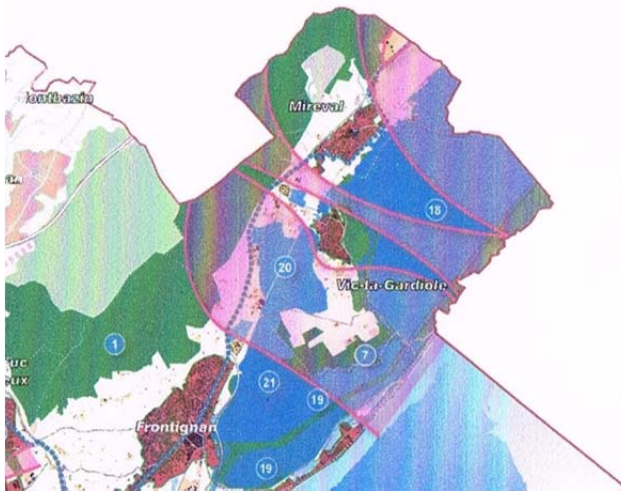
A ce stade de l'étude, en fonction des options de développement actées par la commune de Vic la Gardiole, on note deux résultats de modélisation qui risquent d'impacter le PLU.

- D'une part la gestion du ruissellement de la Gardiole dans la zone des Masques pouvant entrer en conflit avec l'implantation d'un ensemble d'activités et d'habitat tel que prévu dans le cadre du SCOT.
- D'autre part la création de systèmes de rejet des eaux pluviales dans les zones protégées notamment humides.

La commune devant, avec le concours de Thau Agglo, promouvoir l'ensemble urbain habitat activités cité plus haut dans le cadre d'une étude d'ensemble à venir, prévoit de ne pas mettre en œuvre cette zone dans l'immédiat, mais de réaliser une modification du document approuvé lors de la décision de mise en forme opérationnelle de ce secteur sensible.

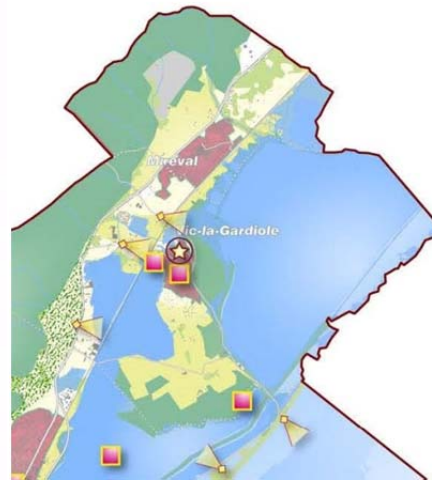
C'est à l'occasion de cette modification que seront prises en compte les prescriptions du schéma de gestion des EP.

Pour ce qui concerne les rejets des EP dans le milieu naturel, les dispositions et réservations nécessaires seront reportées lors de la finalisation du Schéma des EP avant l'arrêt du projet de PLU.



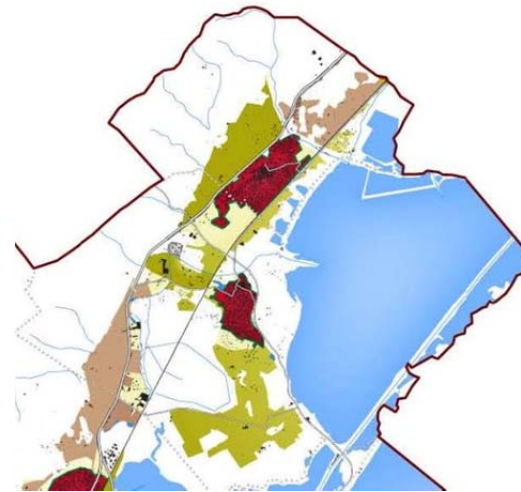
**Coups d'urbanisation. Limite Loi Littoral**

**Les risques**



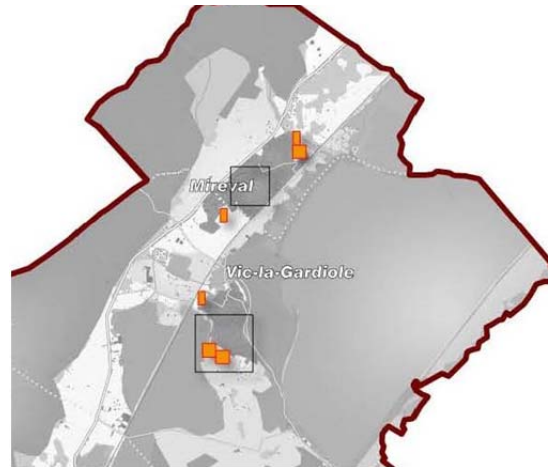
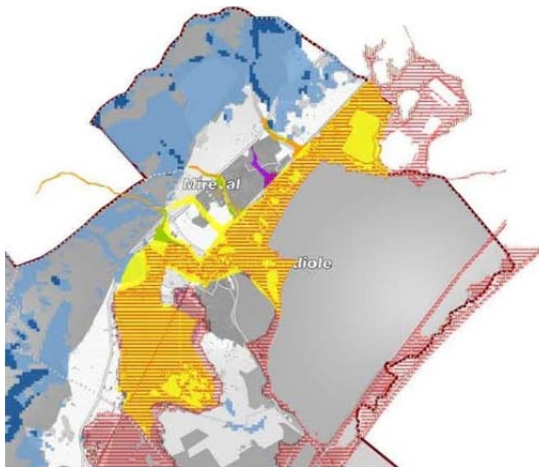
**Les axes identitaires**

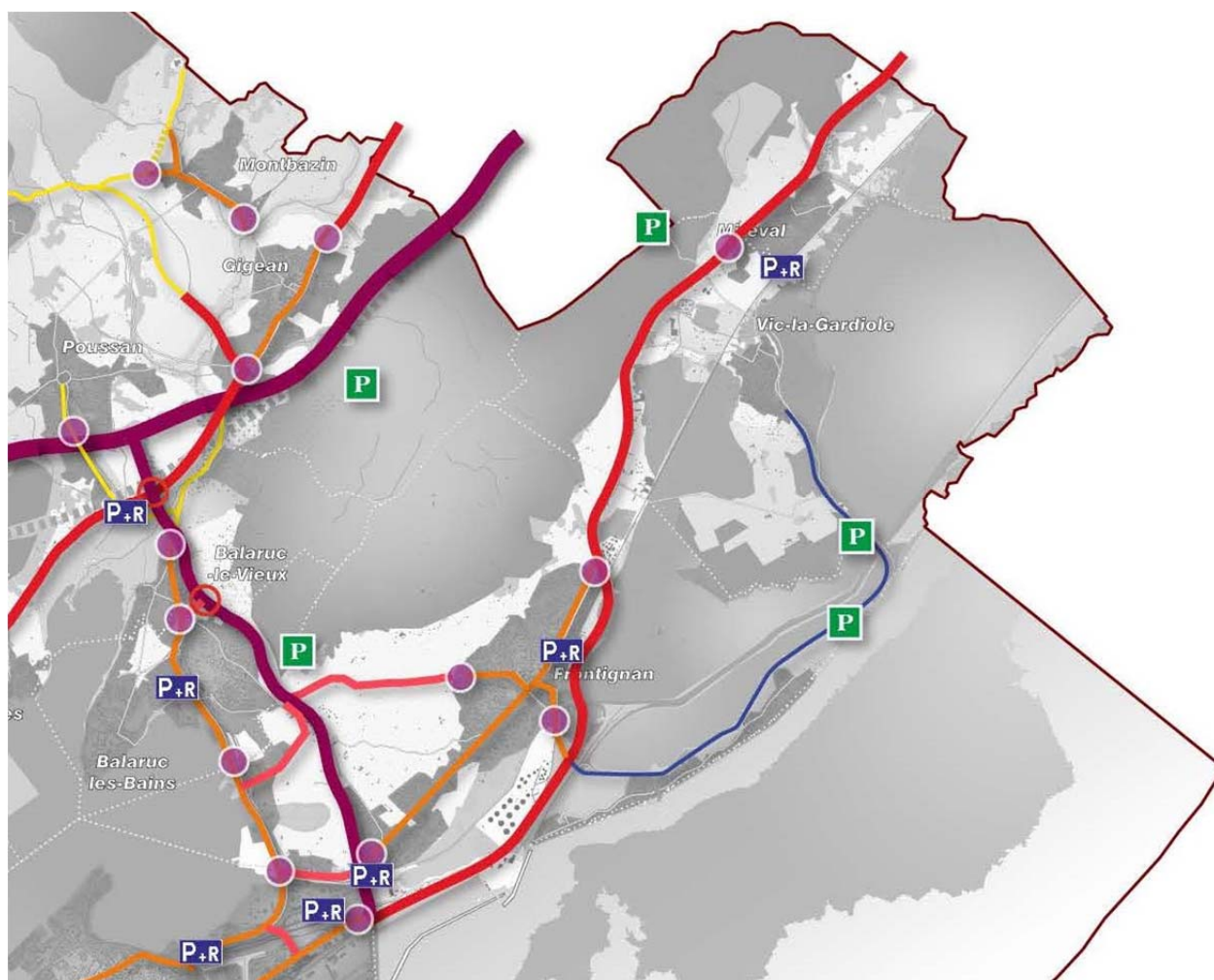
**Développement de l'habitat**



**Pérennisation de l'agriculture**

**Axes modes doux structurant**





**Schéma des déplacements dans la zone EST du Bassin de Thau.**



**Extrait des principaux éléments d'orientation du SCoT pour l'aménagement de la commune**

Les constats réalisés suite au diagnostic révèlent les éléments suivants:

- *Un pôle touristique à développer modestement.*
- *Une vitrine en matière de protection environnementale et de mise en valeur paysagère.*
- *Protéger et mettre en valeur le site naturel.*
- *Protéger les espaces de forte valeur écologique.*
- *Valoriser et aménager les espaces sensibles.*
- *Réaliser un aménagement paysager d'ensemble entre l'urbanisation de Vic La Gardiole et Mireval en y intégrant les surfaces bâties.*
- *Faire de la RD 612 une véritable fenêtre sur le paysage.*
- *Renforcer ou créer de nouvelles liaisons douces.*
- *Organiser un développement résidentiel limité.*
- *Hiérarchiser les sites de développement résidentiel.*
- *Regrouper et clarifier les zones d'activité économique.*
- *Traiter les limites urbaines, mettre en scène l'insertion des tissus urbains dans le paysage.*
- *Valoriser la « fonction » agricole*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune afin de conforter sa position dans l'armature urbaine régionale et Intercommunale tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement sur le long terme dans un espace sensible et limité.

« **Projet de territoire** » pour la commune de Vic la Gardiole, le PADD aura pour objectifs dans le cadre de l'élaboration du document local d'urbanisme de répondre à 5 grands enjeux.

→ **ENJEU A : « ménager » l'espace en valorisant et protégeant :**

- ⇒ Protéger la Gardiole ses franges et ses glacis.
- ⇒ Préserver et conforter durablement le potentiel agricole.
- ⇒ Gérer et préserver les zones humides et les marais.
- ⇒ **Préserver les éléments écologiques et paysagers**
- ⇒ Permettre une protection dynamique du paysage notamment les vues sur le village en entrée de ville.
- ⇒ Assurer l'équilibre des écosystèmes (rétention des eaux de ruissellement, lutte contre les incendies, coupures naturelles...).
- ⇒ **Consolider et optimiser les réseaux d'énergie existants et limiter les extensions.**

→ **ENJEU B : restructuration et développement urbain :**

- ⇒ Gérer la demande locale de foncier à bâtir.
- ⇒ Conserver l'identité du village en proposant une urbanisation maîtrisée et harmonieuse en continuité avec l'existant.
- ⇒ Protéger les biens et les personnes contre les risques d'inondabilité et/ou de submersion des terres.

- ⇒ Réutiliser et restructurer les vides urbains pour autant que de possible.
- ⇒ **Conforter le commerce de proximité dans le village centre.**
- ⇒ **Développer les communications numériques sur le territoire communal.**

→ **ENJEU C : créer un équilibre et une mixité socio-urbaine**

- ⇒ Proposer une offre de logements diversifiée afin de composer des quartiers d'habitat socialement mixte dans les zones d'urbanisation présentes et futures.

→ **ENJEU D : renforcer la cohérence et le fonctionnement urbain en :**

- ⇒ Améliorant dans le cadre d'une mobilité à confirmer, la lisibilité de la trame viaire.
- ⇒ Hiérarchisant le réseau viaire.
- ⇒ Renforçant les liaisons inter-quartiers.
- ⇒ Reformulant le cadre de vie à la faveur d'une réflexion sur la circulation automobile et les déplacements en modes doux dans un cadre paysager adapté et sécurisé.
- ⇒ Requalifiant les entrées de ville principalement depuis la RD 612.
- ⇒ Définissant le rôle de la gare dans le cadre des éventuelles propositions du SCoT.
- ⇒ Affirmant les vocations de l'espace public en termes de sociabilité et de fonctionnalité (stationnement, équipements publics, gestion des commerces...).
- ⇒ Confortant les lieux attractifs de la commune.
- ⇒ Valoriser le patrimoine bâti.

→ **ENJEU E : conforter le développement de l'activité économique et des loisirs.**

- ⇒ **Conforter et dynamiser l'activité économique et de services, dans le cadre du respect des critères d'un aménagement durable.**
- ⇒ **Promouvoir une dynamique agro-touristique.**
- ⇒ **Développer des potentialités touristiques, en accompagnement des services (PK) préconisés en bord d'Etang.**

## CHAPITRE 2 : LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

---

Les principaux objectifs du SCoT du bassin de Thau (CABT) posent le cadre des orientations exprimées dans les choix d'orientations d'aménagement et d'urbanisme du PLU de la commune de Vic la Gardiole.

Ainsi, le PADD de la Commune de Vic la Gardiole s'articule autour de Quatre orientations générales :

- 1. Une politique de protection et valorisation du patrimoine naturel.**
- 2. Un développement urbain harmonieux et maîtrisé.**  
**Mixité socio-urbaine et équilibre urbain.**
- 3. Cohérence et fonctionnement urbain. Hiérarchisation : lisibilité des déplacements.**
- 4. Favoriser le développement de l'attractivité économique, agricole et touristique.**

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement s'appuient sur les éléments suivants :

- Les documents cadres (PPRI, SDAGE, ...)
- Les politiques intercommunales (SCoT, PLH...)
- Les souhaits de la commune <sup>1</sup>:
  - Assurer le développement durable de la commune.
  - Promouvoir un développement raisonné et équilibré en préservant la spécificité du village et en renforçant les mesures de protections et de mise en valeur des paysages et des sites naturels remarquables.
  - Définir de nouvelles protections du bâti ancien et mettre en valeur les constructions présentant un intérêt architectural.
  - Protéger et valoriser les richesses naturelles de la commune.
  - Maîtriser l'urbanisation,
  - Donner une lisibilité aux déplacements.
  - Pérenniser l'agriculture.
  - Etre compatible avec le SCoT de l'Agglomération du Bassin de Thau.

---

<sup>1</sup> Extrait de la Délibération du Conseil Municipal séance du 4 Septembre 2003. Mise en révision du PLU

## **1. Valoriser et préserver le patrimoine naturel, une politique d'aménagement du paysage.**

### **Synthèse : Politique d'aménagement. Protection et valorisation du patrimoine naturel**

- ❖ Confirmer la protection de la zone de la Gardiole
- ❖ Conserver et protéger les entités agricoles et naturelles de la plaine.
- ❖ Protéger les zones humides.
- ❖ Favoriser la pérennité des exploitations agricoles.
- ❖ Assurer un entretien des espaces naturels évitant leur enfrichement et la multiplication potentielle des risques d'incendies.
- ❖ Préserver la qualité du paysage communal assurée par la diversité des cultures.
- ❖ Valoriser les productions locales permettant de promouvoir l'image de la commune.
- ❖ Interdire toute construction dans les zones fortement protégées.
- ❖ Maîtriser l'urbanisation dans les zones naturelles sensibles.
- ❖ Mettre en valeur les différents milieux naturels.
- ❖ Maintenir la qualité des sites qui passe par la lutte contre la cabanisation.
- ❖ Contrôler la pollution venant du bassin versant et gestion de la fréquentation du Lido.
- ❖ Mettre en valeur les berges de l'Etang.
- ❖ Mettre en place un projet de mise en valeur et d'aménagement des Aresquiers et du lido en liaison avec l'intercommunalité.
- ❖ Préserver les éléments de l'identité communale.
- ❖ Respecter une qualité paysagère et architecturale dans les développements urbains.
- ❖ Protéger les coupures d'urbanisation.
- ❖ Protéger et entretenir les continuités écologiques

## Préserver les espaces naturels et les ressources

**L'eau potable** : Il existe un réseau d'eau potable sur la commune. L'organisation de l'alimentation en eau potable est gérée par un syndicat à vocation unique (SIVU) : SIAE du Bas Languedoc. Les ressources en eau proviennent de la nappe de l'Hérault et sont extraites par la station de pompage de Florensac. La distribution se fait vers la station de Cournonsec qui alimente plusieurs communes dont Vic la Gardiole.

La commune est alimentée par le syndicat du Bas Languedoc.

L'évolution urbaine n'est pas non plus sans conséquence sur les milieux aquatiques et les zones humides. C'est pourquoi, la commune a pour objectif majeur de concilier développement urbain et protection des ressources en eau, dans le respect du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides.

Pour ce faire, elle souhaite, en cohérence avec le syndicat, disposer d'une ressource en eau de qualité, en quantité suffisante, pour subvenir aux besoins de la population comme aux besoins des activités économiques et diminuer les risques dans la distribution d'eau potable, qu'il s'agisse des risques de pénurie comme des risques de pollution accidentelle ; faire diminuer les risques d'inondation.

## Prendre en compte les risques et les nuisances

### **Protéger les biens et les personnes contre les risques d'inondations et de submersion marine**

**Zone inondable** : Une étude réalisée par le BCEOM en Juillet 2004, montre les différentes zones inondables dont celles qui le sont par ruissellement. Cette étude est en cours de validation par l'Etat. Le risque inondation est multi factoriel.

#### **Les zones de submersion marine conformes au PPRI :**

Les dispositions applicables en zones inondables doivent être de :

- Maintenir et améliorer l'activité existante.
- Maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues.
- Eviter l'aggravation du phénomène inondation.
- Gérer les eaux pluviales. A ce titre la Commune en association avec la commune de Mireval a fait procéder à l'étude d'un schéma de gestion des eaux pluviales. Ce schéma est terminé en première phase.

### **Protéger les biens et les personnes contre les risques liés au feu de forêt**

Le territoire communal est soumis à un aléa risque moyen. Dans le cadre du PLU, ces risques sont pris en compte.

#### **Les nuisances sonores**

Outre les mesures visant à réduire la vitesse des véhicules motorisés, l'isolation phonique dans la construction et les aménagements projetés doit être prise en compte à proximité des grands axes de circulations existants ou futurs (voies bruyantes classées par arrêté).

#### **Les risques des transports de matières dangereuses**

La RD 612 est concernée par le transport de matière dangereuse. Le risque sera pris en considération.

### Les risques incendies

La commune est consciente de ce risque majeur et souhaite protéger les personnes et son patrimoine naturel de tous risques.

## Protéger l'environnement

Cette protection passe par une meilleure gestion des risques relatifs à la pollution, à la préservation de l'Étang de Thau ou de la Gardiole ou du Bois des Aresquiers

. Les priorités dans ce domaine sont :

### Le renforcement et la modernisation de la filière de traitement des eaux usées

La commune compte une station d'épuration dont l'organisation est du ressort de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau (CABT). Elle est gérée par l'agglomération. **L'économie d'énergie et les énergies renouvelables**

***Dans le respect des engagements de l'Etat la commune souhaite promouvoir des dispositifs contribuant à la réduction de la consommation d'énergies et la production de chaleur à partir d'énergie solaire. La commune s'engage à prendre en compte les préoccupations énergétiques notamment à travers les opérations qui seront conduites sur son territoire et dans les réalisations dont elle sera maître d'ouvrage. Consolidation et optimisation des réseaux d'énergie existants et limiter les extensions***

### La gestion des déchets ménagers et assimilés

Le renforcement de la collecte sélective pourra être envisagé dans les zones à urbaniser en concertation avec la Communauté d'agglomération du Bassin de Thau compétente en la matière.

### Préserver et améliorer la qualité de l'air

Afin de diminuer les impacts de cette pollution et d'améliorer la qualité de l'air :

La volonté municipale est de poursuivre les orientations communales visant à réduire l'utilisation de la voiture (développement de liaisons douces, réaménagement des transversales urbaines, réflexion sur une augmentation de l'offre de stationnement).

## 2. Promouvoir un développement urbain harmonieux et maîtrisé

La commune souhaite :

- Pour autant que de possible, favoriser les initiatives de densification individuelle portées par les propriétaires.
- Répondre à la demande de logements, dont logements sociaux.
- **Promouvoir une mixité urbaine et sociale.**
- Proposer des espaces dédiés aux équipements publics pour répondre à la demande future.

**Rechercher un développement équilibré dans l'organisation du développement nouveau raisonné**

La commune souhaite développer un modèle de « ville continue » en continuité de l'agglomération existante vers les franges immédiates en s'appuyant sur un maillage viaire cohérent.

L'objectif prioritaire consiste à occuper les terrains proches du centre ancien le tout dans un esprit de densification et de mixité urbaine au service d'une qualité de vie.

Le maillage fin et les qualités des dessertes associées (véhicules légers, transports collectifs, déplacements doux) serviront d'armature à l'évolution des tissus urbains concernés où la diversité des fonctions s'organisera moins en juxtaposition qu'en mixité en rupture avec les tissus urbains mono- fonctionnels.

**Recadrer l'urbanisation pour remédier aux fuites urbaines.**

La commune de Vic la Gardiole dispose de capacités de développement à proximité immédiate de la ville existante, ce qui représente des conditions de formes urbaines compactes. En effet, on compte environ 2 hectares d'espaces aménagés déjà accessibles par la voirie et ouverts sur les équipements de base. L'urbanisation de la commune dans ces prochaines années se fera aussi par l'occupation occasionnelle et très ponctuelle des possibilités offertes dans les secteurs déjà équipés où existent encore des possibilités de sur-construction individuelle..

*Il s'agit de conserver la forme agglomérée de la ville, de privilégier un regroupement autour de l'existant.*

***Développer les communications numériques à l'occasion des programmes de développement prévus.***

***Accompagner l'organisation du commerce de proximité en centre bourg.***

**Reconquête des franges sud**

**Une réflexion concertée a été menée avant tout développement urbain afin de permettre un aménagement cohérent.**

**Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins de tous les habitants**

Les orientations du PLU et du SCoT du Bassin de Thau s'accordent sur une même logique :

- diversifier les types d'habitat pour répondre aux besoins de tous les habitants,
- constituer une offre d'habitat qui permette l'accueil de jeunes actifs et des familles,
- rechercher une certaine équité sociale et spatiale dans l'accueil résidentiel.

En termes de logique de développement urbain, la commune de Vic la Gardiole souhaite réaliser entre 250 et 270 logements dont 30% de logements sociaux afin de permettre l'accueil d'un panel de population répondant aux besoins qu'elle a exprimé.

### Assurer l'évolution urbaine dans la continuité des quartiers existants

L'urbanisation de ces secteurs se fera dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, au sein desquelles il conviendra de proposer :

- un habitat diversifié,
- prolonger le maillage des voiries existantes pour constituer une continuité urbaine en harmonie avec l'existant,
- promouvoir des formes urbaines mixtes.

### Favoriser un développement harmonieux

Les objectifs posés par le SCoT en matière de logements et population, contraignent le PLU dans les marges suivantes :

**Volume maximal de logements à produire inscrits dans le SCOT sur la période 2009-2030 : 350.**

**Surface maximale occupée en développement : 12 Ha pour les logements.**

Dans ce cadre les objectifs démographiques retenus par les élus de la commune de Vic la Gardiole, représentent une population à terme d'environ 3600 habitants, à l'horizon du plan local d'urbanisme. (Taux d'accroissement annuel d'environ 2 % par an à l'échéance 2030). Ceci signifie l'arrivée d'environ 760 à 800 habitants supplémentaires. Pour pouvoir répondre à l'accueil de ces nouveaux habitants et satisfaire les besoins actuels, la commune doit donc poursuivre ses efforts de construction de logements. Dans cette optique, le développement urbain programmé dans le cadre du PLU prévoit :

En tenant compte des logements en cours à fin 2014 / 2015 et des dents creuses éventuelles : 260 à 270 logements supplémentaires.+ 85 recensés.

Type de développement urbain	Nombre de logements à produire	Populations supplémentaires
Logements en cours à fin 2014 / 2015 Opérations ponctuelles.	Environ 85 logements	Environ 193 personnes
Développement en extension urbaine		
Les Masques	Environ 50 logements	Environ 114 personnes
Le secteur Sud des Cresses	environ 145 logements	environ 330 personnes
Le secteur du moulin à huile	environ 71 logements	environ 160 personnes
<b>Total 10.11 Ha environ</b>	<b>environ 266+85=351 logements</b>	<b>Environ 604 + 193 = 797 personnes</b>

Bases de données : densité 30 logts/ha. Occupation des locaux : 2.28hab/logts

Le SCoT prévoit une ouverture à l'urbanisation qui pourrait accueillir environ 530 logements sur les communes de Vic la Gardiole et de Mireval.

Le PLH de Thau Agglo a développé des objectifs de développement urbain dont notamment l'animation de la politique locale de l'habitat et la prévision de mise en place d'un observatoire du logement. De plus, le PLH s'adapte aux nouvelles dispositions légales (Loi



Duflot) avec notamment le relèvement du seuil de logements sociaux à appliquer dans la commune.

**La commune souhaite à moyen terme ouvrir à l'urbanisation la zone des Cresses après réalisation des équipements et à plus long terme ouvrir la zone des Masques dans le cadre d'un projet supra communal avec Thau Agglo et Mireval.**

**Ces zones ne sont pas en mesure d'être ouvertes immédiatement à l'urbanisation et sont donc classées en « A URBANISER BLOQUEES ».**

**Elles devront faire l'objet d'une révision ou d'une modification pour être opérationnelles.**

**La commune va imposer que dans les opérations d'habitat à venir, un nombre de logements sociaux soient réalisés à hauteur de 30% au moins du nombre total de logements.**

Les 4 ha de zones d'activités sont inclus dans cette procédure.

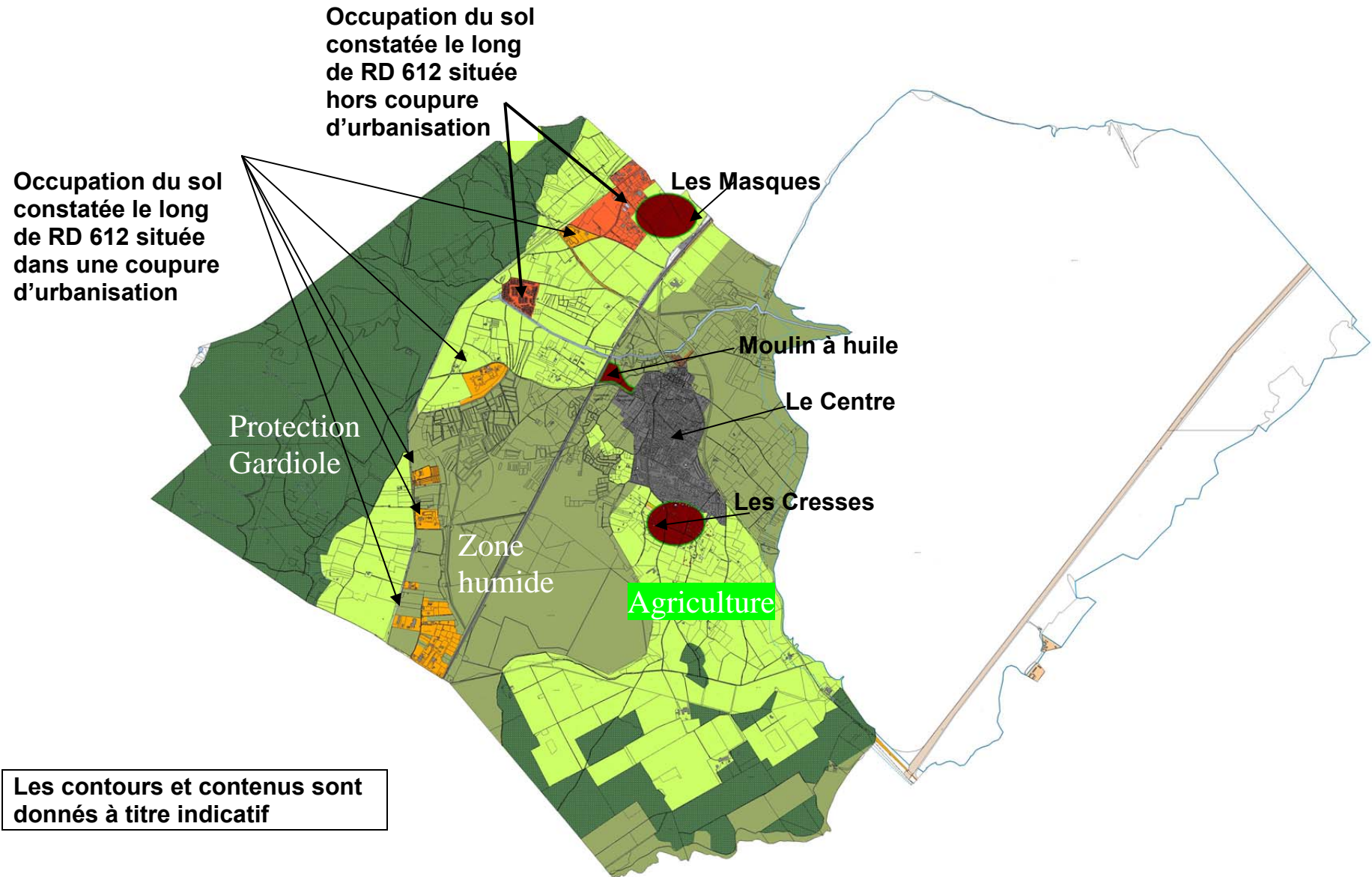
Cette attitude correspond à un manque de données sur la partie des Cresses et de programme (logements + activités) de Thau Agglo sur la zone des Masques.

Le Moulin à Huile autorisé par procédure antérieure (**déclaration de projet**) reste acquis en urbanisation immédiate.

Les urbanisations liées au développement de la RD 612 resteront sous contrôle sans développement.

En tout état de cause, les projets d'extension de la commune devront prendre en compte les limites des protections et les espaces de valorisation du paysage définies par le SCOT et la Loi Littoral.

## PADD SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



**Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.**

**L'analyse du tissu urbain fait apparaître une réceptivité relativement faible pour un renouvellement ou une densification importants sur place.**

Grâce à l'assouplissement des règles de construction, de nouvelles possibilités pourraient permettre l'optimisation des espaces résiduels jusqu'à 30% des espaces disponibles.

Cette hypothèse est à mettre en perspective dans le tissu particulier de Vic la Gardiole, relativement statique et destiné par nature à un développement restreint (voir SCoT). Il est en effet patent que ce document ne prévoit aucun renouvellement urbain pour la période considérée du PLU, mais seulement un développement par extension.

Le développement par extension est lui-même contraint par la présence de nombreuses zones humides protégées ou inondables ou submersibles.

Ce développement minimal que la commune souhaite est réalisé avec la plus grande attention pour ce qui concerne l'utilisation rationnelle des sols. Le total des surfaces urbanisables autorisées par le SCoT est donné par zone :

- zone du Moulin à huile : 1.8 Ha en habitat (comptabilisé, mais acté)
- zone des Cresses : 5.5 Ha en habitat
- zone des Masques : 2 Ha en habitat et 4 ha en activités.

***Ceci montre la volonté communale de brider au plus juste la consommation des sols puisque le SCOT autorise pour Vic la Gardiole un développement de 16 Ha, et que la commune a restreint l'extension dans des dimensions plus en adéquation avec les besoins, soit un total en développement de 14.11 Ha environ ce qui représente une modération de 12% par rapport aux 16.00 ha autorisés par le SCoT.***

**Aperçu sur la densification. Occupation durable des terrains par le PLU :**

**Densités constatées :**

- **Zone touristique : 20 logts/ha**
- **Tissu urbain récent : 24 logts/ha**
- **Maisons du soleil : 24 logts/ha**
- **Rue du Puits Neuf : 10 logts/ha**
- **Jardins de la Roubine : 21 logts/ha**

**Densités imposées par le SCOT : 30 logts/ha**

**Densités prévues :**

- **Moulin à Huile : 35 logts/ha 71logements dont 17 logements sociaux.**
- **Les Cresses : 30 logts/ha soit 145 logements env dont 30% sociaux**
- **Les Masques 30 logts/ha. Soit 50logements dont 30% de logements sociaux.**

**Le décompte des opérations sur 10 ans fait apparaître une consommation de terrain de 30 ha pris sur l'espace naturel. La prévision sur 30 ans est de consommer 11.5 ha.**

**Les densités conformes au SCOT appliquées au recadrage des terrains supports d'urbanisation appuient la volonté communale de modération dans l'utilisation des terrains agricoles et de meilleure occupation des sols.**

**La forme urbaine et l'organisation du tissu urbain ainsi que l'occupation du sol ne permettent pas d'envisager d'opération d'un renouvellement urbain significatif.**

**La commune laisse toutefois une possibilité de logements complémentaires se créer ponctuellement à hauteur de 85 logements.**

### **3. Donner de la lisibilité aux déplacements, dans le cadre d'une mobilité affirmée**

La commune a un positionnement géographique stratégique sur l'axe structurant entre l'agglomération de Montpellier et la Communauté d'agglomération du Bassin de Thau.

Le maillage de la commune constitue un réseau de voies très développé. La commune de Vic la Gardiole souhaite gérer plus efficacement les déplacements sur son territoire.

#### **Offrir une meilleure accessibilité à tous les modes de déplacements dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée**

La part des déplacements automobiles sur le territoire communal reste encore très importante. La part des espaces dédiés aux déplacements alternatifs reste modérée.

De ce fait les objectifs communaux s'articuleront autour de différents axes :

- Le SCoT prévoit un maillage modes doux développé sur l'ensemble du bassin de Thau. Il propose une structuration des déplacements partagés qui intéresse notamment la RD 14 entre le village et la mer.
- Les entrées de villes seront aménagées dans une double perspective de perception et de marquage des espaces et de sécurisation des déplacements et pour une meilleure lisibilité dans le respect des perspectives paysagères.

#### **Améliorer les liaisons inter quartiers pour désenclaver le centre ancien Figer le rôle de la gare**

Un éventuel développement touristique de cette gare est peut-être envisageable à plus long terme.

### **L'offre de stationnement**

Le stationnement dans la zone agglomérée de Vic La Gardiole s'organise harmonieusement entre les secteurs récemment adaptés (Boulevard des Aresquiers), les secteurs existants (Avenue de la Mission), Résidences des Cabrols à LAVAL, etc ... et un nombre importants de poches connectées qui se répartissent harmonieusement dans le tissu.

La volonté de la commune est de pouvoir réaliser une réserve foncière à la sortie de l'Avenue de la Mission entre la RD 114 et les Bd des Aresquiers. Cet espace pourrait utilement être aménagé comme parking d'échange entre vélos et Autos sur le trajet de la plage d'une part et sur l'irrigation du centre-ville d'autre part.

#### 4. Favoriser le développement de l'attractivité économique et des loisirs, dans le cadre des critères du développement durable

La volonté municipale est de conforter et ***dynamiser l'activité économique dont l'agriculture est partie intégrante.***

En matière de promotion agricole, le PLU prévoit :

- Une protection de la trame agricole d'intérêt écologique définie précisément comme le demande le SCOT.
- Un vignoble patrimonial protégé,
- Dans les espaces ordinaires :
  - Limitation de la consommation maximale de l'urbanisation aux valeurs autorisées par le SCOT
  - Application stricte des prescriptions du SCOT :
    - Respect des coupures d'urbanisation
    - Respect des prescriptions de la loi littoral.
- Dans les espaces où les constructions ou agrandissements de constructions sont possibles dans les zones agricoles dans le cadre du SCOT, la commune entend :
  - Faire valoir l'économique sur le « mode de pensée » en pérennisant l'agriculture locale.
  - Préserver et lutter contre l'inflation du foncier agricole en liaison avec les instances professionnelles.
  - ***Développer le tourisme de terroir (agri-tourisme) et l'élevage.***
  - ***Préserver les paysages et porter une grande attention à l'insertion du bâti dans l'environnement.***
  - Appliquer les règles de changement de destination là où elles sont demandées et utiles à la préservation agricole.

Dans cette optique, il est proposé à l'échelle de Vic la Gardiole, de :

- **Préserver, accompagner et stimuler l'activité agricole**
- ***Conforter les services de proximité***
- ***Accompagner une dynamique touristique principalement l'agri-tourisme.***
- **Accompagner l'aménagement et l'accessibilité des Aresquiers.**
- **Développer l'activité économique et de services**