

Département de l'Hérault - Commune d'AUMELAS

## Plan Local d'Urbanisme

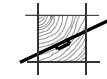
# 02 - Plan d'Aménagement et Développement

*Plan local d'Urbanisme prescrit par délibération du 23 novembre 2004, complétée par la délibération du 15 octobre 2007  
Débat en conseil municipal sur le PADD, le 22 novembre 2011*

*Ré arrêté par DCM du 26 juin 2012  
Approuvé par DCM du 27 juin 2013*



Agence d'Urbanisme et d'Architecture  
Chemin de Cantarane  
11200 LEZIGNAN CORBIERES  
Tél. 04.68.27.20.55 Fax 04.68.27.44.54  
Courriel : bernard.salauze@wanadoo.fr



**Empreinte  
d'Architecture**  
Bérengère RODRIGUES DE SA  
Hervé RABINEAU  
Architectes – Paysagistes  
2, rue Cité Verdier  
34700 MONTPELLIER

**URBAN PROJECTS**  
Urbanistes Programmistes

SEBASTIEN SCHNEIDER  
URBANISTE PROGRAMMISTE

CONSULTANT - ASSOCIÉ  
ENSEIGNANT PROFESSIONNEL IUP DRCIT - NARBONNE  
SEBASTIEN.SCHNEIDER@URBANPROJECTS.FR  
TÉL : 06 29 69 16 16

## Introduction

Le Plan d'Aménagement et Développement Durable (P.A.D.D. *retenu*) est un document qui a été introduit dans le Code de l'Urbanisme par la loi du 13 décembre 2000. L'article L. 123.1 de ce même code stipule (entre autre) à propos du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme «*Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publiques, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.*»

L'article R 123-3 du même code demande quant à lui : «*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 (...)* »

L'ensemble de ces prescriptions concerne la commune d'Aumelas. Cependant, elles le sont à des degrés divers et à l'échelle d'une commune qui ambitionne d'atteindre une population d'environ 700 habitants à l'horizon de 2020.

Le PLU doit donc répondre aux exigences de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui lui impose de déterminer les conditions permettant d'assurer :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales 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.

## Problématique territoriale et urbaine

Dans la commune d'Aumelas, les perspectives démographiques ne sont pas établies par le biais du renouvellement naturel de la population mais par les flux migratoires en fonction de l'attractivité de la commune : offre de logement, offre foncière, facilité de communication avec les bassins d'emploi.

Cependant, dans le contexte héraultais, nous tablons sur un taux moyen de 2,5 % par an ce qui signifie une population de 560 à 600 habitants à l'horizon 2020.

Dans les années à venir, à un peu plus à long terme, en raison de la proximité avec l'agglomération de Montpellier, la population d'Aumelas pourrait atteindre 750 habitants, soit 285 de plus qu'en 2010. Sachant que la commune ne possède pas de logements vacants susceptibles d'être « reconquis » et d'un nombre très faible de résidences secondaires pouvant devenir principales, cet accroissement de population ne peut reposer que sur la construction de logements nouveaux.

A raison 2,2 logements par habitants, c'est donc un minimum de 130 qui devraient être construits

La commune d'Aumelas couvre un vaste territoire avec une faible population assez éparse. Le PLU devra s'attacher à donner une cohérence aux deux noyaux populationnels les plus importants que sont les mas d'Aumelas et Cabrials

La position géographique et le contexte général fait écarter l'idée de construire des zones industrielles ou artisanales à Aumelas. Le commerce de proximité et l'artisanat n'ont pas de besoins particuliers en espace susceptible de faire l'objet d'un zonage particulier. Par contre, le règlement des zones concernées doit prévoir leur installation.

Une éventuelle extension urbaine doit veiller à ne pas porter atteinte aux structures des exploitations agricoles, principalement viticoles. Cela concerne au premier chef les Mas d'Aumelas.

La présence d'une ferme éolienne doit être intégrée par le PLU ainsi que son éventuelle extension.

L'alimentation en eau potable de Cabrials, dans le cadre d'une extension ne doit pas poser de handicap majeur. Pour l'entité des mas d'Aumelas, une nouvelle conduite devra être mise en place en même temps que le renforcement des pompages au niveau du réservoir Arnaud. L'ensemble des travaux doit permettre d'améliorer le fonctionnement actuel et futur dans le cadre d'une extension urbaine.

La collecte et le traitement des eaux usées sont limités sur les deux entités. Un schéma d'assainissement a été arrêté pour la commune. Pour les Mas d'Aumelas, les travaux de renouvellement de la STEP sont engagés. Dès lors, des extensions de réseau de collecte peuvent être envisagés tant pour la desserte des constructions existantes que les secteurs à urbaniser. Compte tenu de l'importance des travaux d'infrastructure à réaliser, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que de manière graduelle. La filière mise en place pour la STEP permet des agrandissements successifs.

Pour Cabrials, le renouvellement de la STEP est prévu en phase 3. En conséquence, les extensions envisageables devront être réalisées sur la base de l'assainissement autonome.

Le territoire d'Aumelas comprend de forts enjeux environnementaux que le PLU devra intégrer dans sa réflexion

## **Contraintes paysagères**

La commune a fait l'objet d'une étude paysagère dont les conclusions devront être prises en compte par le PLU. D'une manière générale, la grande originalité de l'urbanisme d'Aumelas tient dans ses nombreux mas et hameaux qui constituent le cadre bâti de la commune. Pas de réel cœur de village mais deux hameaux plus importants : Cabrials et les Mas d'Aumelas (mas Blanc, Arnaud...).

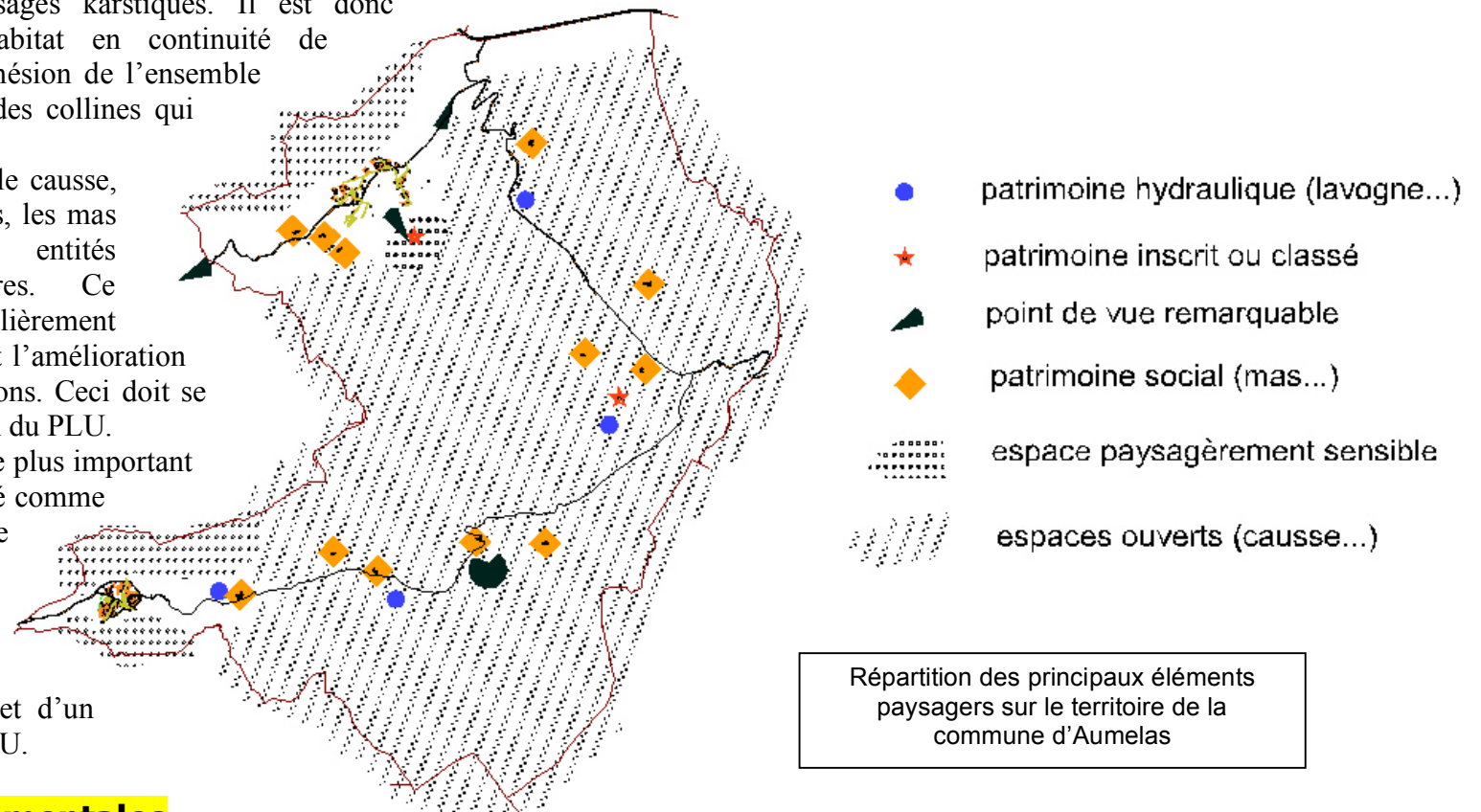


C'est dans ce dernier que se situe la mairie. Ils forment une sorte de chapelet le long du ruisseau de la Rouvière et de la RD 39. Depuis le château, on voit cependant combien il est difficile de bien repérer chaque mas comme une entité à part entière. Cela ressemble plus à un habitat dispersé, s'étirant le long d'une route, avec un centre un peu plus dense : Mas Arnaud.

De part et d'autre, le relief et la garrigue dominent le bâti et conservent la force des paysages karstiques. Il est donc important de privilégier l'habitat en continuité de l'existant pour améliorer la cohésion de l'ensemble tout en préservant la sobriété des collines qui font la force du paysage.

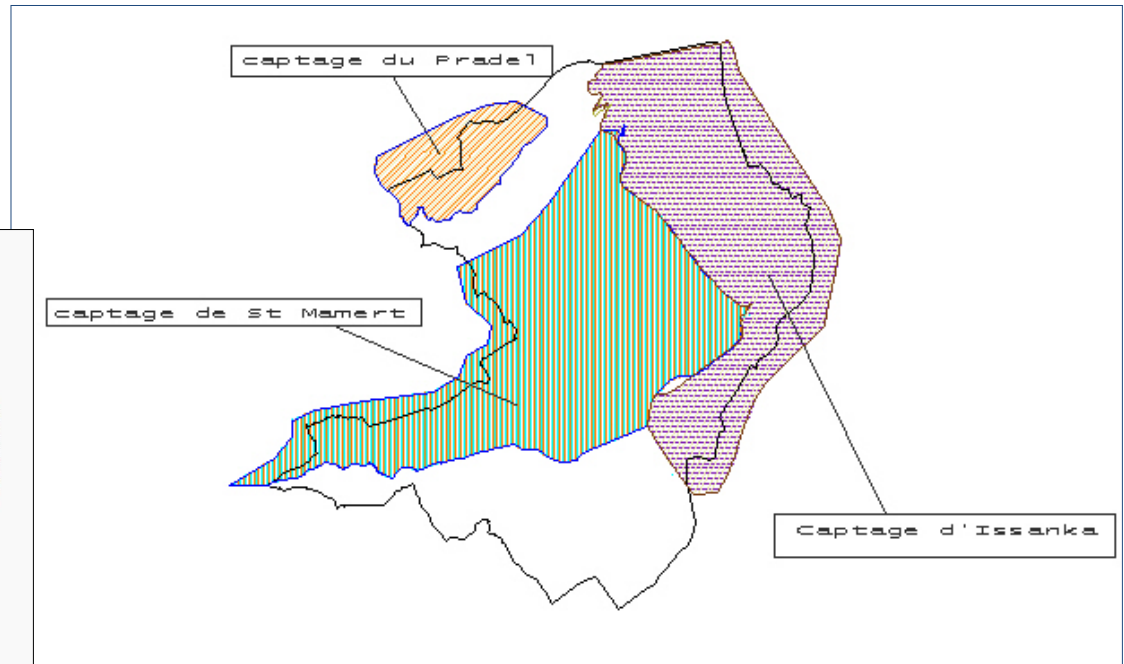
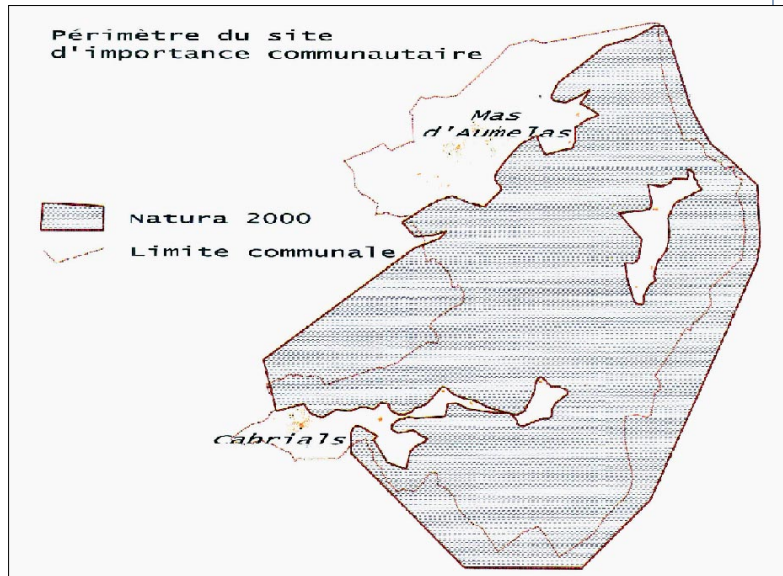
Près de Cabrials et sur le causse, de mas de Lunès à Château bas, les mas forment de véritables entités architecturales et paysagères. Ce patrimoine bâti doit tout particulièrement être préservé tout en permettant l'amélioration et l'évolution de ces constructions. Ceci doit se retrouver dans la réglementation du PLU.

Cabrials est le hameau le plus important de la commune ; il est considéré comme village à part entière, auquel se rattachent les hameaux environnants. Cabrials présente une grande homogénéité du cadre bâti et une réelle structure urbaine. Il fera l'objet d'un traitement particulier dans le PLU.



## Contraintes environnementales

Aumelas est une commune dont la majeure partie du territoire est occupée par des garrigues. Celles-ci présentent un grand intérêt pour la bio-diversité et la protection des eaux souterraines. Au titre de la biodiversité, le causse d'Aumelas est reconnu comme site d'importance communautaire (Natura 2000). Quant à la protection des eaux souterraines, 3



périmètres de protection sont présents sur le territoire.

Le PLU doit définir des usages des sols propres à ne pas porter atteinte aux habitats du site. Il doit par ailleurs assurer réglementairement la protection des eaux souterraines.

## Orientations générales

Le conseil municipal de la commune d'Aumelas, conscient de l'ensemble des enjeux présents sur son territoire, désire assurer un

développement maîtrisé et équilibré, favorisant la vie des différentes entités du village. A cet effet, il a commandé sous la maîtrise d'œuvre de la communauté des communes, une étude urbaine ayant pour but de préciser les aménagements à réaliser. L'objectif de population est d'environ 525 habitants à l'horizon 2015 alors que fin 2006, la population s'élevait à environ 450 personnes.

Dans ses séances des 23 juin 2004 et 15 octobre 2007, le conseil municipal a fixé pour objectifs à la révision :

- Développement et protection de l'agriculture et de l'élevage
- Préserver et valoriser le patrimoine historique
- Assurer un développement harmonieux des mas d'Aumelas en vue de constituer une entité urbaine
- Préserver l'identité du hameau de Cabrials
- Préserver la ressource en eau
- Accueillir une population nouvelle dans les objectifs de mixité et en équilibre avec les caractéristiques de la commune
- Appliquer le schéma d'assainissement

Pour atteindre ces objectifs, les axes retenus sont :

## Principe d'équilibre

### Equilibre entre le développement urbain et le développement de l'espace rural

Le PLU distingue les entités restant strictement dans leur vocation agricole et pastorale de celles qui peuvent évoluer vers une structuration urbaine ou de hameau. Les critères de différenciation sont la fonctionnalité agricole, la possibilité de desserte par les réseaux viaire et d'eau potable ainsi que la connexion (ou non) vers d'autres entités susceptible de former un réseau d'habitat.

De cette volonté, résulte la perspective de former une entité dite des « Mas d'Aumelas » à partir des hameaux de Mas Arnaud, Mas Blanc, Mas de Coste. Le hameau de Cabrials, à ce jour, noyau populationnel le plus important de la commune pourra se renforcer dans la préservation de son identité.

Les « Mas » traditionnels gardant leur fonctionnalité agricole pourront évoluer en vue d'y développer de nouvelles activités telles que l'agrotourisme. Les opérations devront cependant privilégier la reconquête du bâti existant sur la création de nouveaux.

## Principe de diversité

### Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale

Les caractères géographiques du territoire communal orientent les fonctions urbaines et malheureusement les limitent à l'habitat

résidentiel, l'agriculture et la production d'énergie à partir de l'éolien. Les autres activités (commerce et artisanat) sont essentiellement limitées aux services de proximité.

Le PLU ménage des espaces pour la production d'énergie éolienne. Le conseil municipal s'est prononcé pour l'extension du parc actuel. Et le PLU traduit cette volonté.

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit le développement du commerce et des services de proximité.

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat, le PLU met en emplacement réservés deux terrains des Mas d'Aumelas pour des opérations de logement social. Un autre emplacement réservé est défini à Cabrials pour l'acquisition d'un terrain à cette même destination.

Le PLU réserve des espaces pour l'aménagement d'équipements publics : extension de la mairie, salle communale et/ou école, espaces verts, extension du site de la Grande Rompude et du cimetière.

## Principe de réduction des émissions de gaz à effet de serre...,

### Maîtrise des déplacements

Par l'exécution du PLU, Aumelas va compter deux pôles populationnels. L'un (mas d'Aumelas) est tourné vers Montpellier, dans un secteur où les déplacements vers la métropole sont facilités par la proximité de l'A 750. L'autre est tourné vers le bassin de Thau dans un secteur où les déplacements en cette direction sont facilités par la proximité de la RD 2. Les autres développements ont été exclus parce qu'ils ne répondent pas à ce critère de proximité ou pourraient générer de nouveaux déplacements à l'intérieur de la commune alors que l'éloignement rend difficile la création de cheminements doux.

La définition des zones à urbaniser vise à minimiser les déplacements à l'intérieur en restaurant une centralité

### Maîtrise des énergies

Le règlement du PLU favorise l'utilisation des énergies renouvelables ainsi que l'installation d'unités de production d'énergie éolienne.

### La préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes

Les garrigues d'Aumelas sont des milieux karstiques présentant un fort potentiel de réserves hydrogéologiques. Elles bénéficient de périmètres de protection de captages. Le PLU limite la constructibilité sur ces espaces et le règlement rappelle les prescriptions des déclarations d'utilité publique.

Cet espace est également inséré dans le réseau Natura 2000 pour ses pelouses sèches vitales pour plusieurs espèces d'oiseaux et son habitat de chauve-souris. Le PLU les protège au titre des espaces naturels et favorise le développement des exploitations participant au

maintien de la biodiversité.

## **Prévention des pollutions et des nuisances de toute nature**

Les Mas d'Aumelas et Cabrials possèdent des dispositifs de collecte et traitement des eaux usées alors que des constructions récentes sont pourvues de dispositifs individuels. Afin de ne pas déséquilibrer les finances communales, il est décidé que les nouvelles constructions autorisées à travers le PLU à Cabrials, devront se doter de dispositifs individuels ou de dispositifs collectifs dans le cadre d'une opération d'aménagement (micro station). La constructibilité des terrains a été déterminée en fonction de la capacité des sols à recevoir de tels dispositifs.

Pour les Mas d'Aumelas, une nouvelle station d'épuration est en projet ainsi que l'extension des réseaux. Le projet a pour ambition de traiter non seulement les effluents des habitations existantes mais également celles qui seront générées par les futures habitations des nouvelles zones à urbaniser du PLU..

## **Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti**

Aumelas ne possède pas d'ensemble urbain à proprement parler. Toutefois, le château médiéval de par sa position est en co-visibilité avec les mas d'Aumelas. La définition des zones constructibles tient compte des différentes perceptions que nous pouvons avoir.

Les mas traditionnels du causse d'Aumelas sont protégés au titre des zones agricoles ou naturelles et le règlement privilégie la réappropriation du bâti sur la construction de nouveaux bâtiments.

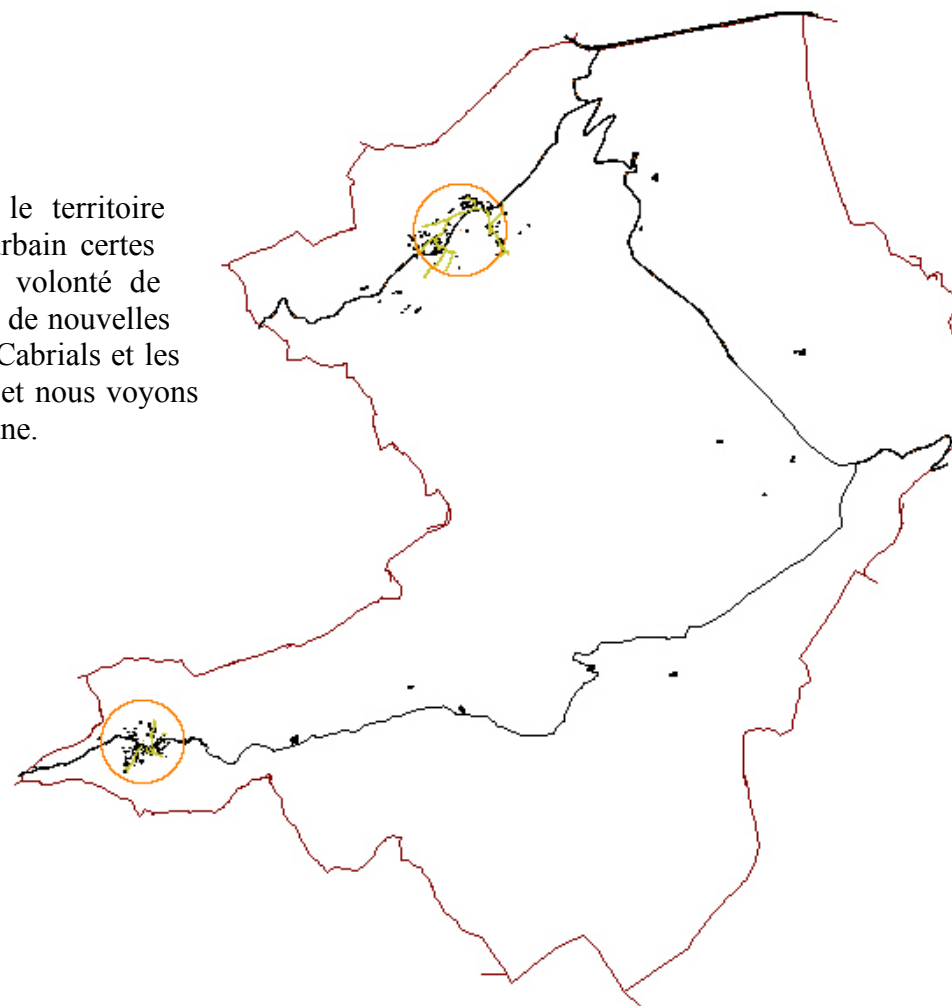
## **Densification**

Le recours aux systèmes d'assainissement individuels, consommateurs d'espace a jusqu'à présent été un frein à la densification. La refonte du réseau d'assainissement collectif pour les mas d'Aumelas va permettre une densification du bâti. Pour certains secteurs, il est toutefois admis une prise en charge collective dans le cadre d'un aménagement global. C'est un levier à la densification de l'habitat.

## Occupation du territoire

### Favoriser la constitution d'entités « urbaines »

La dispersion de l'habitat en différentes entités sur le territoire communal conduit à rechercher la constitution d'un projet urbain certes cohérent mais à l'aspect fragmentaire. Le PLU marque la volonté de constituer des entités « urbaines » en limitant les implantations de nouvelles habitations près des deux noyaux « populationnels » que sont Cabrials et les Mas d'Aumelas. Sur ce schéma, ils sont entourés d'un cercle et nous voyons qu'ils regroupent la majeure partie des habitations de la commune.





## Préserver l'exploitation agricole

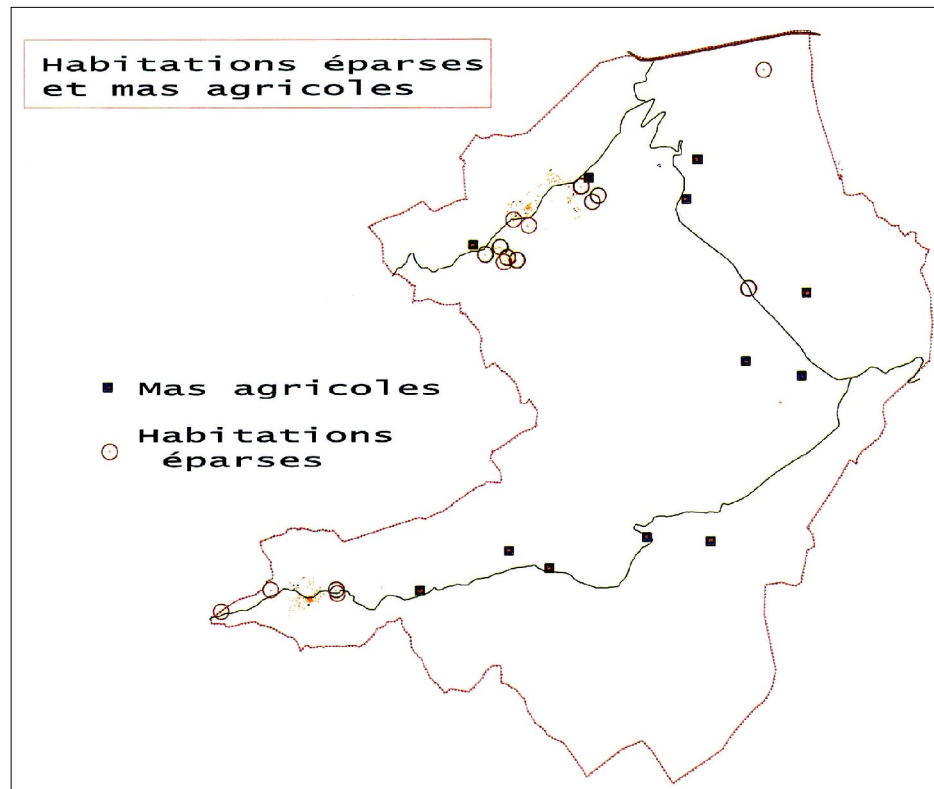
Héritier de l'histoire récente ou ancienne, le territoire d'Aumelas comprend des mas. Certains sont toujours exploités, d'autres sont devenus des résidences. De plus, ces trente dernières années, des habitations isolées ont été construites, sans aucun lien avec l'agriculture. Le PLU fait la distinction entre les deux.

Les habitations éparses, qu'elles soient en zone agricole ou naturelle conservent le droit d'évoluer par la possibilité d'agrandissement modéré, sans toutefois pouvoir créer de nouveaux logements.

Les exploitations agricoles existantes peuvent également évoluer pour les besoins de leur développement économique. L'utilisation de bâti existant devra être privilégiée sur la construction de nouveaux locaux.

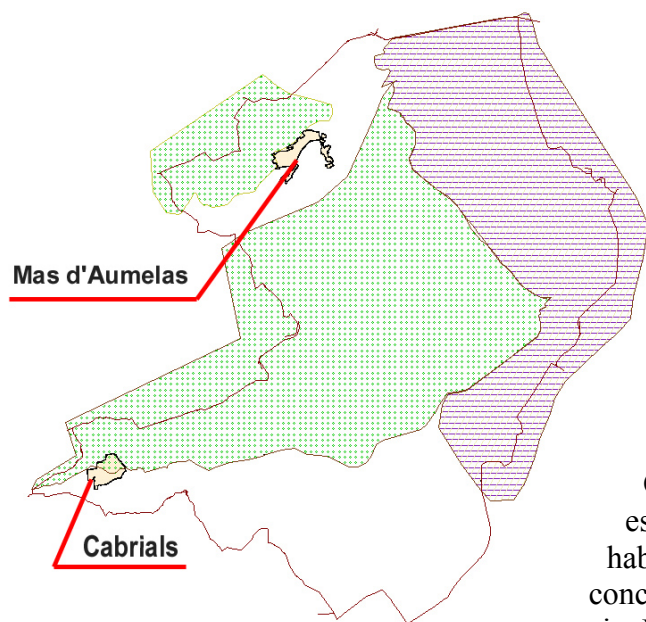
En dehors des exploitations existantes, le PLU autorise la constitution de nouveaux domaines. Afin d'éviter toute dérive, ces opérations sont encadrées et réservées à des projets viables et raccordées au réseau d'eau potable, eu égard à la sensibilité de la commune vis-à-vis des nappes phréatiques.

Sur la carte schématique, nous avons répertorié ce qui relève des mas faisant l'objet d'une exploitation agricole (symbolisé par des carrés) et ce qui relève des habitations éparses, sans lien avec l'agriculture et symbolisé par des cercles.



## Protection des captages d'eau potable

Une des contraintes présentes sur le territoire communal sont les périmètres de protection de plusieurs captages d'eau potable. Sur le



nouvelles installations.

### Implantation d'aérogénérateurs

Marquant fortement le paysage, les éoliennes de la Montagne de la Moure n'en occupent pas moins un espace réduit du territoire communal.

L'implantation (voir schéma ci-contre) est éloignée de toute habitation, ce qui est l'assurance de l'absence d'impact sonore.

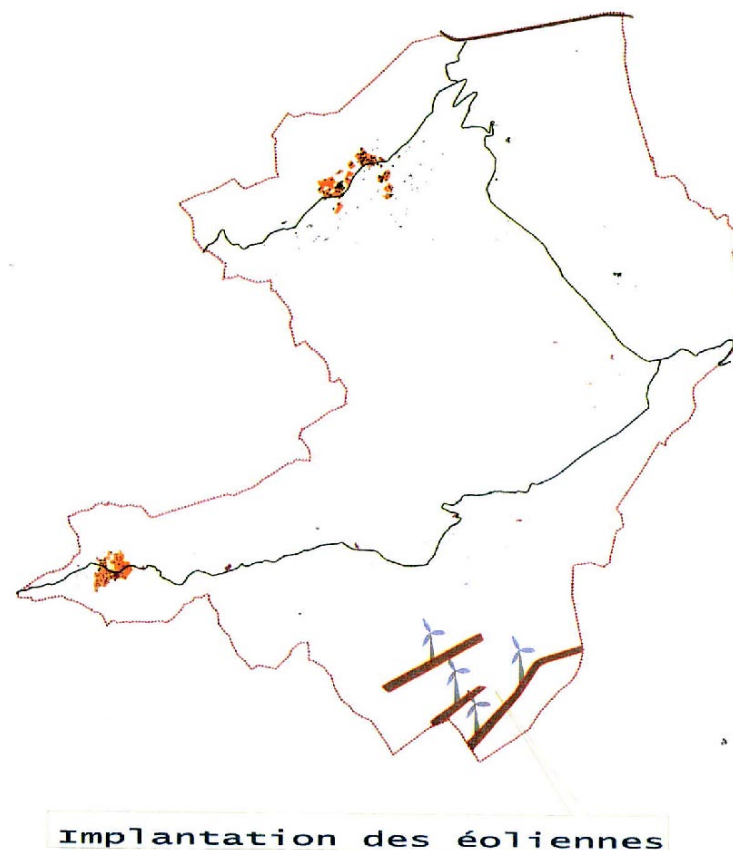
L'étude éventuelle d'une zone de développement éolien, dans le même secteur devra démontrer les mêmes qualités.

schéma ci-contre nous les avons représentés ainsi que les parties constructibles des deux entités. Cabrials est implanté en partie sur le périmètre de protection éloigné du forage de St Mamert. Cela concerne les parties actuellement urbanisées alors que les extensions sont en dehors.

### Protection contre les nuisances sonores...

La limite nord du territoire d'Aumelas est constituée par une portion de l'autoroute A 750, bénéficiant de servitudes de protection phonique.

Cependant cette partie de territoire est quasi inhabitée : la seule habitation éparse éventuellement concernée se trouve à 400 m de la voie. Le PLU n'y favorise pas de



## Projets urbains adaptés

Les différentes contraintes et la dispersion de l'habitat en différentes entités sur le territoire commun conduisent à la constitution d'un projet urbain certes cohérent mais à l'aspect fragmentaire.

Le PLU considère d'une part les ensembles habités (mas) relevant de l'agriculture comme devant conserver leur caractère agro-pastoral. Ils peuvent évoluer dans les limites des pratiques agricoles ou de l'adaptation du bâti à de nouvelles exigences économiques, réglementaires... mais ne peuvent devenir en aucun cas de nouveaux hameaux.

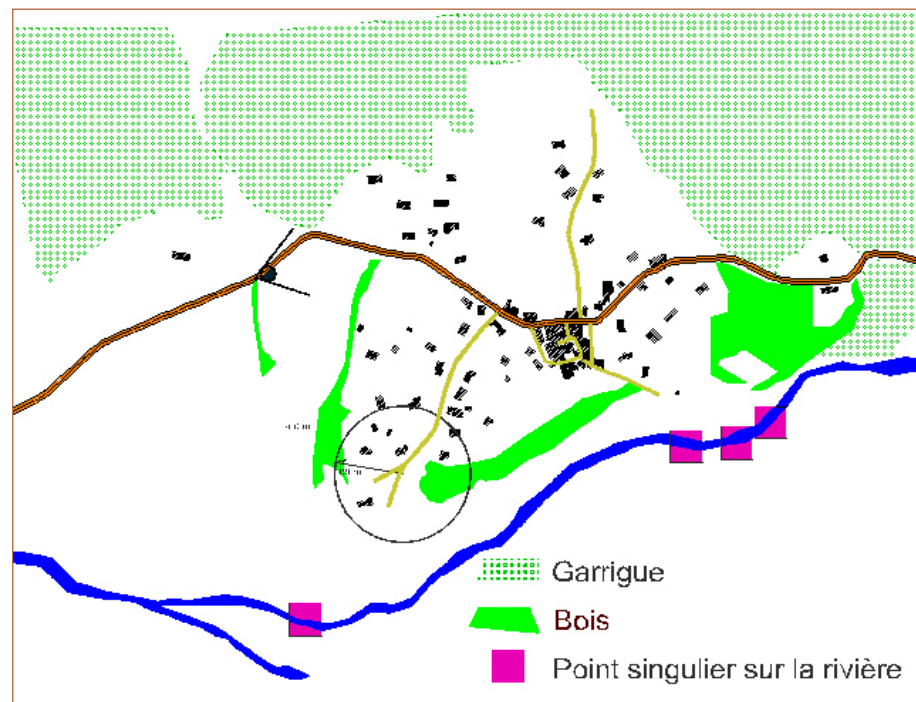
D'autre part, les ensembles de mas évolués vers de nouveaux hameaux (Aumelas, Mas Blanc, Mas de Costes...) pourront poursuivre leur évolution vers une entité urbaine.

Le hameau de Cabrials reçoit pour sa part un traitement particulier en ce sens qu'il est la seule entité à avoir une dimension villageoise.

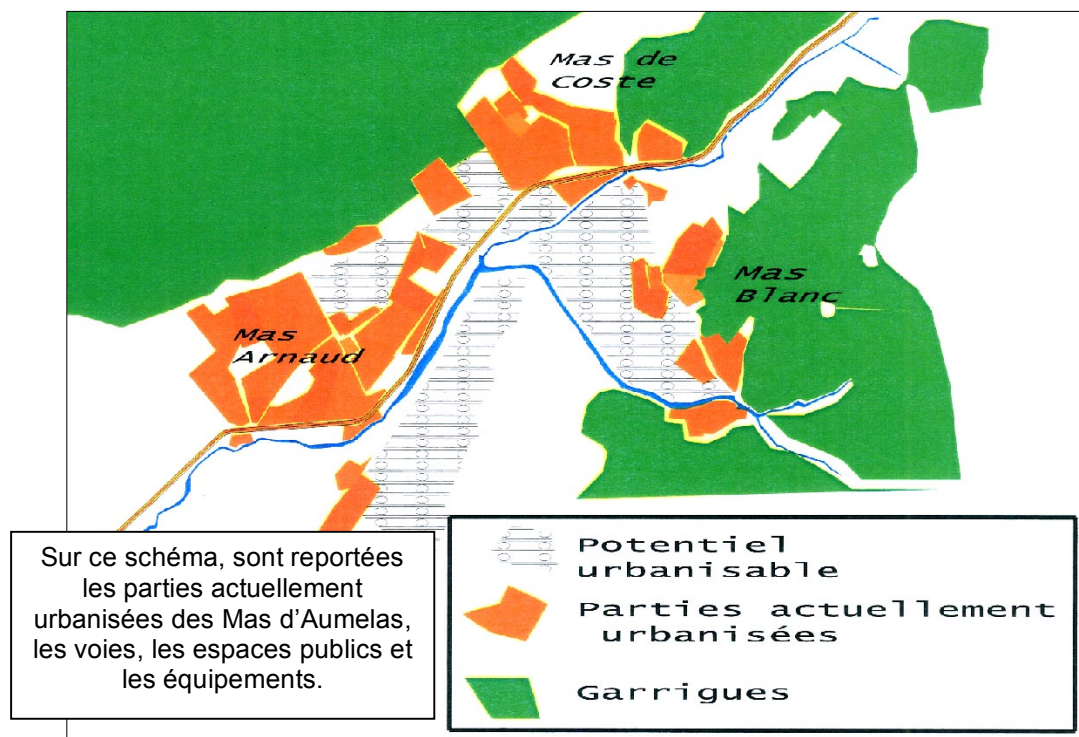
### Cabrials

Le hameau n'as pas un équipement suffisant en matière de traitement des eaux usées. L'essentiel du tissu devra être raccordé une fois que la nouvelle station d'épuration prévue sera mise en place. Pour le moment, toute forme d'urbanisation est interdite. Seules des extensions limitées sont autorisées. Il occupe une position particulière en surplomb de la vallée du Dardaillon. La forte rupture de pente vers le sud obère toute tentative d'extension en cette direction. De plus, le Dardaillon est un ruisseau qui peut avoir un caractère torrentiel et son franchissement pose des problèmes de sécurité. Toujours vers le sud, la présence de la station d'épuration et son périmètre de protection limitent également l'expansion.

Le hameau est entouré d'espaces naturels (bois et garrigues) au nord et à l'est, que le PLU ambitionne de protéger par suite de la présence des périmètres de captage et du site d'importance communautaire.



## Mas d'Aumelas



partiellement urbanisés. L'extension des Mas d'Aumelas est prévue à l'intérieur du croissant, formant une « dent creuse » et figurées sur le schéma ci-dessus comme « potentiel urbanisable ». La desserte, dans le cadre des programmes de travaux d'assainissement favorise cette disposition.

Le PLU prévoit également la possibilité de développer l'espace public de loisir de la Grande Rompude

La réalisation de l'extension urbaine sera étalée dans le temps. Les secteurs partiellement urbanisés peuvent être densifiés dès la mise en œuvre du PLU ainsi que la réalisation des infrastructures nécessaires.

Le schéma de la page suivante exprime l'articulation des différentes phases.

Plusieurs mas sont situés dans l'environnement immédiat du noyau dit des mas d'Aumelas : Mas Arnaud, Mas de Coste, Mas Blanc et la Grande Rompude. Ils forment une quasi continuité structurée le long de la RD 139 pour les 2 premiers et perpendiculairement à la RD pour les deux autres (voir schéma ci-contre).

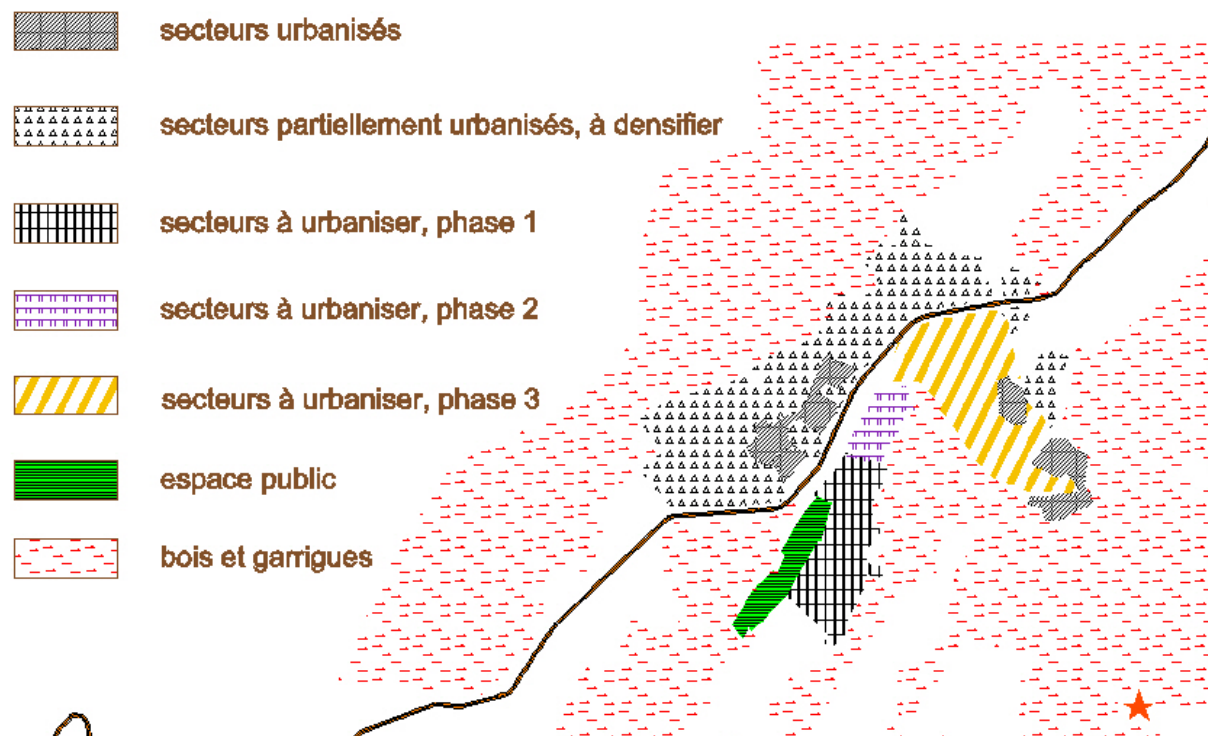
La première volonté affichée par le PLU est de former un ensemble le plus homogène possible en comblant les « dents creuses » existantes.

La RD longe le ruisseau de la Rouvière. Son caractère torrentiel épisodique oblige à limiter la constructibilité à proximité.

L'autre limitation que le PLU s'impose est celle de la sensibilité paysagère vis-à-vis du château. Cela concerne les garrigues formant la parties nord-ouest de mas Arnaud, les plus exposées en covisibilité avec le monument historique. Cela correspond d'ailleurs avec le périmètre de protection éloigné du captage du Pradel.

Le PLU s'appuie sur la mise en œuvre du schéma d'assainissement pour favoriser une densification des secteurs





En partenariat avec la Communauté des Communes Vallée d'Hérault et dans le cadre de ses compétences, une étude urbaine est initiée pour 2012. Elle porte sur l'évolution urbaine des Mas d'Aumelas. Plus particulièrement, il sera proposé des scénarios et des orientations d'aménagement, amenant à une programmation urbaine pour les secteurs à urbaniser des phases 1 à 3 schématisés ci-dessus.

Parallèlement est initiée une étude d'aménagement de la traversée des Mas d'Aumelas par la RD 139. La réalisation des projets issus de ces études feront l'objet d'un accompagnement de la part de la Communauté des Communes.