Plan local d'urbanisme

de la commune de Saint Mathieu de Tréviers

Réunion publique du 5 novembre 2018 à 19 heures

Présentation du diagnostic

1 Les habitants et leur habitat

Le tissu économique et les équipements publics de la commune

4 688 habitants en 2015 d'après l'INSEE

Une croissance démographique positive mais qui se stabilise lors du dernier recensement

Evolution de la population communale

Années	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Population	954	1 505	2 623	3 713	4 686	4 688

- Une stabilisation de population entre 2010 et 2015 qui s'explique par une forte baisse des apports migratoires

1990-99 : taux de croissance annuel de + 3,9 %

2010-15 : taux de croissance annuel de + 0,01%

- Une croissance récente bien inférieure à celle de l'Hérault (+1,4%) et du Grand Pic Saint Loup (+1,2%).

Une population plus jeune que le Département et le Grand Pic Saint Loup

Un profil familial : une taille moyenne des ménages élevée : 2,6 en 2015 pour la Commune contre 2,1 pour l'Hérault et 2,5 pour le SCoT.

Plus de 35 % des ménages sont des couples avec enfants.

1 884 logements en 2015

Une croissance modérée du parc au profit des résidences secondaires

- 92% du parc de logements est composé de résidences principales,

- les résidences secondaires sont peu importantes 3,4% du parc, mettant en avant une faible attractivité touristique de la commune,

- un taux de vacance faible et incompressible (4,2%),

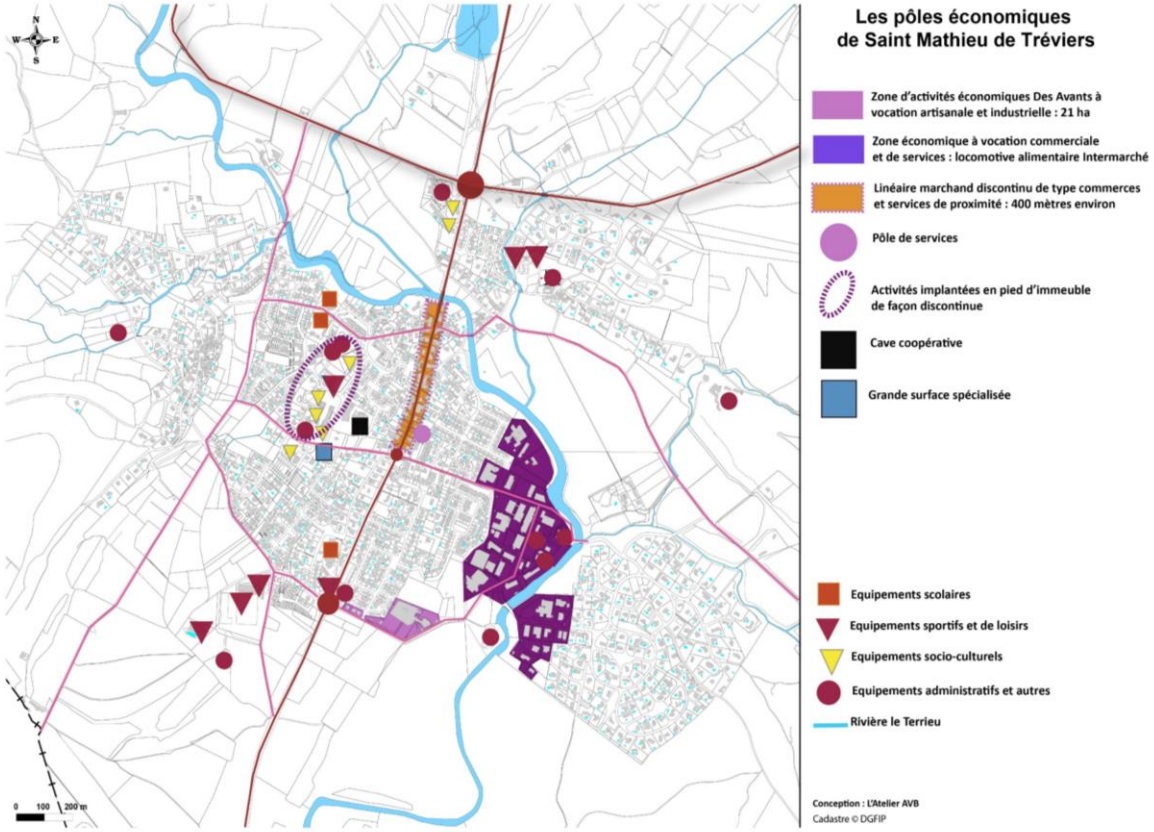
- 65,5% des ménages sont propriétaires de leur logement, le parc locatif est bien développé et le logement social important avec 325 logements sociaux, soit 18,6%.

- la taille des logements est grande : 4 pièces et plus (76% du parc), mais coïncide avec le profil familial de population.

Poursuivre la diversification du parc de logement
Profiter de l'attrait paysager de la commune pour valoriser le parc de résidences secondaires

Un tissu économique bien développé

Une économie tournée sur le tertiaire et l'agriculture

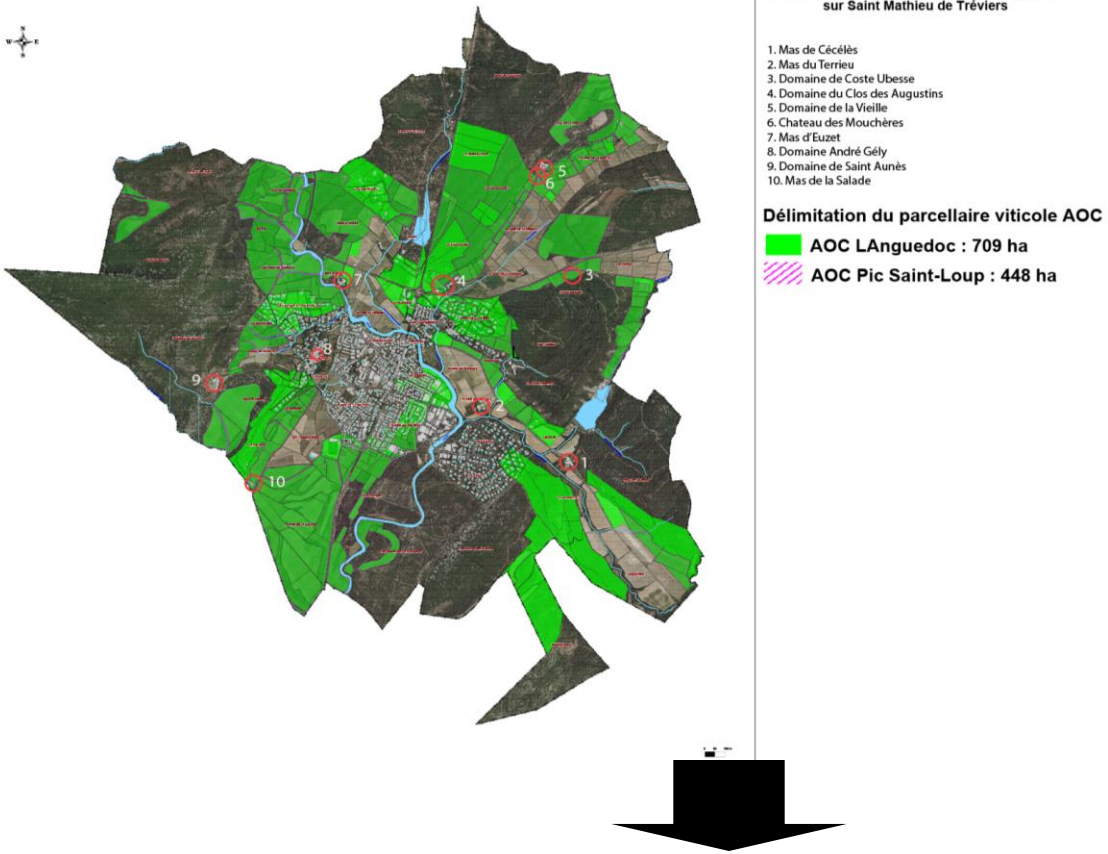


- **522 établissements actifs**, soit 10% de l'offre du Grand Pic Saint Loup,
- **1 480 emplois en 2015**, 73% des établissements n'ont pas de salariés
- Une zone d'activités de 20 ha et plusieurs pôles marchands
- Une agriculture orientée sur la viticulture majoritairement,
- Une activité touristique peu développée malgré un cadre naturel propice
- Commerce : une clientele qui réalise ses achats non alimentaires essentiellement à l'extérieur

Le PLU doit permettre de nouvelles extensions de zones économiques
Le PLU doit conforter la vocation commerciale de rez-de-chaussée sur la RD 17

Une agriculture renommée

Le PLU compte 597 ha de zone agricole, soit 23% de la commune



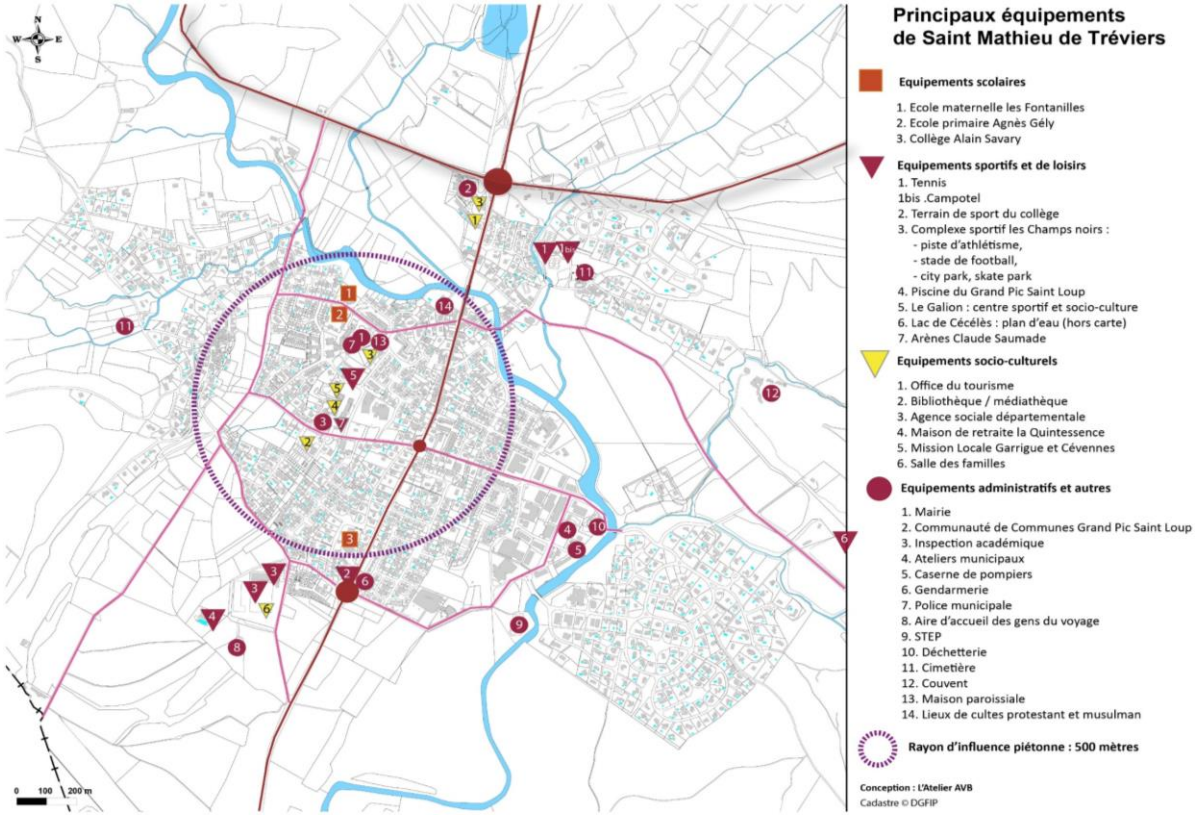
- **Une agriculture reconnue au travers de labels : 10 AOC/AOP, 141 IGP…**
- **1 157 ha de terres classées en AOP** Pic Saint Loup et Languedoc
- **Une filière viticole organisée :** une cave cooperative, une dizaine de domaines,
- Des **terres partiellement protégées** par le risque inondation

- Les terres situées au sud sont les plus exposées à la pression de l'urbanisation,
- **Des mas anciens inadaptés aux modes de production modernes,**
- Des difficultés pour loger la main d'œuvre

Les exploitants souhaitent faire évoluer leur activité économique en construisant des bâtiments plus modernes (stockage, cave). Se pose alors la question du devenir des bâtis anciens, la création de caveaux aux normes sont des priorités.

De nombreux équipements publics

Des pôles répartis dans le centre et au sud



- Une offre de transport collectif faible : une seule ligne n° 115 assure la liaison Quissac-Montpellier, pas de desserte par le rail, pas d'offre de transport à la demande

- Des effectifs scolaires qui fluctuent de manière assez importante : 1135 enfants scolarisés ; au mieux les effectifs se stabilisent.

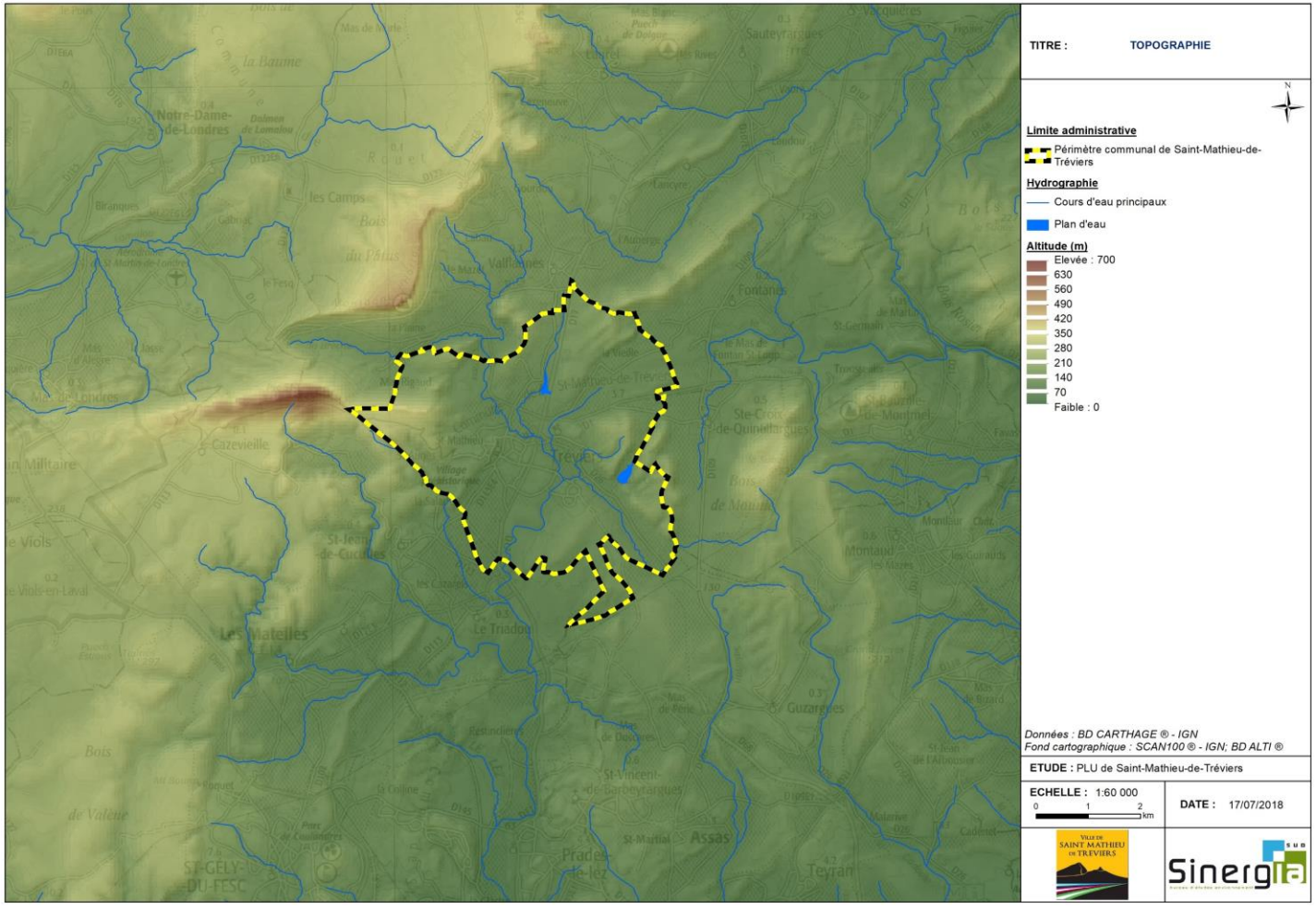
Enjeux : offrir de nouveaux équipements en lien avec la croissance de la population : un projet de pôle culturel, des besoins en gymnase

2 La cadre de vie

Les composantes naturelles, paysagères et urbaines de la commune

Les composantes physiques

Une topographie contrastée : des plaines entrecoupées de collines boisées



Altitudes de 394 m à 120 m

Diversité morphologique liée à la proximité du Pic Saint-Loup

Topographie lisible

Climat méditerranéen

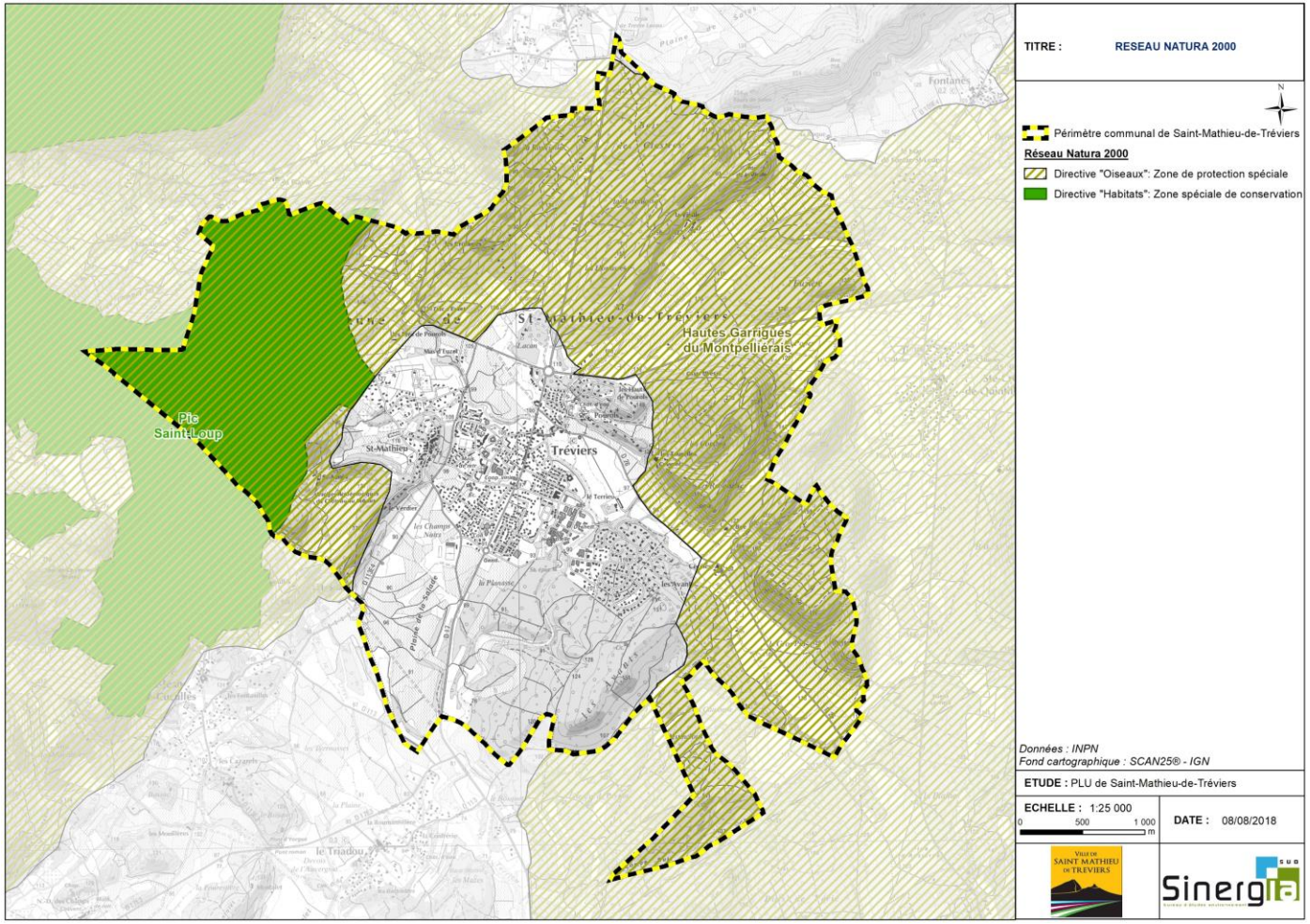
Hivers doux

Étés chauds

Peu de précipitations mais localement très violentes

Les composantes naturelles

Un patrimoine riche, mais vulnérable



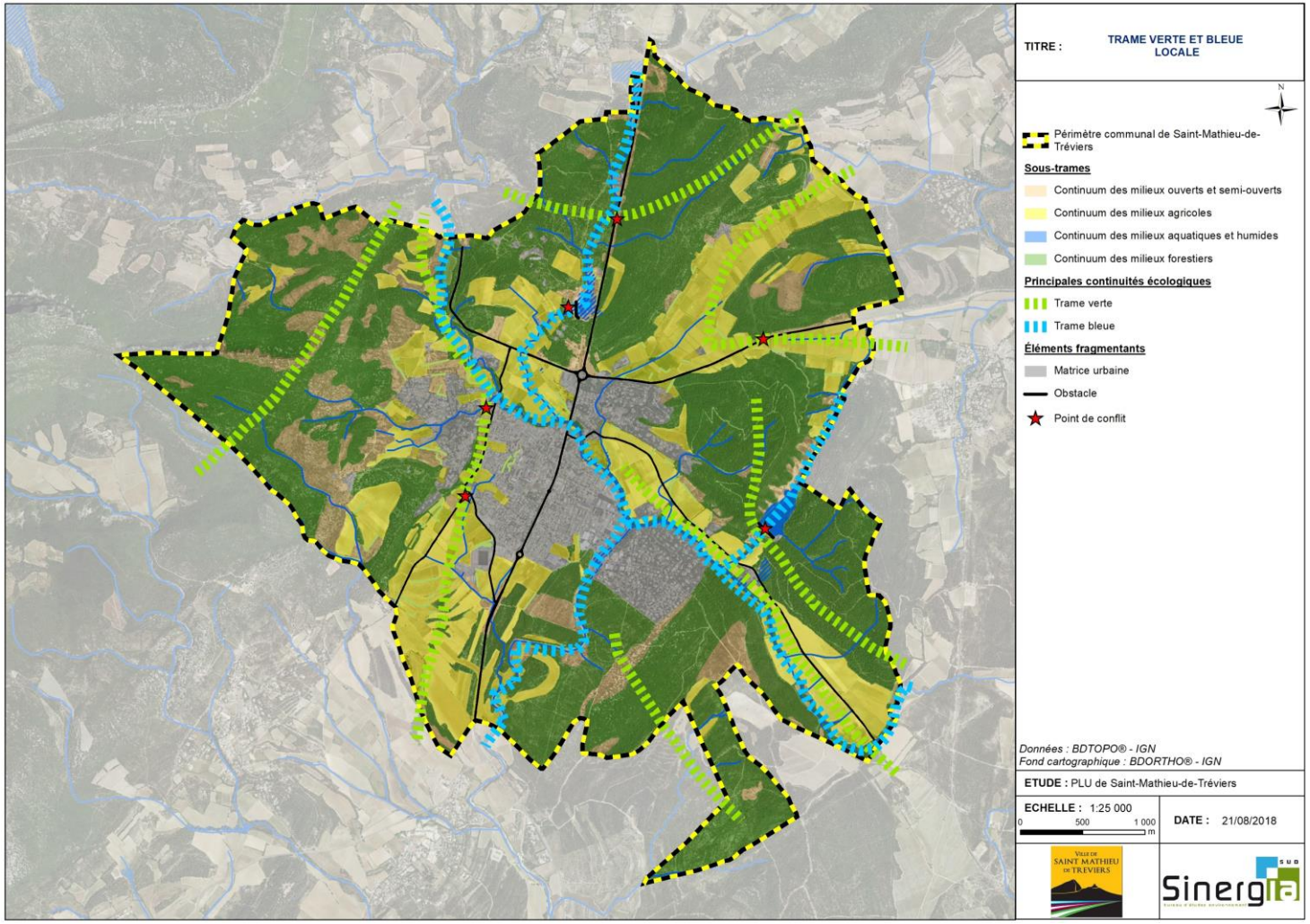
Patrimoine naturel d'intérêt

- 1 ZPS Habitats
- 1 ZSC Oiseaux
- 3 ZNIEFF de type I
- 3 ZNIEFF de type II
- 2 ENS

La majorité du territoire communal est couverte par un zonage naturel réglementaire

Les composantes naturelles

Les trames vertes et bleues



4 continuums majeurs

Milieux forestiers

Milieux ouverts

Milieux agricoles

Milieux aquatiques et humides

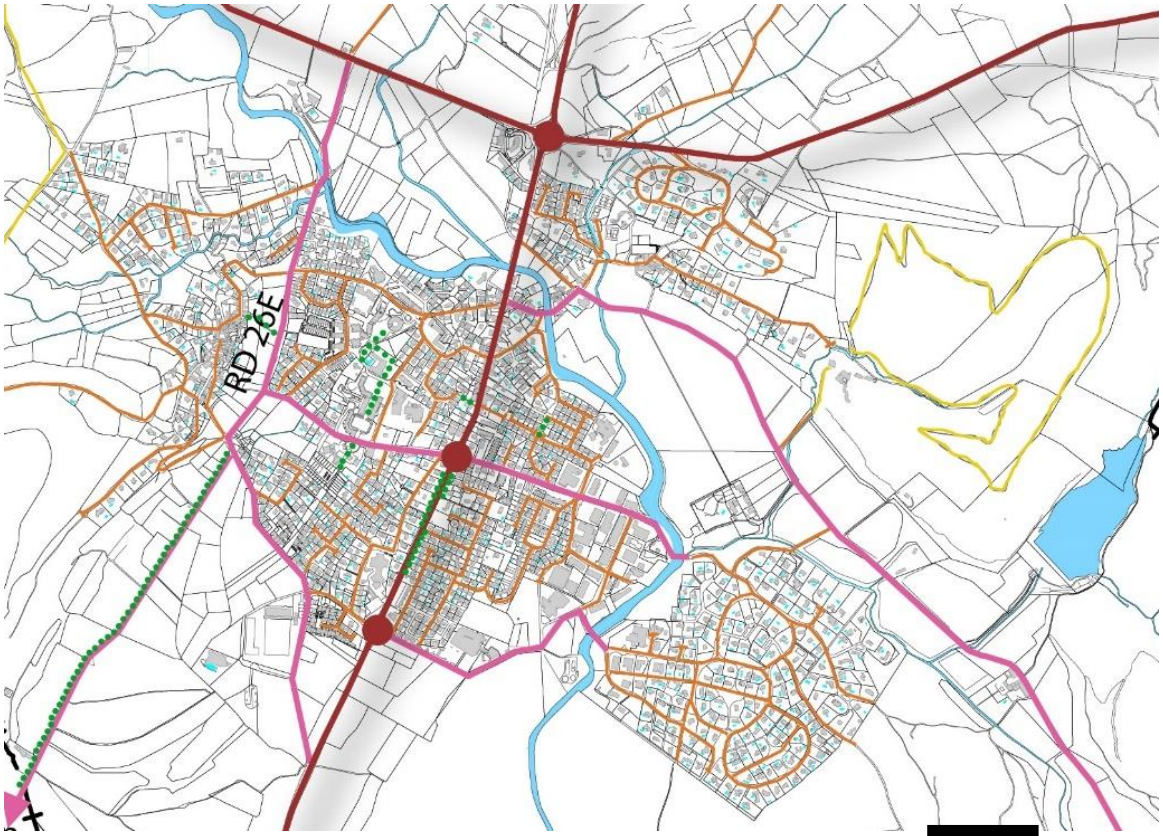
Les milieux ouverts représentent le principal intérêt écologique

Réseau routier très fragmentant

Continuités écologiques d'intérêt régional

L'occupation du territoire

Une réseau viaire bien développé présentant quelques handicaps



La RD17, un axe de desserte majeur qui cumule des fonctions de transit et de desserte inter-quartier : 12 000 véhicules jour,

Le vieux village de Saint Mathieu est exclu d'une desserte routière satisfaisante,

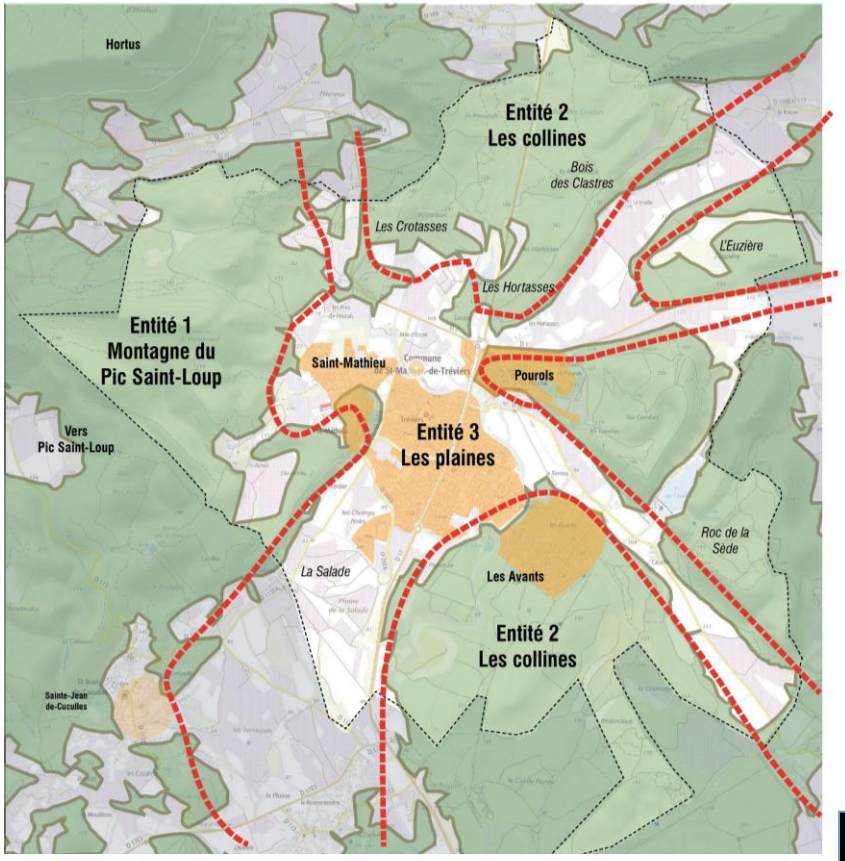
Un réseau de voies secondaires nord-sud déficient

Un réseau tertiaire peu lisible mais développé

Une organisation qui induit des choix de développement du tissu existant à l'intérieur des dents creuses. L'étroitesse de certaines voies sont des freins à une certaine densification des quartiers.

Les composantes paysagères

Trois grandes entités paysagères



Entité n° 1 : La Montagne du Pic Saint Loup

Prendre en compte dans l'évolution urbaine les co-visibilités entre le relief et la plaine habitée,

Entité n° 2 : Les collines

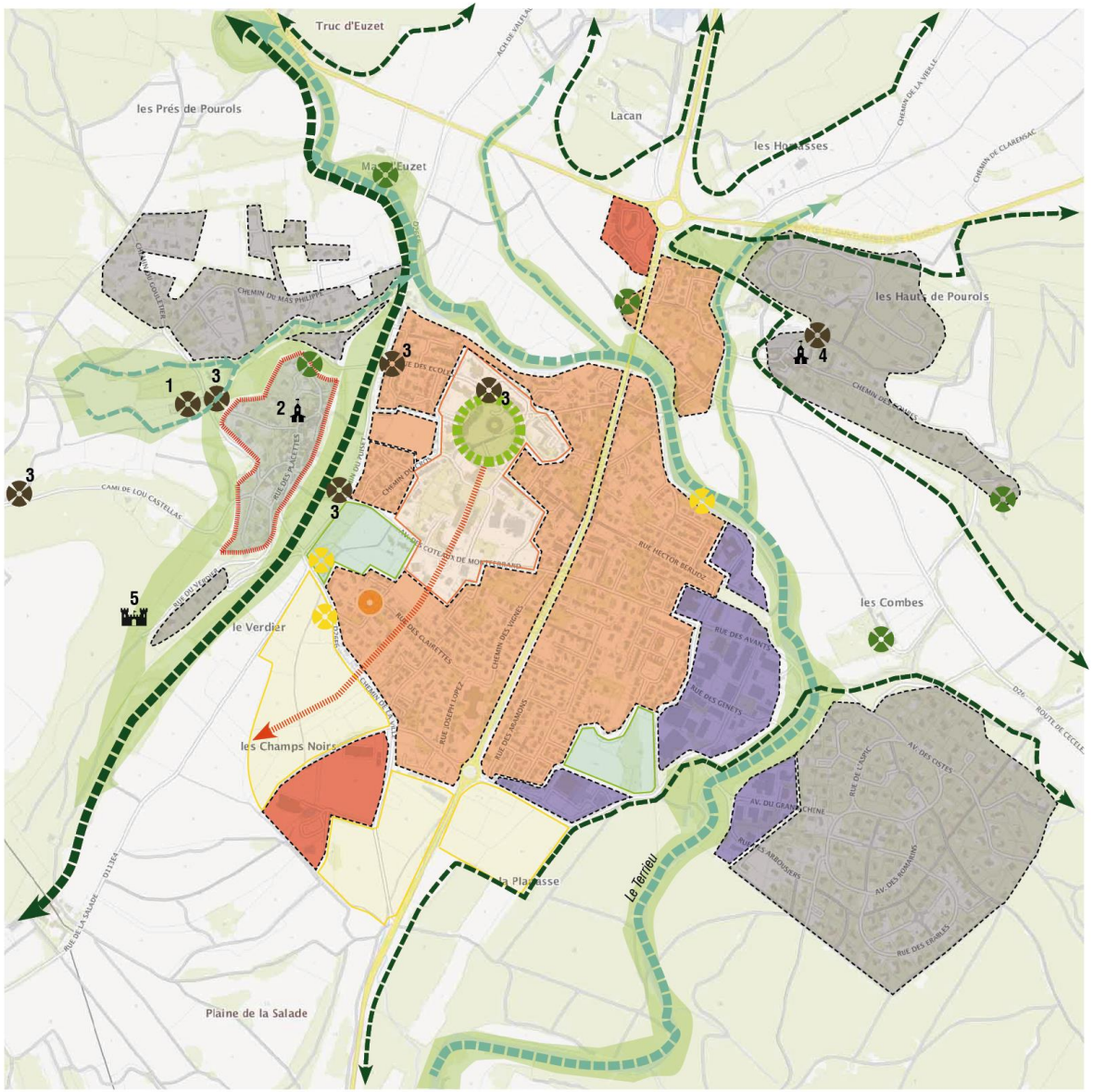
Ne pas favoriser le développement de l'urbanisation des reliefs compte tenu de la qualité paysagère de ces sites et des co-visibilités avec le Pic Saint Loup

Maintenir le couvert boisé qui limite l'impact visuel depuis les vues principales

Entité n° 3 : Les plaines

- maintenir les plaines agricoles sans urbanisation,
- Mettre en valeur les abords des cours d'eau,
- Traiter les franges et la silhouette urbaine au sud.

Les composantes paysagères



PLU SAINT-MATHIEU-DE-TRÉVIERS

Enjeux paysagers
en lien avec l'évolution urbaine

Légende

Typologie de tissu urbain

- Tissu urbain pavillonnaire dense pouvant muter à la marge
- Zone périphérique d'équipements ou de services
- Tissu industriel et commercial
- Centre de Tréviers composé d'immeubles et d'équipements dans de vastes espaces publics
- Espace public central autour de la mairie
  - → Amélioration de la qualité des espaces publics
- Enclaves agricoles pouvant muter
- Espace agricole périphérique pouvant muter
- Tissu urbain périphérique dont la densification doit être limitée pour ne pas porter atteinte au paysage
  - → Maintien du couvert boisé
- → Maintien des coupures d'urbanisation / Inconstructibilité des pentes boisées
- Village ancien à mettre en valeur

Structure paysagère à renforcer

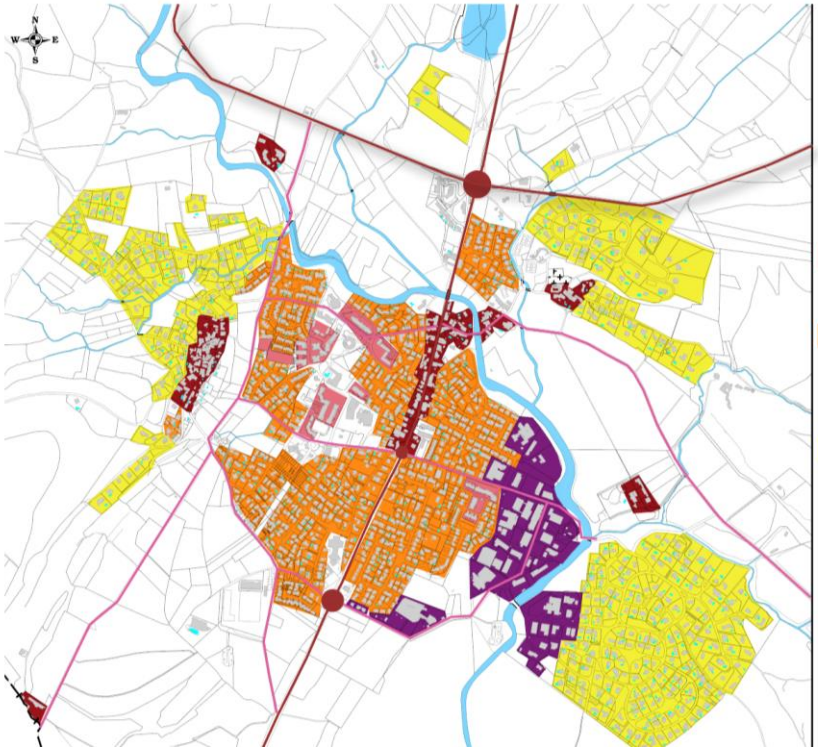
- Coulée verte
- Coulée verte qui s'appuie sur le cours d'eau
- Coulée verte qui s'appuie sur le relief

Éléments de patrimoine à préserver / mette en valeur

- Éléments de patrimoine
  - 1 Cimetière de Saint-Mathieu
  - 2 Église Saint-Raphael à Saint-Mathieu + placette
  - 3 Croix de mission
  - 4 Église de Saint-Martin à Pourols + cimetière
  - 5 Ruines du Château du Lebous
- Domaine de qualité (bâti + parc)
- Jardins familiaux

Les composantes urbaines

Une urbanisation dense sur la partie centrale, un tissu lâche sur les collines et reliefs



La plaine urbanisée : des formes urbaines compactes et denses peu consommatrices d'espace,

Les noyaux anciens denses : le vieux Saint Mathieu, Pourols : 50 logements à l'hectare

Le quartier des Avants, les Hauts de Pourols : une typologie d'habitat individuel en cœur de parcelle consommatrice d'espace.

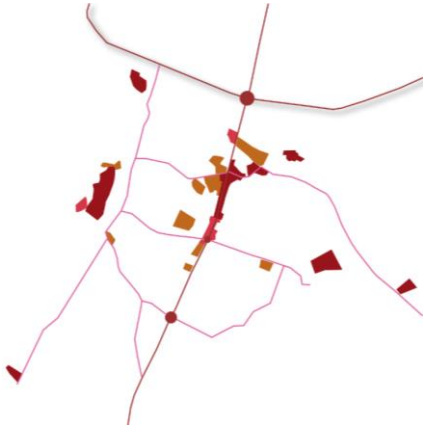
Les quartiers des Pesses, Fontanilles et Mas Philippe, un tissu lâche.

Sur les dix dernières années, la surface moyenne des terrains pour construire un logement est de 490 m²

Les secteurs les plus lâches situés en pieds de collines, dans les pentes et sur un réseau viaire étroit sont peu adaptés au développement

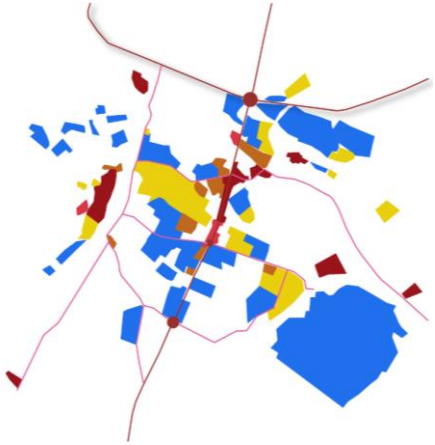
L’évolution de l’urbanisation depuis 50 ans

Année 1971 : 529 habitants , 10 ha occupés

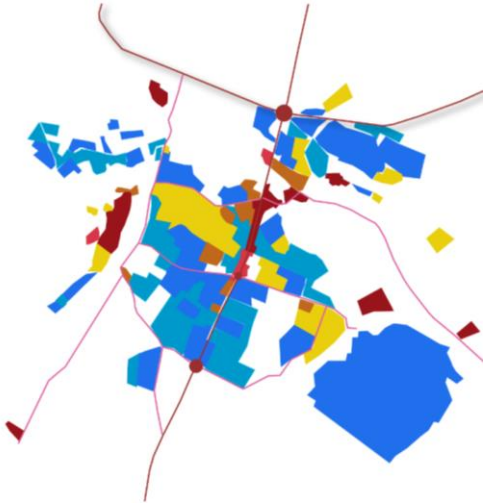


Année 1980 : 1 505 habitants, 42 ha occupés

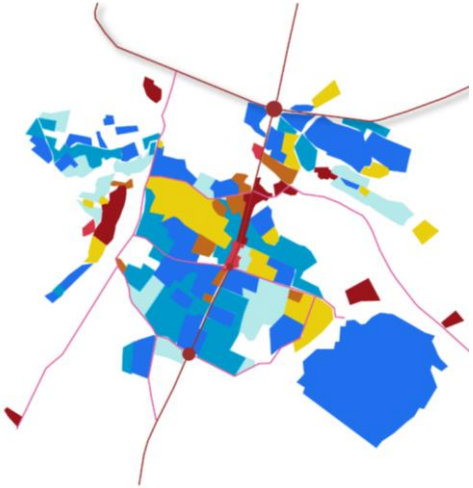
Année 1992 : 2 623 habitants, 140 ha



Année 2001 : 3 713 habitants, 176 ha



Année 2015 : 4 688 habitants, 195 hectares occupés



Les composantes urbaines

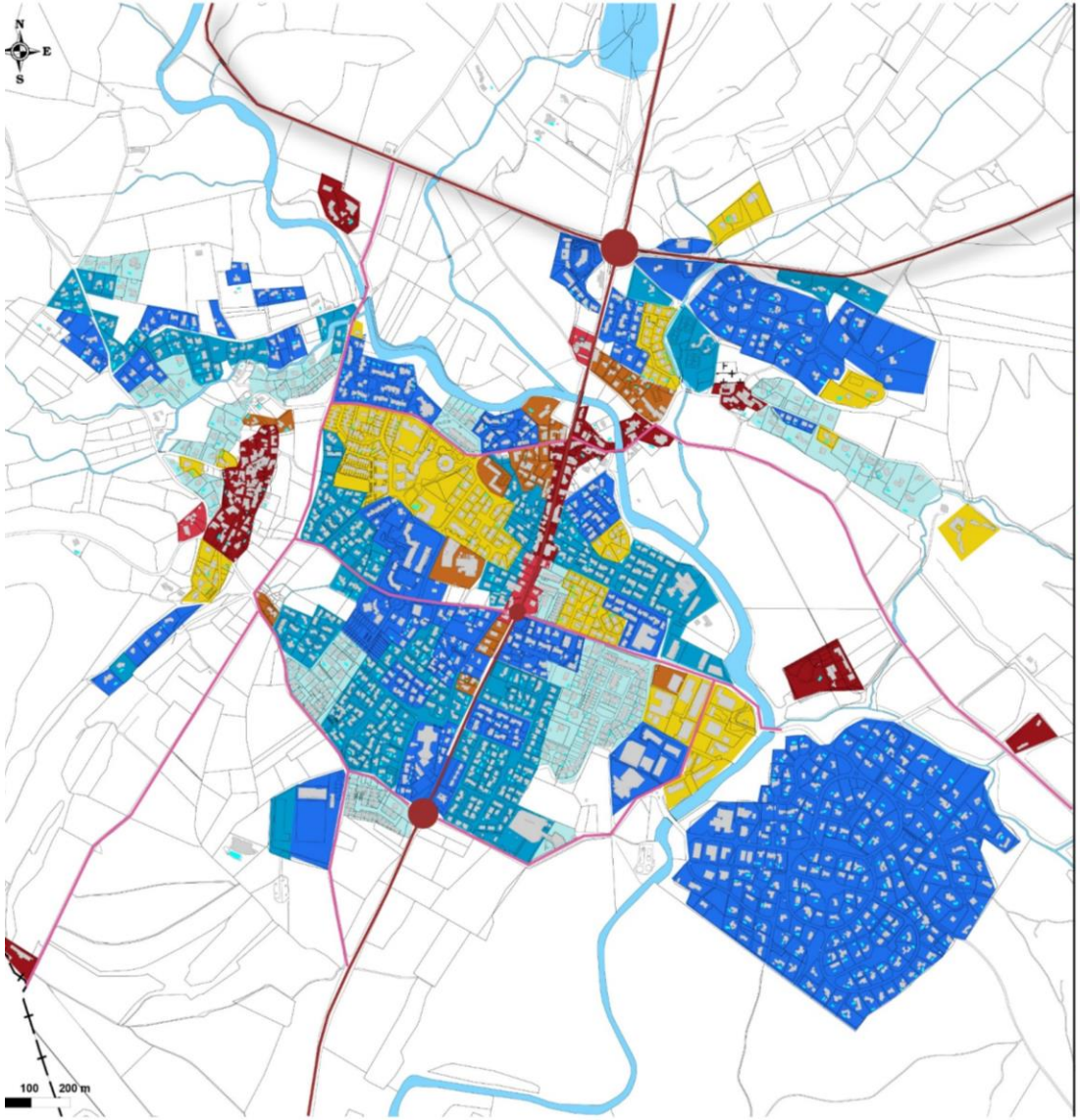


Schéma de la consommation foncière de Saint Mathieu de Tréviers

Reconstitution à partir de photos anciennes issues du site Géoportail "Remonter le temps"

- Noyaux historiques avant 1946 : 10,5 ha environ
- De 1946 à 1961 : 1,6 hectares environ
- De 1962 à 1971 : 6,7 hectares environ
- De 1972 à 1980 : 23 hectares environ
- De 1981 à 1992 : 98 hectares environ
- De 1993 à 2001 : 36 hectares
- De 2002 à nos jours : 19 hectares

Conception : L'Atelier AVB

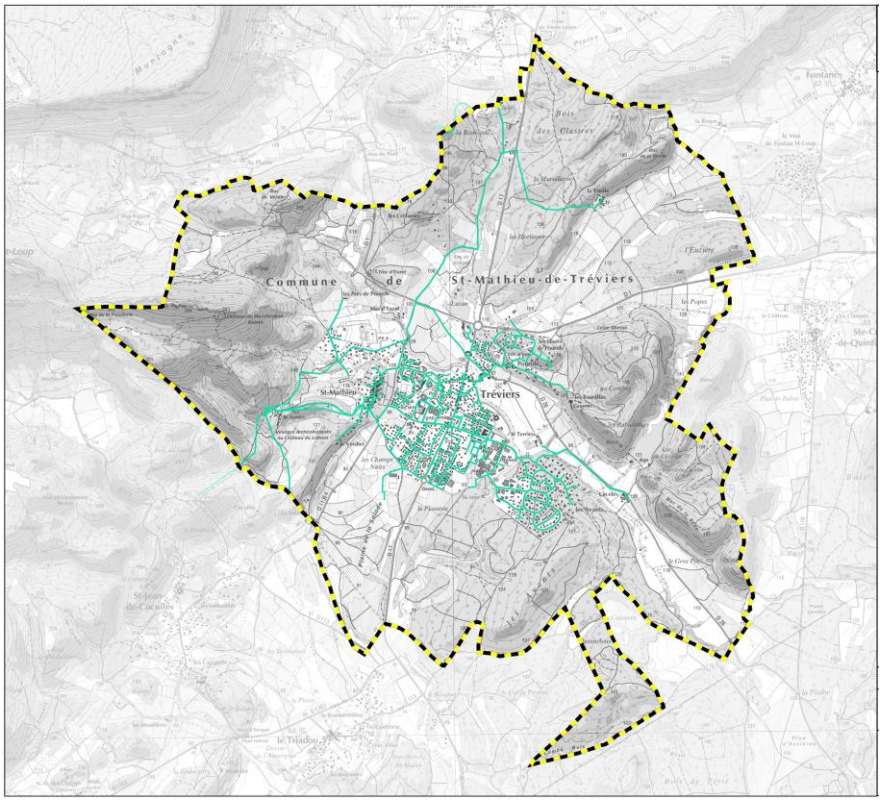
Cadastre © DGFIP

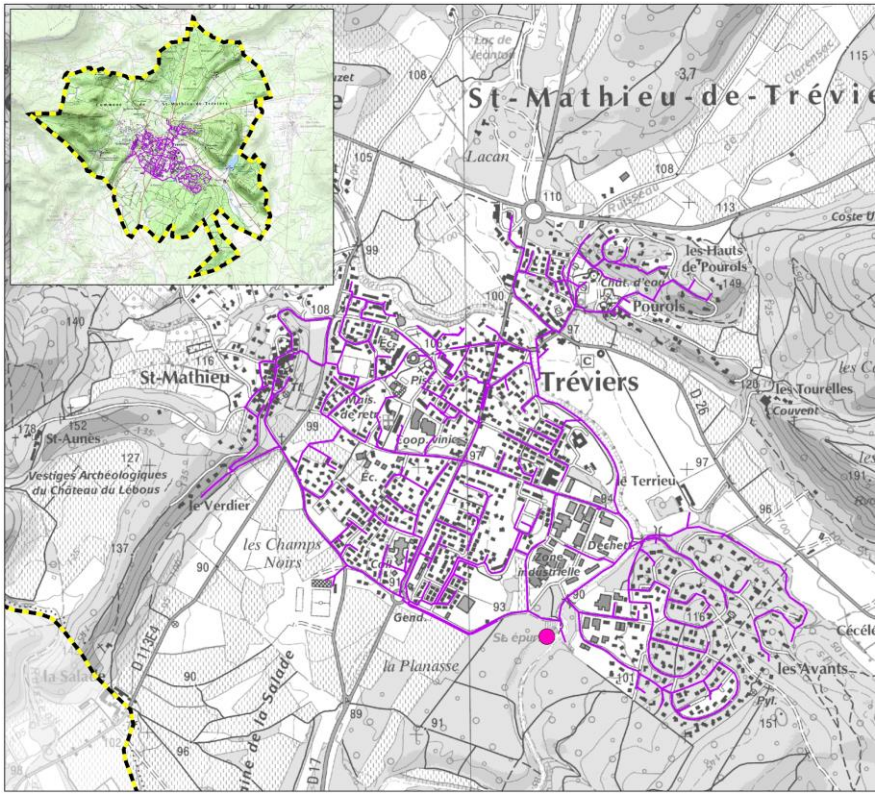
Entre 2008 et 2017, l'analyse des autorisations d'urbanisme révèle une consommation foncière de 16,2 ha pour 331 logements créés, soit 188m² par habitant.

3 Ressources naturelles et risques sur Saint Mathieu de Tréviers

Les ressources naturelles

Eau potable et assainissement





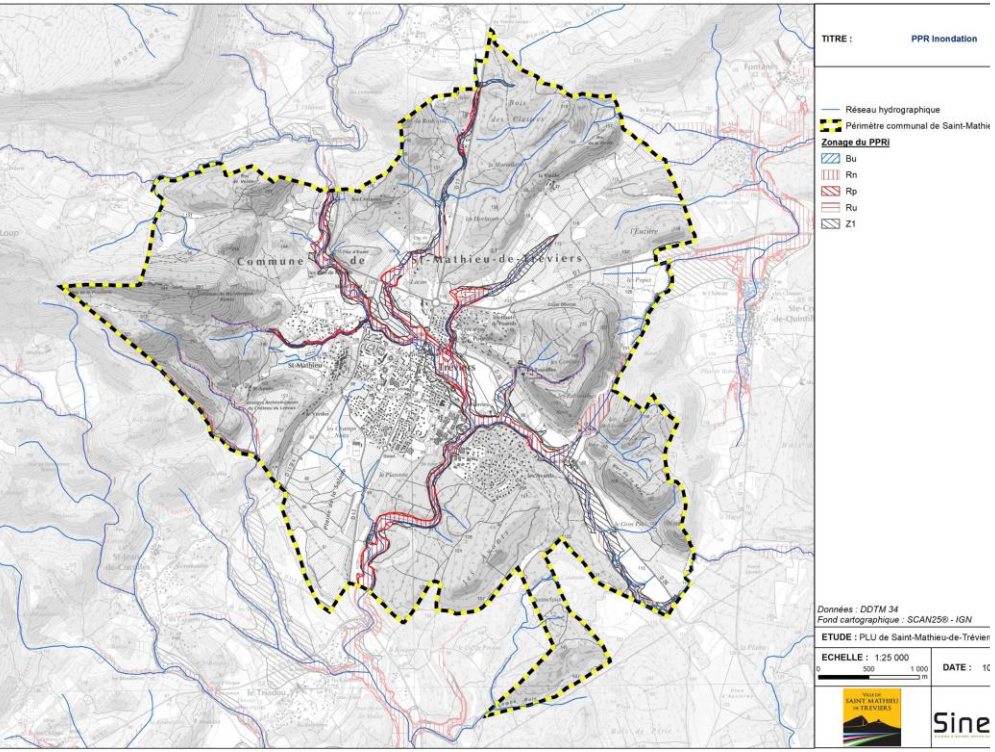
Equipement d'assainissement collectif bien dimensionné et disposant d'une capacité d'accueil certaine

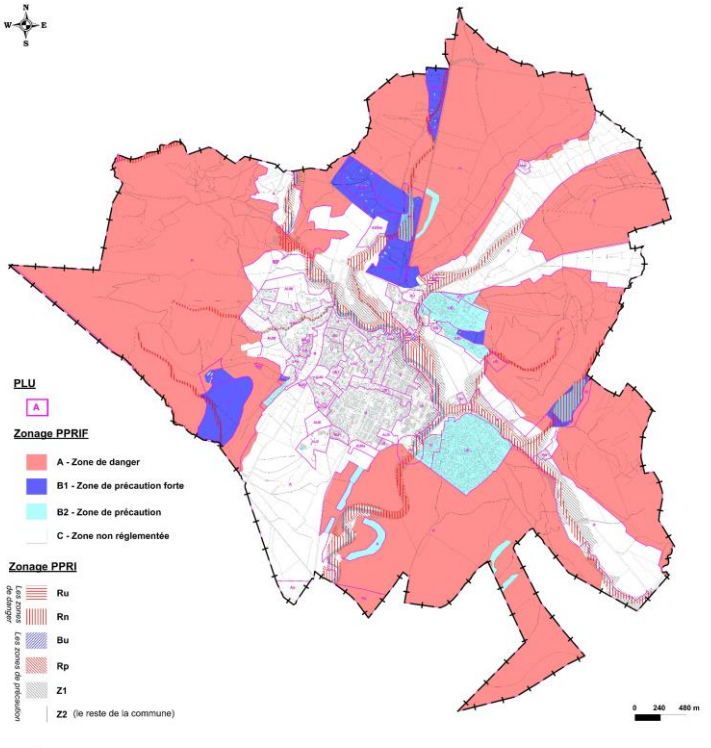
ANC: 388 habitants concernés soit 153 installations, avec un taux de conformité de 86,93%

Production eau potable intercommunale déléguée à la SAUR, majorité de l'eau potable mise en distribution provient d'une importation depuis la Source du Lez. Rendement médiocre du réseau, mais eau potable conforme aux exigences de qualité.

Les ressources naturelles

Aléas feu de forêt et inondation très présents





<u>Contraintes majeures: risques feux de forêts et inondations</u>

PPRi et PPRIF en vigueur

Risques technologiques peu présents

Vulnérabilité surtout liée au contexte climatique: épisodes cévenols, et climat sec.

4 Les perspectives d'évolution de Saint Mathieu de Tréviers

Perspectives dans le tissu constitué

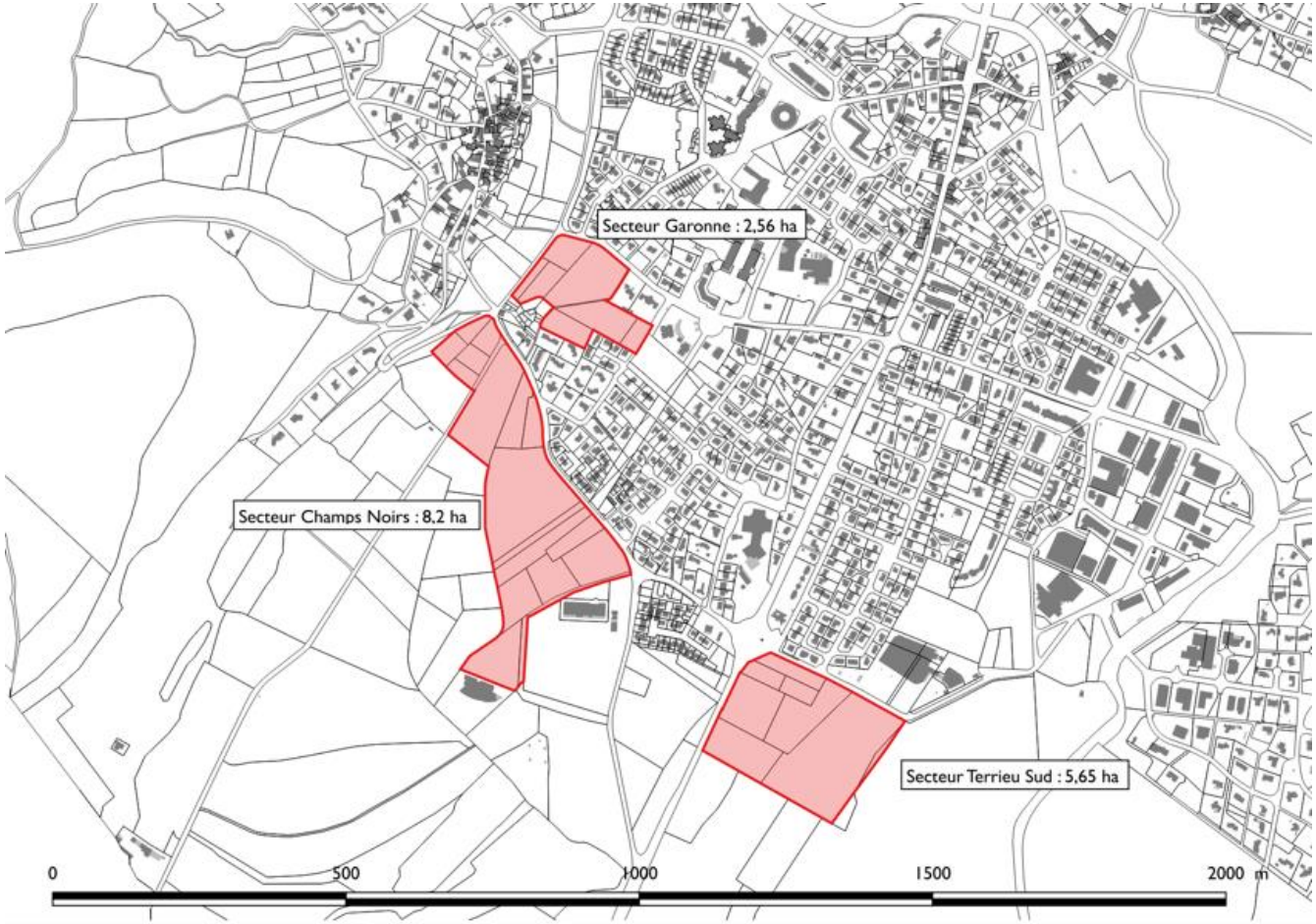
3,3 ha brut de terrain disponible dans le tissu urbain existant

Ce décompte a été réalisé au moyen de :
1. la photo aérienne
2. la réalité du terrain
3. la déduction des contraintes de risques
4. l'application théorique d'une division foncière permettant de libérer au moins 500 m² de foncier en zone bâtie

Une première estimation du potentiel de densification
Environ 70 logements

Perspectives en extensions urbaines

L'Agro-EcoQuartier du Solan : 16 ha sur trois sites



Le projet mobilise :
13,4 ha pour les logements
401 logements sont prévus en extension du tissu constitué

Perspectives au regard du SCoT arrêté

Le PLU devra s'inscrire dans les seuils fixés par le SCoT

Période du SCoT : entre 2013 et 2030

- 740 logements maximum,
- 1 549 habitants maximum,
- 16 hectares maximum de foncier dédié à l'habitat en extension urbaine
- 4 ha maximum d'extension pour les activités économiques,

- Diversifier les formes d'habitat,
- Maintenir le taux de logement social actuel,
- Respecter une densité brute globale minimum de 25 logements à l'hectare.

Le SCoT est en cours d'enquête publique, ces éléments sont reportés sous réserve de ne pas évoluer après l'enquête publique

Les enjeux du territoire

Les grands axes de réflexion

Préserver les réservoirs de biodiversité couverts par des espaces précieux inscrits notamment en zone Natura 2000.

Conserver l'écrin de verdure existant dans le tissu bâti.

Préserver les espaces agricoles qui ceinturent les contours de l'enveloppe urbaine actuelle. Le maintien des espaces agricoles permet également de conserver des paysages ouverts, valorisants et des réservoirs de biodiversité.

Favoriser l'agro-tourisme et définir le potentiel d'évolution des mas anciens en liens avec l'activité agricole.

Maintenir le rôle de corridor écologique des cours d'eau, des continuums entre les cours d'eau, des zones boisées.

Adapter les limites de l'enveloppe urbaine de Saint Mathieu de Tréviers en écartant de l'urbanisation les secteurs de coteaux et les massifs boisés.

Apporter une attention toute particulière au traitement des franges et de la silhouette urbaine future et plus particulièrement sur le sud de l'agglomération

Préserver les cônes de vues les plus emblématiques (Pic Saint Loup et Hortus) depuis les RD 17, RD1 et RD26E, réfléchir à une meilleure insertion des nouveaux quartiers.

Les enjeux du territoire

Les grands axes de réflexion

Proscrire tout développement dans les zones de risques connus (feu de forêt et inondation), écarter du développement urbain les secteurs Nord de l'enveloppe urbaine.

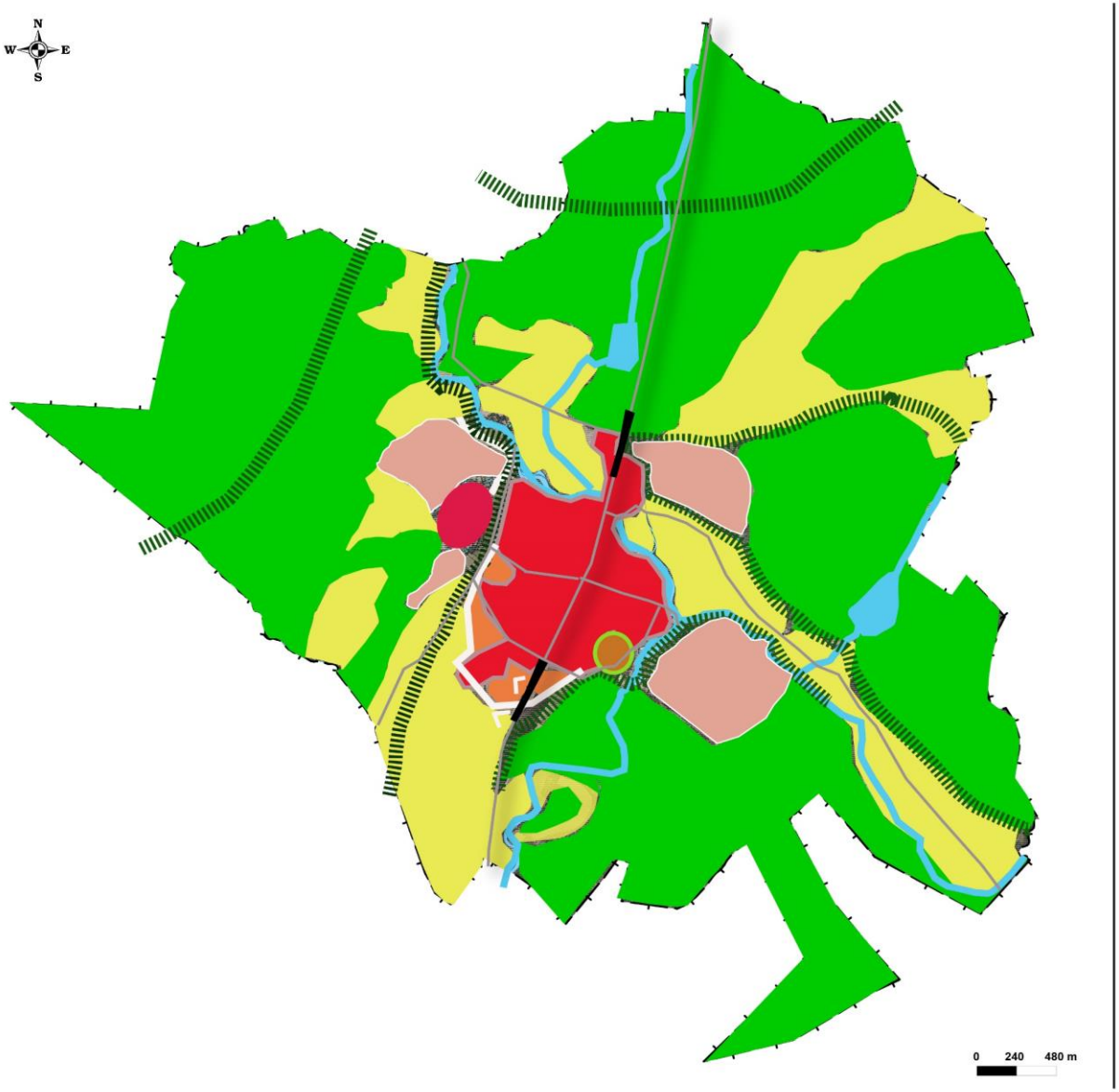
Organiser le centre de la commune en adaptant son organisation et son fonctionnement à sa taille future :

- donner les moyens à l'offre marchande de centre-ville (RD17) d'être plus attractive en valorisant les espaces publics et en limitant le glissement des activités du centre vers l'entrée de ville sud,
- affirmer la ou les centralités économiques et de services au sein du tissu urbain,
- préférer des densifications dans la plaine urbanisée et sur les secteurs les mieux à même d'évoluer sur le plan du réseau viaire accompagnés d'OAP
- améliorer l'attractivité de la zone d'activités économiques, poursuivre la création d'espaces publics,
- adapter le réseau viaire à la densification de l'enveloppe urbaine,
- protéger les boisements caractéristiques au sein du tissu urbain,
- améliorer les entrées de ville Sud et Nord.

Développer l'attractivité touristique de Saint Mathieu de Tréviers en valorisant ses espaces naturels et en lui donnant une image plus en rapport avec le Pic Saint Loup :

- créer des points d'accroche touristique et aménager les accès aux sites touristiques emblématiques,
- développer l'offre touristique de plein air et d'hébergement.

Les enjeux du territoire



Sensibilités de Saint Mathieu de Tréviers vis-à-vis du développement urbain

Secteurs précieux à préserver et valoriser

- Espaces agricoles à pérenniser
- Réservoirs de biodievrsité et /ou Coulées vertes et/ou massifs boisés à forts enjeux de préservation
- Cours d'eau et ripisylve à protéger : continuum de trame bleue
- Continuités écologiques et paysagères à maintenir : dont coulées vertes structurantes s'appuyant en partie sur le relief

Secteurs bâtis à organiser

- Secteurs bâtis à contenir et à écarter de toute densification
- Noyau ancien à mettre en valeur
- Enveloppe urbaine à contenir et densifier
- Secteurs d'extensions urbaines liées à l'Agri-Ecoquartier du Solan
- Limites de franges urbaines à traiter
- Cônes de vue à préserver : l'urbanisation future devra intégrer les perceptions sur les vues emblématiques existantes
- Espace libre dont le devenir est à définir
- Entrée de ville à structurer

VILLE DE
SAINT MATHIEU
DE TREVIERS