

Préambule

La commune de Ceyras est soumise depuis quelques années à une forte pression foncière entraînée par des phénomènes multiples :

- héliotropisme,
- proximité du pôle urbain régional de Montpellier et du pôle urbain de proximité de Clermont-l'Hérault,
- mais également performance des infrastructures de communication (A750/A75/ N109/D908).

Consciente de la nécessité d'adapter son document d'urbanisme, la commune a été une des premières dans l'Hérault à approuver la révision de son plan d'occupation des sols et à le transformer en plan local d'urbanisme, au lendemain de l'entrée en vigueur de la loi S.R.U. (Approbation le 24/02/2004).

Peu après l'entrée en vigueur du P.L.U., deux enseignements majeurs de son application ont entraîné la municipalité à réagir très rapidement.

. D'abord, les zones d'extension urbaine sont suffisamment nombreuses pour maîtriser l'urbanisation mais le rythme de construction a été beaucoup plus rapide que prévu. La disponibilité foncière ne permet pas de gérer le moyen terme et le court terme. Une **révision simplifiée** a été conduite pour ouvrir une partie seulement de la zone AU bloquée conservant une réserve foncière pour le long terme et permettant de maîtriser le rythme de construction. L'équipement futur du secteur amenant une partie des réseaux à proximité d'une parcelle acquise par des jeunes de la commune, la municipalité a décidé d'étendre la zone constructible aux parcelles classées en zone agricole et limitée naturellement par une terrasse. La révision simplifiée a été approuvée en 2007.

. Ensuite, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable voulait protéger l'agriculture et aider le développement des agriculteurs. Il prévoit : « La municipalité a décidé de préserver les terres agricoles de l'urbanisation et de toute construction, même agricole. En contrepartie elle crée des secteurs agricoles spécifiques. » Ces mesures étaient justifiées pour inciter la reprise des exploitations par les jeunes et pour éviter le démantèlement des unités agricoles. En réalité elle a créé une zone agricole sous cloche incompatible avec la création de nouvelles unités agricoles ou pour le développement des exploitations actuelles en vue d'une diversification.

Ce constat a conduit à la prescription de la révision n°2 lors du conseil municipal du 10 juillet 2007, **puisque'il s'agit de revoir l'économie générale du P.L.U. et de son P.A.D.D. notamment en matière de politique agricole.**

Profitant de la mise en révision, la municipalité a souhaité :

- réaliser un toilettage des règles du P.L.U. pour revoir quelques points réglementaires,
- transposer les règles du Plan Local de l'Habitat. en matière de politique du logement et notamment les règles favorisant la mixité sociale,
- maîtriser la qualité de l'aménagement futur des bords du Pioch, de sa façade sur la départementale et de ses vues depuis le site inscrit de Notre Dame d'Hortus.

Sommaire

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC.....	1
I. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	2
1. Situation générale.....	3
2. Histoire et évolution de la commune.....	3
3. Organisation institutionnelle et administrative.....	6
II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	9
1. Les caractéristiques environnementales.....	10
2. Les paysages.....	37
3. Les pressions exercées sur le milieu.....	50
III. ANALYSE SOCIO - ECONOMIQUE.....	56
A. LA POPULATION COMMUNALE.....	57
B. LES COMPOSANTES ECONOMIQUES ET LEURS EVOLUTIONS.....	60
1. La population active.....	60
2. Les activités.....	61
C. L'AGRICULTURE, ELEMENT STRUCTURANT DE L'IDENTITE CEYRADAISE.....	66
1. Une commune ancrée dans un territoire agricole.....	66
2. Un terroir de qualité mais un contexte délicat.....	70
3. Une volonté affichée de soutenir l'agriculture.....	73
IV. ANALYSE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT.....	74
1. La forme urbaine.....	75
2. Le logement.....	87
3. Evolution de l'urbanisation apportée par le PLU et la révision simplifiée.....	91
4. Les échanges sur le territoire.....	95
5. Equipements et services publics.....	119
V. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC, ENJEUX ET BESOINS.....	120
1. Synthèse du diagnostic.....	121
2. Les enjeux.....	123
3. Les besoins.....	125

DEUXIEME PARTIE : LE PROJET	128
<i>VI. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D</i>	<i>129</i>
A. JUSTIFICATION DU PADD DE CEYRAS AU TITRE DES ARTICLES L 110 ,L 121.1 DU CODE DE L'URBANISME. ..	130
1. Le principe d'équilibre dans le PLU de Ceyras	131
2. Le principe de diversité et de mixité des fonctions urbaines dans le PLU de Ceyras	132
3. Le principe de préservation et de valorisation de l'environnement dans le PLU de Ceyras	133
4. Le principe de prévention et de précaution dans le PLU de Ceyras	134
B. JUSTIFICATION DU PADD DE CEYRAS AU TITRE DE L'ARTICLE L111.1.1	134
<i>VII. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU.....</i>	<i>135</i>
1. Les zones urbaines et à urbaniser	138
2. Les zones agricoles et naturelles.....	142
3. Emplacements réservés au Plan Local d'Urbanisme	146
4. Les espaces boisés classés	149
5. Les orientations d'aménagement et l'amendement Dupont	150
<i>VIII. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES</i>	<i>153</i>
1. Evolution du zonage	154
2. Evolution des superficies	160
3. Evolution des emplacements réservés	162
4. Evolution des espaces boisés classés	163
<i>IX. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</i>	<i>164</i>
<i>X. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....</i>	<i>168</i>



Première partie

Diagnostic

I. PRESENTATION DE LA COMMUNE



1. Situation générale

La commune de Ceyras est située dans le canton de Clermont-l'Hérault et dans l'arrondissement de Lodève. Elle a adhéré à la Communauté de Communes du Clermontais en 1998.

Elle se situe à un carrefour important de voies (A75 et A750, RD908) desservant à la fois le Massif Central via Lodève, le littoral vers Béziers et Montpellier et la région du Saint-Ponnais via Bédarieux.

Elle forme avec les communes environnantes, Saint-Félix-de-Lodez, Saint-André-de-Sangonis et Clermont-l'Hérault, un triangle de voies, d'où l'appellation "triangle de Ceyras".

Elle est située à 40 km de Montpellier, 45 km de Béziers, 26 km de Pézenas et à proximité du lac du Salagou.

Son territoire, d'une superficie de 690 hectares, se présente sous la forme d'une bande étroite longue de 5 km 75 et large dans sa plus grande partie de 1 km 75, bordée vers l'Ouest par la rivière Lergue.

Il comprend un hameau, le Rabieux, qui s'est développé autour d'une ancienne gare SNCF sur la ligne Béziers-Lodève.

Ce territoire est constitué :

- d'une partie basse (altitude 43 m) étirée et inondable en bordure de la rivière,
- d'une ancienne plaine alluviale (altitude moyenne 80 m) à vocation viticole,
- de deux espaces boisés de faible altitude : la butte du Pioch (101 m) au Nord-est du village et la colline de Rabieux.

Figure 1. Situation communale
(page suivante)

2. Histoire et évolution de la commune

Au début du siècle, la commune de Ceyras était essentiellement rurale. Ses terres produisaient des primeurs, des fruits et surtout des vins rouges et blancs renommés (la Clairette de Ceyras) provenant de sa cave coopérative. Mais elle témoignait également d'une activité économique importante. Sa population de 710 habitants en 1902, bénéficiait sur place des services de nombreux commerçants et artisans. Elle connaît même une activité industrielle avec l'usine de la Planque (textile d'abord, puis conserverie).

Elle était très bien desservie en chemin de fer, pouvant s'enorgueillir de posséder deux gares, l'une à Rabieux sur le réseau PLM (ligne de Lodève à Paulhan), la seconde à Frigoulet qu'elle partage avec Saint-Félix sur le réseau d'intérêt local de Montpellier Chaptal à Rabieux.

Plus récemment, la route départementale n°609, déviée lors de la mise en eau du réservoir du Salagou, traverse territoire communal depuis le Rabieux jusqu'au pont de la Lergue qui met en communication directe Ceyras avec Clermont-l'Hérault.

Ce sera l'origine du déclin économique car tous les commerçants sans exception et la plus grande partie des artisans vont disparaître devant la concurrence du chef lieu de canton. La population de Ceyras va diminuer progressivement jusqu'à atteindre 503 habitants en 1968.

A 3 situation

Une nouvelle expansion démographique, d'abord lente va progressivement s'accélérer avec l'implantation de la COGEMA dans le bassin d'emploi du Lodévois, Ceyras compte alors 758 habitants. Le village va sortir de ses murs et s'étendre en lotissements vers le nord dans les zones des Roujals et des Mourgues et vers l'ouest le long de la départementale 908.

Mais cette expansion n'entraînera pas un démarrage notable des activités économiques. Le site industriel de la Planque, par exemple, reste inoccupé. La population qui était autrefois très majoritairement agricole et surtout viticole se diversifie de plus en plus. La cave coopérative a fermé en 1994.

Ceyras va connaître, à partir des années 2000 un réel boum démographique. Sa proximité de l'agglomération montpelliéraine et le cadre de vie que propose le territoire Cœur d'Hérault, plaine viticole entre les plateaux du Larzac et la côte méditerranéenne, en font une destination résidentielle privilégiée pour les actifs travaillant dans la capitale languedocienne et à Clermont l'Hérault. Ce phénomène s'est encore accéléré avec l'achèvement de l'A 75 et de l'A 750 qui mettent la commune à une trentaine de minutes de Montpellier.

Située au carrefour de deux infrastructures autoroutières, la commune s'établit comme un nœud de communication baptisé triangle de Ceyras.

Les autoroutes, qui relient le nord et le sud du département scindent le territoire communal en trois morceaux.

- une zone Ouest coincée entre l'A75 et la Lergue et en grande partie inondable
- une zone Nord qui enferme le Rabieux, les coteaux de Montlong et les parcelles viticoles des Crompes,
- une zone Sud qui est essentiellement celle du bourg ancien et des extensions plus récentes mais aussi celle de la plaine viticole et de la butte du Pioch.

Le développement de Ceyras passe aujourd'hui par la recherche d'un équilibre entre un caractère indéniablement rural conféré par un patrimoine agricole et paysager préservé, la mutation qu'opère le passage de l'autoroute dans le territoire Cœur d'Hérault et l'affirmation au fil des années de sa fonction de commune résidentielle offrant un cadre de vie recherché dans un contexte de forte pression foncière.

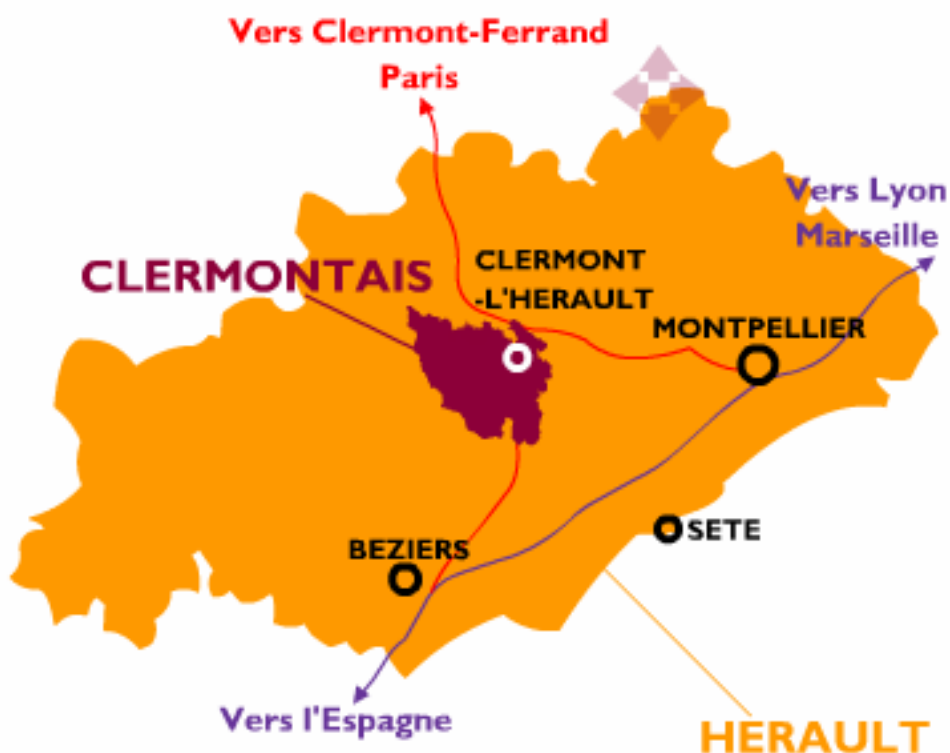
3. Organisation institutionnelle et administrative



La Communauté de Communes du Clermontais (créée au 31 Décembre 2000) est constituée de 18 communes :

- 11 communes du canton de Clermont l'Hérault : Aspiran, Brignac, Ceyras, Fontès, Liausson, Mourèze, Nébian, Paulhan, Salasc, Valmascle,
- 2 communes du canton de Lunas : Octon, Mérifons,
- 5 communes du canton de Montagnac : Cabrières, Fontès, Lieuran Cabrières, Péret, Usclas d'Hérault.

Ses compétences principales sont l'aménagement de l'espace, le développement économique, la protection et la mise en valeur de l'environnement.





Ceyras fait également partie du Pays Larzac – Cœur d'Hérault. Ce territoire de 1 200 km² pour une population estimée à environ 65 000 habitants en 2004, regroupe quatre communautés de communes qui concernent 73 communes:

- la communauté de communes "Vallée de l'Hérault" (28 communes),
- la communauté de communes "Lodévois" (11 communes),
- la communauté de communes "Lodévois - Larzac" (15 communes),
- la communauté de communes "Clermontais" (19 communes).



Source : www.coeur-herault.fr

La structure de pays vise à définir clairement et durablement les modalités d'organisation de la coordination entre les opérateurs locaux, notamment les communautés de communes. Depuis Janvier 2001, elle est associative dans le cadre de la démarche du Pays Larzac – Cœur d'Hérault. Elle joue un rôle de coordination de la réflexion et de planification sur la base du respect de la charte de Pays.

Un contrat territorial est établi entre la Région et le territoire Cœur d'Hérault, il est organisé autour de projets concertés, permettant de définir des axes majeurs de développement sur chaque territoire, avec une hiérarchisation stratégique des actions et des programmes d'aménagement.

Aucun SCOT n'est prescrit sur le territoire

Le Département et les Communautés de Communes ont mis en place une stratégie globale de développement dans le secteur cœur Hérault, c'est le projet VALCORDIA.

Dans le cadre de ce projet une priorité a été donnée à la stratégie des déplacements.

Elle consiste à créer une véritable boucle multimodale à l'horizon 2015 visant à améliorer, moderniser et rendre les déplacements plus efficaces et plus attractifs pour le cœur Hérault.

Au titre des démarches de planification territoriale, il faut citer le plan local de l'habitat. Dans une démarche de pertinence territoriale de l'échelon d'intervention, le P.L.H. a été établie sur le territoire des communautés de communes du Clermontais et de la Vallée de l'Hérault.

Il a été adopté en juin 2007. Les plans locaux doivent être compatibles avec les dispositions du P.L.H.¹

¹ Voir partie sur le logement



II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

"L'analyse du territoire permet de donner les clefs de lecture (composantes du paysage, patrimoine paysager, unités de paysage...) utilisables pour le développement de la commune. Le travail réalisé se veut être une lecture sensible et pédagogique, aboutissant au décryptage d'enjeux environnementaux pour le territoire communal et à la proposition d'orientations possibles pour la mise en valeur du paysage.

Croisée avec d'autres disciplines, l'étude paysagère et environnementale permettra d'enrichir l'élaboration du plan local d'urbanisme.

La lecture approfondie d'un territoire permet d'analyser et donc de mieux comprendre un cadre de vie particulier et complexe. Elle révèle un paysage sensible, porteur de sens, de valeurs émotionnelles et culturelles à travers différents éléments identifiants : les vues, les entrées de ville, les seuils, ainsi que le patrimoine paysager, architectural et vernaculaire."

1. Les caractéristiques environnementales

1.1. Le climat

Le climat est de type méditerranéen. Les pluies sont très inégalement réparties dans le temps. La pluie tombe principalement sous forme d'orages. Les maxima de pluie s'observent en automne et à la fin de l'hiver, avec une saison sèche en général bien marquée de mai à août. Certaines de ces pluies présentent un caractère tout à fait exceptionnel. La moyenne annuelle est d'environ 735 mm.

La température moyenne annuelle est de 14° C. Pour les mois les plus chauds, juillet et août, on observe une moyenne de 22° C, alors que pour les mois les plus froids, décembre et janvier, on constate une moyenne de 7 °C et 2° C.

Les vents dominants soufflent de l'ouest et du nord. Ils sont secs et froids et peuvent dépasser 20 m/s. Ce territoire subit également l'influence de vents du sud généralement humides et chauds.

1.2. La topographie

1.2.1. Topographie micro-régionale

La topographie micro-régionale place Ceyras dans le "territoire Centre Hérault". Ce territoire comprend deux unités géographiques :

- La vallée de la Lergue et de l'Hérault
- Les reliefs, domaines de la Garrigue

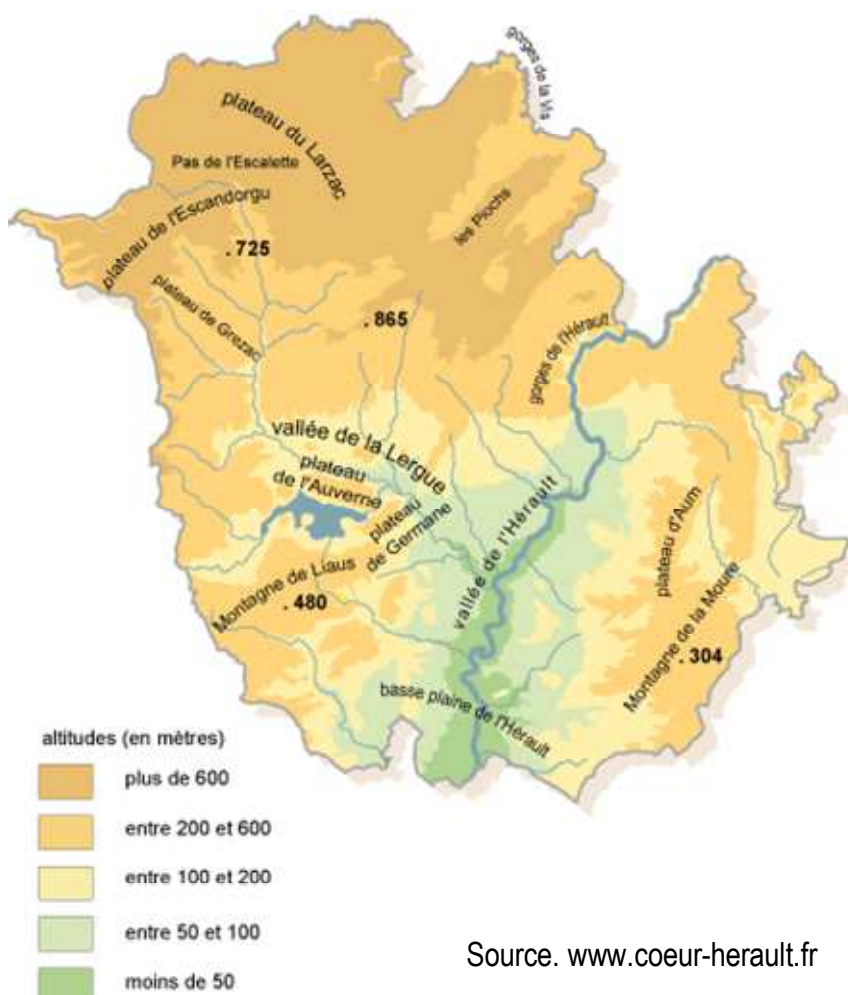
La vallée de l'Hérault...

Elle est très évasée et correspond aux terres de la Lergue.

Elle comprend plusieurs petits ruisseaux et l'agriculture. Cette vallée cultivée offre un paysage de garrigues hautes.

Les reliefs couverts de garrigues...

Au Nord : ce sont les Hautes Garrigues de massif de la Taillade, point de séparation et massif du Liausson.



Source. www.coeur-herault.fr

L'ensemble des caractéristiques géographiques, paysagères, socio-économiques permet de différencier, dans le territoire Centre Hérault, plusieurs territoires :

- Les coteaux Nord, au pied du Larzac

Ce sont les coteaux viticoles. Le maintien de la viticulture représente ici un enjeu majeur. Une politique foncière doit s'organiser pour orienter le développement urbain.

- Les coteaux du Salagou

Le massif du Salagou domine la vallée. Les terrasses en contrebas sont habitées. L'activité agricole y est plus ponctuelle. Clermont l'Hérault représente le pôle urbain majeur.

L'enjeu ici, consiste à gérer les extensions urbaines et à développer un réseau viaire hiérarchisé pour une bonne mise en relation des villages vers Clermont et Paulhan.

- Les coteaux Ouest, les Puechs du Pouget

Les villages sont situés sur les puechs. Le mitage dans la vallée se réalise aux dépens de l'agriculture et sans réflexion urbaine. L'enjeu est d'adopter l'extension de l'urbanisation à la topographie, à l'agriculture.

- L'Hérault

Ce territoire reste peu identifiable. Il est repérable par sa ripisylve. Les berges sont souvent inaccessibles.

L'enjeu réside dans la valorisation des berges Hérault/Lergue, et dans la maîtrise du développement urbain.

L'espace de part et d'autre du lit de l'Hérault est un espace-projet, mais la problématique de la traversée de l'Hérault repose : 3 ponts existent seulement à Canet, Belarga et vers Montagnac.

La commune de Ceyras est située dans ce dernier projet de territoire : plaine de l'Hérault, mais également dans le territoire des coteaux viticoles.

1.2.2. Topographie communale

Le territoire se situe dans le bassin d'effondrement de l'Hérault. Il forme une zone de transition entre les contreforts du Massif Central et le cordon littoral de la plaine côtière. Ainsi adossée aux derniers contreforts du Haut Languedoc, d'où débouchent la Lergue affluent de l'Hérault, et l'autoroute A75 au "Verrou de Rabieux", la commune se situe dans la partie la plus large de la moyenne vallée de l'Hérault.

A l'exception du site du Rabieux (157 m) au nord, la commune présente un relief très faible variant de 90 à 50 m environ, en pente douce (inférieur à 1 %) vers l'Hérault.

Cependant, elle est marquée par une butte, le "Pioch" (109 m) qui est escarpée, constituée de nombreuses cultures en terrasses, ainsi que par l'entaille que forme la rivière, la Lergue, perceptible essentiellement grâce à la ripisylve qui l'accompagne le cours, et qui va se jeter dans l'Hérault quelques kilomètres plus bas.

Surplombé au Nord et à l'Ouest par des collines, les communes de Clermont-l'Hérault et Lacoste dominent le territoire communal. Ceyras est située dans la vallée de la Lergue. A l'Est, la vue bute sur un relief éloigné. La pente est douce vers la Lergue, orientée Nord-Est/Sud-Ouest.

1.3. La géologie

Les formations géologiques sont hétérogènes et d'âge variable. La majeure partie du territoire est recouverte d'alluvions. Le territoire est composé de 3 formations géologiques :

- La plus grande partie s'inscrit dans la dépression du bassin de l'Hérault. Le substrat est constitué de roches tendres d'origine marine (marnes, molasses) de formation quaternaire, recouvertes par des formations alluviales et colluviales anciennes qui sont étagées en terrasses jusqu'au plancher alluvial actuel (lit majeur) de la Lergue.
- On retrouve des alluvions de haute terrasse (fx) pour le bourg et ses environs, et des alluvions de moyenne terrasse (fy) à l'ouest de l'Armoux et en dessous de la RD908, ainsi que la pointe de Rabieux. Ils forment une terrasse qui s'installe à une altitude d'environ 20 m au-dessus du lit majeur. Les dépôts sont de nature siliceuse (des sables et des graviers). En surface, les sols établis sur ces terrasses sont évolués.

- Un affleurement du substratum se traduit par une petite colline le "Pioch" caractéristique du paysage local. Ainsi, la butte du "Pioch" et la partie Est des hauteurs de Rabieux date du tertiaire, plus précisément du miocène moyen (m²). C'est une alternance de marnes bleues à huître, de grès et de sables jaune verdâtre, de grès calcareux et de calcaires coquilliers, faciès habituel de la sédimentation marine miocène. L'ensemble de ces dépôts peu épais (100 m environ) provient de la transgression marine immédiatement suivie par l'installation d'un régime laguno-lacustre annonçant la régression générale du tortonien.
- La partie Ouest du Rabieux, le hameau, date du secondaire, notamment du jurassique (l 1-2). Elle est constituée par une succession rythmique de dolomies et de calcaires dolomitiques gris claire à beiges, en bancs décimétriques à métriques, à débit parallélépipédique. Le grain est généralement fin et périodiquement s'intercalent des bancs à structure laminaire centimétriques d'origine algale. La partie la plus à l'ouest qui correspond à la partie médiane de la série triasique (t 6-7), est marquée par un important ressaut morphologique qui correspond à un ensemble lithologique variable de grès, d'argile et de calcaire.

1.4. L'hydrographie

L'hydrographie est constituée par une rivière principale, la Lergue, et des petits ruisseaux temporaires, le Trenals et l'Armoux.

La Lergue, principal affluent de l'Hérault, prend sa source dans la commune des Rives, à 720m d'altitude, sur le Causse du Larzac. Elle couvre un bassin versant de 512 km². Typiquement méditerranéen, la Lergue se caractérise par de forts débits en automne et un étiage en été. Par fortes pluies, la rivière peut être le siège d'écoulements torrentiels importants.

Avec la violence des pluies et le caractère imperméable des sols, le ruissellement est important, notamment au niveau du quartier des Roujals.

Le relief, le sous-sol et le climat conditionnent le système hydrographique d'un territoire.

Au plan paysager, l'eau exprime souvent une dynamique, crée des ambiances. Sa présence constitue une ligne de force qui se décèle par la végétation qui l'accompagne.

Ainsi le territoire drainé par la Lergue est à la fois une zone humide et un endroit où la végétation est luxuriante (ripisylve).

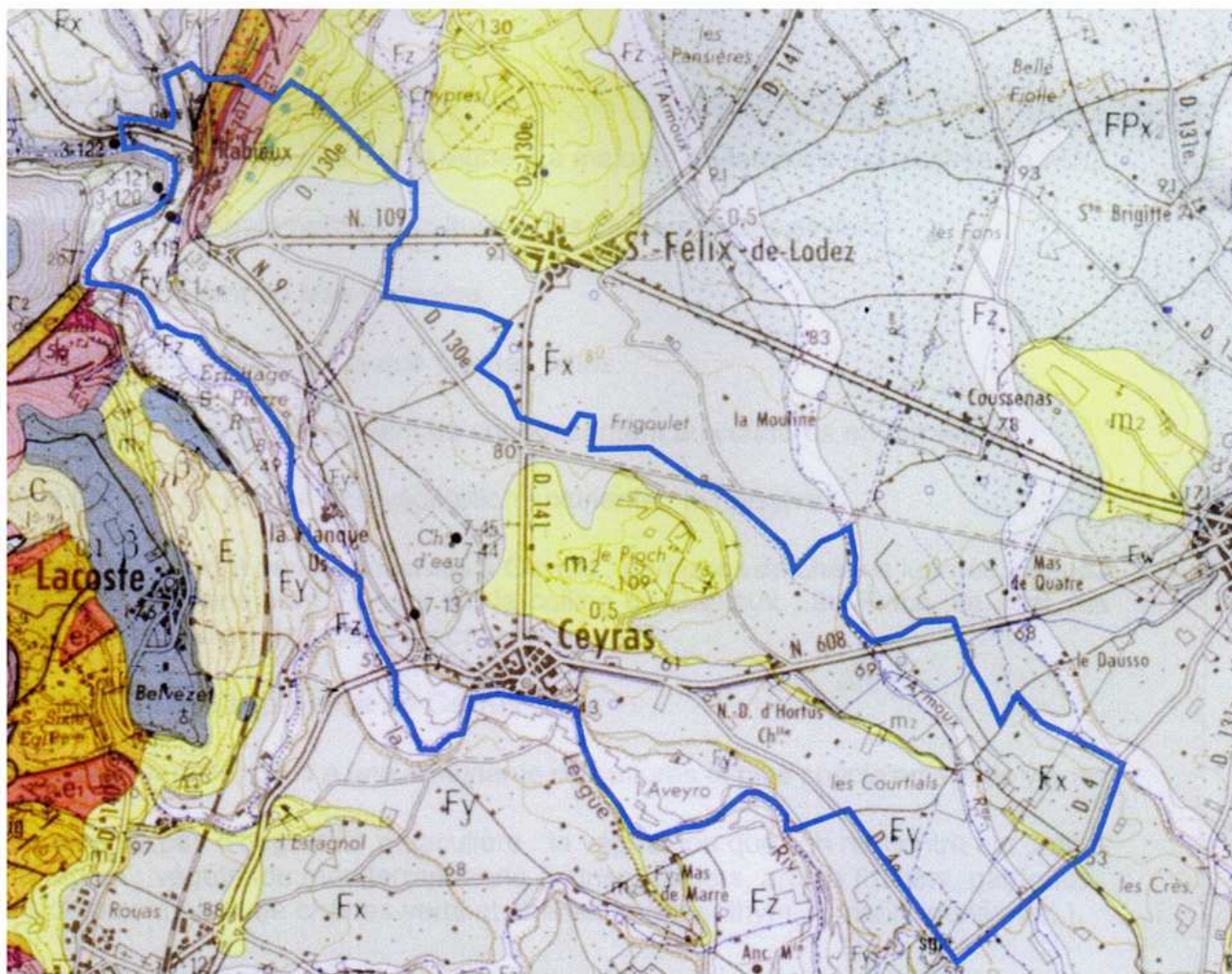


La Lergue

Figure 2. Extrait carte géologique BRGM

Figure 3. Topographie

(Pages suivantes)



Légende

CENOZOÏQUE

Miocène

CÉNOZOÏQUE	
Miocène	
m ₃	Miocène terminal Grès, sables, conglomérats
m ₂	Miocène moyen Molasse marine :
1	1 - conglomérat côtier
2	2 - niveaux à graviers de quartz
3	3 - calcaire lacustre

TRIAS

t ₁₀	Rhétien Grès, calcaire, marnes
t ₈₋₉	Argiles bariolées
t ₆₋₇	Grès intermédiaires
t ₃₋₅	Argiles inférieures
t _{3-5a}	2 - grès de base 1 - conglomérats

QUATERNAIRE

Fy ₂	Fy ₂ - Alluvions de terrasse intermédiaire (5-10 m) . Würm récent ?
Fy	Fy - Alluvions de moyenne terrasse (10-20 m) . Würm ?
Fx	Alluvions de haute terrasse (25-35 m) . Riss ?

A 3 relief

1.5. La sensibilité écologique du milieu

1.5.1. Résumé des principaux enjeux environnementaux de la commune (Source:DIREN Languedoc-Roussillon)

INVENTAIRE SCIENTIFIQUE	ZNIEFF	Type II Ripisylve de la Lergue Cf. Chapitre 1.5.2.
	ZICO	Néant
	Arrêté de protection des biotopes	Néant
	Forêt de protection	Néant
	Parc national	Néant
	Réserve naturelle nationale ou régionale	Néant
AU TITRE DES PAYSAGES	Site classé (Loi 1930)	Néant
	Site inscrit (Loi de 1930)	- chapelle Notre Dame d'Hortus: - tour de Saint-Pierre du château de Laneyrac - ermitage Saint-Pierre (cf. chapitre 1.6.1)
	Zone de protection	Néant
	ZPPAUP	Néant
PROTECTIONS FONCIERES	Acquisition du conservatoire du littoral	Néant
GESTION CONCERTÉE DE LA RESSOURCE EN EAU	SAGE De l'Hérault (en cours)	Objectifs : Panification de la gestion de l'eau à l'horizon de 10-15 ans sur le bassin versant du fleuve de l'Hérault
	SDAGE Rhône - Méditerranée - Corse	Objectif de gestion équilibrée de la ressource en eau
ENGAGEMENTS EUROPEENS ET INTERNATIONAUX	Natura 2000 (directive habitats naturels, oiseaux)	Néant
	Zone vulnérable (directive nitrates) sensible (directive Eaux résiduaires urbaines)	Néant
	Zone humide d'importance internationale (Convention Ramsar)	Présence d'une zone humide classée à l'inventaire des zones humides de l'Hérault
RISQUES NATURELS	INONDATION	Torrentiel et ruissellement Risque de rupture de barrage (Barrage du Salagou) et inondation du village en 30min Commune répertoriée dans les Atlas des zones inondables « bassin versant de l'Hérault » et « Lergue et Salagou »
	FEU DE FORET	Faible
	MOUVEMENT DE TERRAIN	Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain + retrait gonflement des argiles

1.5.2. ZNIEFF de type II Ripisylve de la Lergue - Numéro 00004141

Description

La Lergue prend sa source sur le plateau de l'Escandorgue, passe en cascade au Pas de l'Escalette et arrive dans la plaine du Lodévois avant de traverser la plaine viticole de l'Hérault et se jeter dans le fleuve du même nom au terme d'un parcours de 40 km.

En aval de Lodève et jusqu'à l'embouchure avec l'Hérault, le cours d'eau, qui était jusque là un torrent, s'élargit grâce aux apports de plusieurs affluents. Son cours est sinueux et présente un caractère naturel avec de nombreuses grèves et des bras-morts. Les berges sont occupées par une ripisylve caractéristique à Frêne (*Fraxinus angustifolium* subsp. *oxycarpa*), Peuplier, (*Populus* sp), Aulne (*Alnus glutinosa*), Orme (*Ulmus minor*) et Saule (*Salix* sp) à laquelle s'ajoutent parfois des espèces de garrigue : petit-Houx (*Ruscus aculeatus*), Chèvrefeuille (*Lonicera* sp), Cornouiller (*Cornus* sp)... Cette ripisylve peut atteindre, grâce aux divagations de la rivière, des dimensions importantes (300 m en rive droite à hauteur de Brignac). Entre les Hémies et Saint-Félix-de-Lodez, la rivière s'encaisse dans les grès rouges, formant des gorges remarquables.



Espèces végétales composant la ripisylve et ...



... espèces végétales de garrigue.

Critères de délimitation

La délimitation du site s'appuie sur des critères liés à l'occupation des terres et à la nature de la végétation. La limite retenue englobe l'ensemble de la ripisylve qui possède un développement significatif depuis la sortie de Lodève jusqu'à Canet (à l'embouchure avec l'Hérault). De part et d'autre de la rivière, la limite est clairement identifiée par le passage sans transition entre la ripisylve et les cultures.

Richesse patrimoniale

Cette zone ayant été très faiblement prospectée, il n'apparaît pas de richesses patrimoniales particulières. Il conviendrait cependant, étant donné la nature de la végétation, de procéder à des relevés de terrain afin de détecter d'éventuelles espèces rares tant sur le plan botanique que faunistique (oiseaux, batraciens).

Intérêt environnemental

Les formations arborescentes qui bordent les rivières contrastent avec la végétation xérophile habituelle de la région méditerranéenne. Cette forêt-galerie, composée d'espèces originaires des régions tempérées, constitue une enclave biogéographique d'un grand intérêt écologique. Les ripisylves sont, en effet, des zones d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales parfois rares et qui recherchent la fraîcheur et l'humidité ainsi que des zones de repos pour les oiseaux migrateurs. Par ailleurs, représentant l'interface entre la rivière et les espaces riverains, elles forment une "zone tampon" qui protège le cours d'eau des milieux plus artificialisés. Elles interviennent aussi dans la stabilisation et la fixation des berges et la lutte contre l'érosion particulièrement lors des crues.

Dégradation

Ce cours d'eau traversant des zones urbanisées et agricoles, est particulièrement menacé par la création d'infrastructures, les rejets d'eaux usées ou les décharges sauvages. Par ailleurs, il est particulièrement sensible à tout abattage massif d'arbres et notamment ceux situés en bordure de l'eau.

Figure 4. ZNIEFF de Type II - Ripisylve de la Lergue

Voir page suivante

Source : Porté à connaissance de l'Etat

Commune de CEYRAS ZNIEFF



La **ripisylve de la Lergue** est répertoriée à l'*Inventaire des zones humides du département de l'Hérault*.

Elle présente des caractéristiques écologiques remarquables et elle assure des fonctions de régulation des crues, de stabilisation des berges, de filtre entre la plaine agricole et le cours d'eau, de conservation de la biodiversité ou encore de coupure verte dans la plaine agricole.

Les tableaux ci-dessous résument les caractéristiques et les orientations d'actions à mener dans ce milieu naturel à protéger.



La Lergue

Source : *Inventaire des zones humides du département de l'Hérault 2006*

FONCTIONNEMENT DE LA ZONE HUMIDE

REGIME HYDRIQUE	Entrée d'eau		Sortie d'eau	
	cours d'eau	<i>permanent</i>	cours d'eau	<i>permanent</i>
	nappes	<i>temporaire</i>	nappes	<i>temporaire</i>
	précipitations	<i>saisonnier</i>	évaporation	<i>saisonnier</i>
	Ruissellement diffus	<i>temporaire</i>		

Connexion de la zone humide dans son environnement

DIAGNOSTIC FONCTIONNEL

Cours d'eau sinueux, présentant un caractère naturel avec des méandres, des bras morts, des grèves.
 Ripisylve étendue surtout dans la partie aval, avant la confluence avec l'Hérault où elle peut atteindre des dimensions importantes dans les zones de divagation (Brignac).
 Qualité physico-chimique des eaux bonne mais présence de métaux lourds (ancienne exploitation de bauxite) – source : AQUASCOPE, 2003 ; rejets de plusieurs stations d'épuration (Ceyras, Brignac).

USAGES ET PROCESSUS NATURELS DANS LA ZONE HUMIDE

- pêche
- chasse
- tourisme et loisirs (camping, zone de stationnement)
- industrie
- activité hydroélectrique, barrage

STATUTS ET GESTION DE LA ZONE HUMIDE

STATUTS	Régime foncier : propriété privée	GESTION	Instruments contractuels et financiers	
	Statuts de protection : Zone de préemption d'un département ; Rivière classée		Type	Organisme
	Autres inventaires : ZNIEFF 1 n°910010730		Plan de gestion	
		Type :		
		Opérateur :		

EVALUATION GENERALE DU SITE

FONCTIONS ET VALEURS MAJEURES	- Régulation des crues - Stabilisation des berges - Rôle épurateur (zone tampon jouant le rôle de filtre entre la plaine agricole et le cours d'eau) - Conservation de la biodiversité : accueil potentiel et refuge pour de nombreuses espèces végétales et animales - Intérêt paysager : coupure verte dans la plaine agricole
INTERET PATRIMONIAL MAJEUR	- La ripisylve est apparentée aux Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>, habitat d'intérêt communautaire au regard de la directive habitat (92A0) - Pas de prospection poussée
BILAN DES MENACES	Cours d'eau traversant des zones urbanisées et agricoles d'où risque d'apports polluants favorisant en particulier l'eutrophisation du cours d'eau Menace potentielle de réduction de l'étendue de la ripisylve au profit des terres agricoles et de l'urbanisation.
ORIENTATION D'ACTION	- Eviter tout aménagement ou action susceptible de perturber le fonctionnement hydraulique de la zone humide. - Garantir une bonne qualité de l'eau (éviter les pollutions, limiter l'eutrophisation) - Un entretien raisonné de la ripisylve est souhaitable : coupe sélective des sujets morts ou malades, enlèvement sélectif des embâcles, traitement des points d'érosion importants.

Source : Inventaire des zones humides du département de l'Hérault 2006

1.5.4. Espèce floristique protégée

La Nigelle de France 'Nigella gallica Jordan' est une espèce floristique protégée nationalement et fait l'objet d'une **inscription dans le livre rouge de la flore menacée en France** (Tome 1). Son observation date de l'année 1883 et aucune étude plus récente n'a été effectuée.

"Afin de prévenir la disparition d'espèces végétales menacées et de permettre la conservation des biotopes correspondants, sont interdits, en tout temps et sur tout le territoire métropolitain, la destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement, le colportage, l'utilisation, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout ou partie des spécimens sauvages des espèces citées à l'annexe I de l'arrêté du 20 janvier 1982, modifié par l'arrêté du 31 août 1995."

Extrait Livre Rouge - Institut d'écologie et de gestion de la biodiversité - service du patrimoine naturel



1.5.5. La couverture végétale

La végétation est dominée par la vigne, située essentiellement en plaine mais également sur les terrasses cultivées du Pioch qui recèlent également quelques bosquets de chênes blancs.

Des vergers, des oliviers, du maraîchage et autres cultures sont également présents mais très minoritaires.

La colline de Rabieux est boisée par une végétation de type garrigue (pins d'Alep, chênes verts et chênes kermès, thym, romarin, genévrier..).

La Lergue et les autres cours d'eau de la commune offrent des ripisylves luxuriantes qui serpentent dans le paysage.

Figure 5. Occupation du sol

Voir page suivante

A 3 occupation des sols

1.6. Le patrimoine bâti

1.6.1. Monuments historiques

Trois monuments sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques:

- La chapelle Notre Dame d'Hortus : Oratoire à l'origine, vraisemblablement édifié à la fin du XIVème ou au début du XVème sa façade occidentale, murée au XVIIIème siècle, était largement ouverte pour permettre aux fidèles de suivre les célébrations depuis l'extérieur. Elle fit l'objet d'autres modifications aux cours des temps: obstruction de l'ouverture qui éclairait le maître d'autel, création d'une ouverture Sud au XIXème siècle et suppression d'un clocheton remplacé par une croix au XXème siècle. Ouvert sur trois côtés, le porche (milieu ou fin XVème siècle), d'une superficie semblable à celle de la chapelle, confère à l'ensemble une certaine élégance.
- La tour de Saint-Pierre : elle serait le seul vestige du château de Laneyrac appartenant au seigneur de Lauzières de Thèmines et mentionné en 1285. Cette tour en ruine, surveillait un gué de la Lergue plus tard submergé par le barrage de l'usine de la Planque.
- A proximité immédiate se trouve l'ermitage Saint-Pierre. La chapelle de Saint-Pierre dont la première partie est wisigothique, est l'une des plus anciennes chapelles de la région. Edifice religieux des environs de l'an 1000, il fixe le culte dans un terroir précis. Les vestiges de cette chapelle consistent essentiellement en un chœur à chevet de forme quadrangulaire, plat voûté en berceau et ouvert sur la nef par un arc outrepassé que l'on date habituellement du haut moyen âge.

NOTRE-DAME-D'HORTUS



Notre-Dame d'Hortus vers 1900, avec son clocher



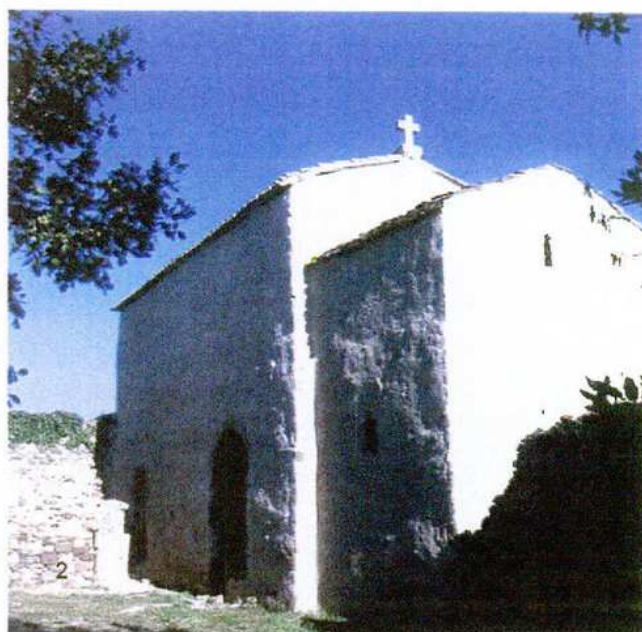
Cet oratoire a été édifié à la fin du XIV^e siècle ou au début du XV^e siècle. Ouvert sur trois côtés, le porche d'une superficie égale à celle de la chapelle confère une véritable élégance à l'ensemble. La chapelle d'Hortus est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

La vue n°2 (extrait de CEYRAS. Des origines à l'Aube du XX^e siècle) présente un clocheton qui fut remplacé par une croix au XX^e siècle.

Le lieu. Ortois en l'an 996. Nom de tènement constitué de jardins (hort)

Enjeux : Protection du patrimoine, fondement de l'identité de la commune.

TOUR DE LANEYRAC



Leneyrac : lieu qui a été occupé par des tisserands (linarius : qui travaille le lin).

- Vue n°1 :** La tour de Leneyrac. Le mur et l'angle Sud-Est ont été ruinés dans les années 1970-75. Architecture de type préroman antérieur au XI^e siècle. A terminé ses fonctions comme colombier.
- Vue n°2 :** La chapelle. Edifice religieux des environs de l'an 1000 fixant le culte dans un terroir précis. Elle est constituée d'une nef unique avec à l'Est un chœur et chevet de forme quadrangulaire. Architecture de type wisigothique
- Vue n°3 :** L'entrée d'origine de la chapelle.
- Vue n°4 :** Le chœur (arc triomphal légèrement outrepassé et voûte en berceau plein cintre).
- Enjeux :** Protection du patrimoine .Découverte de la commune

1.6.2. Vestiges archéologiques

1. La Tinette château fort du XIIIème siècle. A l'extrémité Ouest du village en bordure de la Lergue;
2. Chapelle Notre-Dame-de-l'Hortus du XIIIème siècle;
3. Mas Rouvière Habitat Gallo romain - cimetière haut empire;
4. Saint-Pierre-de-Leneyrac- chapelle médiévale;
5. Roujals Nord, bâtiment gallo-romain;
6. Ruisseau de Trenols - habitat chalcothique
7. Saint -Saturnin - église du Moyen-age



Figure 6. Vestiges archéologiques
Source : Porté à connaissance de l'Etat

1.6.3. Autres éléments patrimoniaux

Le vieux village, d'origine médiévale présente un patrimoine largement remanié au cours des siècles : une ancienne porte fortifiée, une place occupée jadis par une fontaine et un abreuvoir à bestiaux en contrebas de la statue dorée de la vierge et ses escaliers externes, une construction qui s'appuie sur un passage public voûté de la place de la Vierge (la construction voisine qui figure encore sur le cadastre de 1832 a été remplacée par une construction dont le style architectural est en profond désaccord avec la typologie architecturale du bâti du centre ancien).

Les habitations sont desservies par d'étroites ruelles et passages menant à la place de la Vierge. Quelques façades présentent des modénatures ou encore quelques motifs architecturaux, qui témoignent de styles architecturaux du passé (roman, gothique, renaissance, néo-classique du XIXème...)

Des canaux d'irrigation sont également à remarquer.

Le centre s'est structuré autour de l'église Saint-Saturnin, élément dominant du patrimoine ceyradais. La reconstruction de l'église romane date du XII^{ème} siècle. La cloche de l'Horloge date de 1669.

Cet inventaire complémentaire d'édifices et de constructions révèle la richesse patrimoniale de la commune :

- Quelques « villas » gallo- romaines (les Trois Tourettes, Lizhac, les Cresses, les Coutiels, le Saou) ont été identifiées sur le territoire de la commune de Ceyras;
- l'aqueduc du Rieu ouvrage qui conduisait les eaux de la source des Horts del Pioch au grand jardin du seigneur de Lauzières;
- le Petit Jardin du seigneur, dans le tènement du Cambou XVII^{ème} siècle;
- Le moulin de Rabieux;
- Le long de la Lergue, une ancienne usine au lieu dit la Planque, témoigne de l'importante activité drapière qui régnait au XIX^{ème} siècle;
- la gare de Rabieux sur la ligne Lodève-Paulhan et la maison du garde barrière devenue aujourd'hui le seul bar buvette de la commune. Il s'agissait d'une gare de marchandise;
- la gare du Frigoulet, perdue dans les vignes, sur l'embranchement Rabieux-Montpellier;
- le pont de la route départementale n°908 sur la Lergue. Mis en service en 1832 sa construction constitua un événement majeur dans la région clermontaise,
- le pont du chemin de fer Lodève-Paulhan pour la traversée de la Lergue à proximité de Rabieux. Sa texture de briques roses s'inscrit harmonieusement dans le paysage environnant

EGLISE SAINT-SATURNIN

L'église est un élément dominant du patrimoine bâti ceyradais

Elle est mentionnée pour la première fois dans le Cartulaire de Gellone en 804 (pièce falsifiée ?).

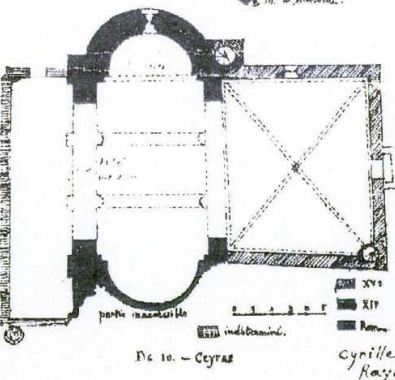
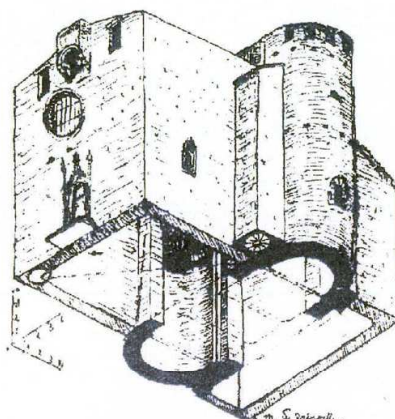
La reconstruction de l'église romane date du XII^{ème} siècle, l'altération par l'adjonction du vestibule du XIV^{ème} et la construction du collatéral nord du XVII^{ème} siècle.

Des apports ont été réalisés au XIX^{ème} : escalier d'accès aux parties hautes, création de la pseudo abside occidentale à la base du clocher,...Après toutes ces transformations, l'édifice fut surchargé d'une terrasse au clocher au XX^{ème} siècle.

Enjeux : préservation et mise en valeur du patrimoine. Identité de la commune

Au milieu de la page : Extrait de « Montpellierensia » - Bulletin de la Société Archéologique de Montpellier en 1937

Eglise de Ceyras - (Plan, remanié; exécuté par M. Oudet de Darnville
Archiviste départemental interieur)



QUARTIER MEDIEVAL



Vue n°1

Détail de façade. Empreinte gothique (XIV siècle ?). Appareillage de calcaire jaune.

Vue n°2

La rue du Château. Des constructions dont les façades portent les stigmates de l'histoire.

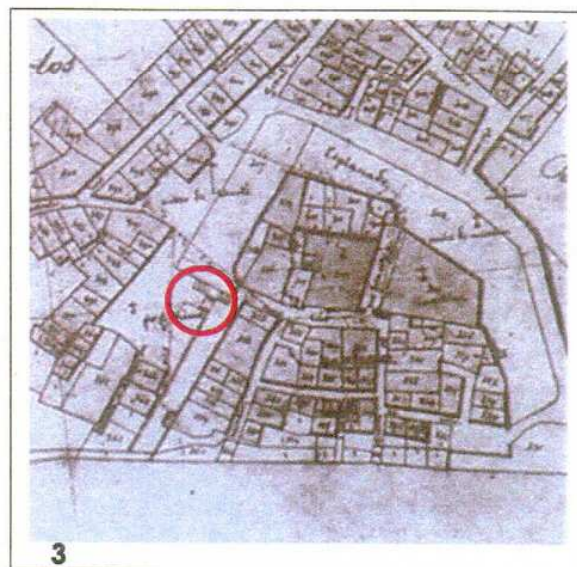
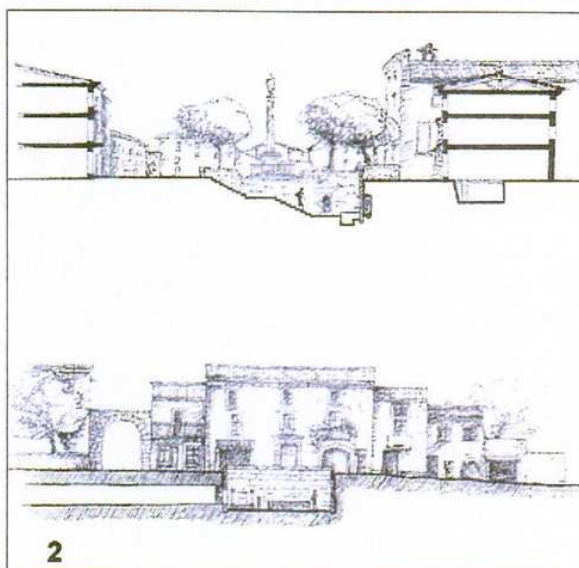
Vue n°3

La rue du Château. Perception partielle de la façade Sud de l'église (Partie de construction ajoutée à l'époque gothique contre le flanc sud de la partie romane de l'église).

Vue n°4

La porte de la Ville. Rue de l'Eglise. Elle participait à l'isolement du Château. Trois portes de franchissement des murailles qui ceinturaient le village à la fin du XIV^e siècle ont aujourd'hui disparu.

PLACE DE LA VIERGE



Nota : les croquis 2 sont extraits de « CEYRAS Des origines à l'Aube du XX^{ème} siècle. Editions LACOUR. Avec la participation de Thérèse Raynard et André & Claude Chalaguier. Croquis établis par laboratoire « Patrimoine et création de l'E.A.L.R.

- Vue n°1 :** La place de la Vierge. Subsiste une colonne de la Vierge érigée en 1857.
- Vue n°2 :** Une fontaine souterraine et un abreuvoir à bestiaux ont été remblayés il y a près de quarante cinq ans. L'association « Patrimoine culturel Ceyradais » a fait procéder à un relevé précis de cette fontaine et abreuvoir situés à proximité de la colonne de la Vierge.
- Vue n°3 :** Extrait du cadastre de 1832. Le site de l'abreuvoir et de la fontaine est situé dans le rond rouge
- Enjeux :** Préservation du patrimoine et du caractère identitaire du lieu. Mise en valeur de la place.

L'AQUEDUC DU RIEU



La seigneurie de Lauzières.

L'aqueduc du Rieu conduisait les eaux de la source des Horts del Pioch au grand jardin du seigneur. Situé dans un espace qualifié de « coulée verte » à l'entrée de Ceyras, il vient de faire l'objet de travaux de restauration.

Enjeux : Protection du patrimoine. Découverte de la commune.

LE PETIT JARDIN DU SEIGNEUR

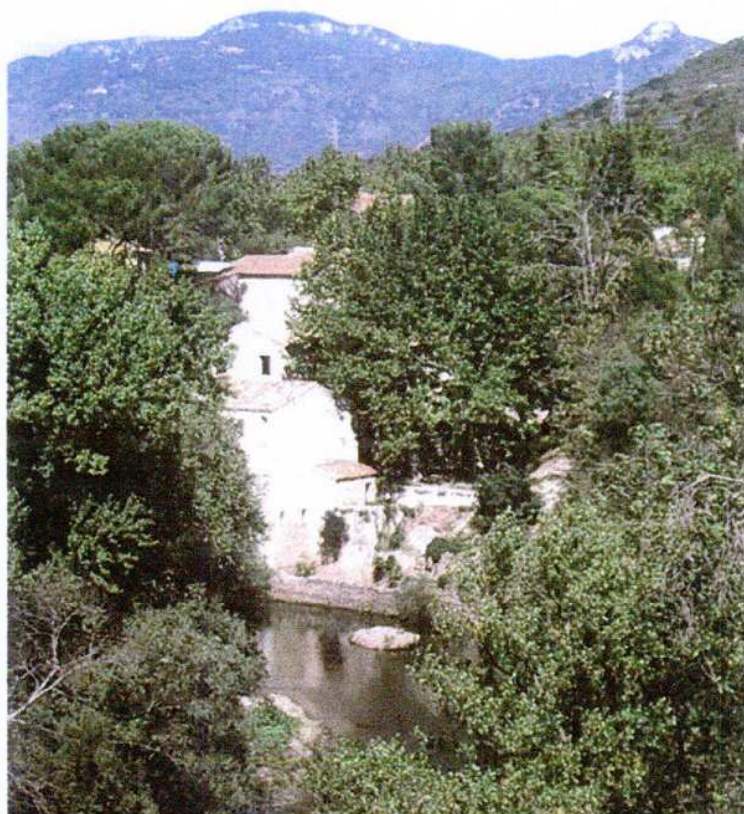


La seigneurie de Lauzières.

Le Petit jardin du seigneur dans le Tènement du Cambou XVII^{ème} siècle, puis hôpital des pauvres au XVIII^{ème} siècle.

Enjeux : Protection du patrimoine. Découverte de la commune.

LE MOULIN DE RABIEUX



Propriété privée, le Moulin de Rabieux est construit sur la Lergue. Son barrage est implanté sur les communes de LACOSTE et de CEYRAS. Les rives, abruptes, surplombent le barrage d'environ 25 m.

La chaussée existait avant les inondations de 1766. Le moulin a été mis en œuvre à l'aide de caissons de chêne vert immergés et fixés par des pieux reliés entre eux. Les interstices ont été garnis de moellons de basalte dressés à la main. Les rangées supérieures sont liées à la chaux.

D'abord moulin à verdet (nom de divers acétates de cuivre employés en bouillie pour le traitement des plantes), puis moulin à blé, il assura en 1962 une activité complémentaire de concassage de noyaux d'olives (fabrication de la fleurette utilisée pour rendre la farine plus légère). Son activité cessa en 1967.

Nota : Selon « CEYRAS Des origines à l'aube du Xxe siècle. Ed. Lacour.

Enjeux : Découverte du patrimoine de la commune.

L'USINE DE LA PLANQUE



L'usine de la Planque, affectée à l'industrie drapière, fut fondée par Pierre Jalmes en 1725. Sa production était envoyée au Levant, à partir du port de Cette (sète).

L'usine, si elle présente une certaine qualité volumétrique, offre un aspect vétuste et d'abandon. Certains corps de bâtiments sont en ruine. Son implantation en bordure de la ripisylve de la Lergue (rive gauche) lui confère une certaine qualité d'intégration dans le paysage (vue depuis le balcon de Lacoste).

Enjeux : Implantée en zone inondable, il sera difficile de préserver les bâtiments en leur conférant une fonction nouvelle compatible avec le risque.

LES GARES



La commune de CEYRAS possède deux gares sur son territoire :

Vue n°1 : La gare de Rabieux sur la ligne Lodève-Paulhan

Vue n°2 : La gare de Frigoulet sur l'embranchement Rabieux-Montpellier. Le petit train de Frigoulet traversa le terroir le 17 octobre 1896 pour la première fois. Deux heures lui étaient nécessaires pour parcourir la distance entre Rabieux (terminus de la ligne) et Montpellier (gare de Chaptal).

Enjeux : Protection du patrimoine. Identité des lieux et préservation de la

LES PONTS



Vue n°1 : pont de la ligne de chemin de fer Lodève Paulhan. Traversée de la Lergue.

Vue n°2 : Pont de la route départementale n°908 sur la Lergue. Importance de la ripisylve. Mise en service en 1832

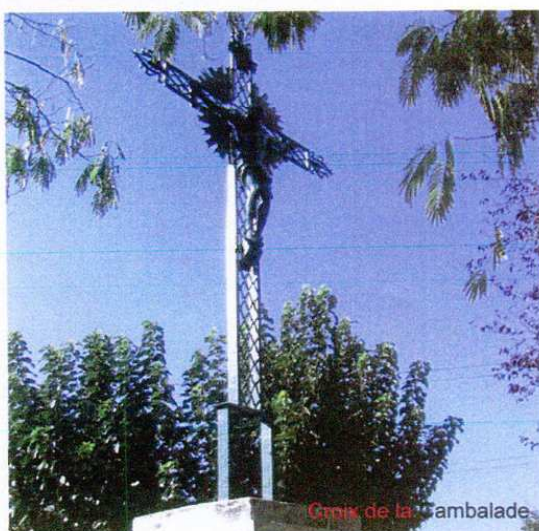
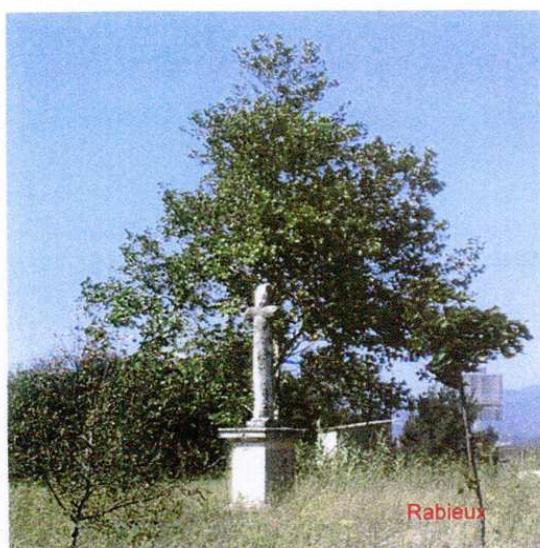
Enjeux : Préservation du patrimoine. Découverte de la commune

1.6.4. Le petit patrimoine

Autrefois, on dénombrait une quinzaines de croix disséminées dans la campagne ceyradaise aux détours de chemins ou à proximité de gués.

Elles guidaient les voyageurs sur la route qui conduisait à Saint-Guilhem. Un certain nombre d'entre elles sont encore présentes.

- sur le chemin de Ceyras à Carabottes croix rustique réparée en 1829
- la croix de « l'Evangali » à la croisée des chemins de Ceyras à Rabieux par St Pierre de Laneyrac et de Clermont à St Guiraud par le gué de Peyrigoule
- la croix des Rogadons près du déversoir du canal face au Rieu;
- la Croix de Belleau, élevée au XVIIIème siècle, modèle de croix de village;
- la croix de la Cambalade, à proximité de la Mairie,
- la grande croix du cimetière datée de 1668;



A proximité de l'autoroute A 75, près de Rabieux, on peut observer une croix champêtre.

En bordure de la RD 908, dans le village,...

Une croix de mission : la croix de la Cambalade, à proximité de la Mairie. Elle était placée auparavant à côté de l'ancienne promenade basse du Moyen Age, l'actuelle place de la Mairie.

2. Les paysages

2.1. La découverte des paysages

Le territoire de la commune de Ceyras est structuré par les éléments naturels et anthropiques hérités du passé qui ont déterminé des unités paysagères en évolution.

Un territoire communal...

La commune appartient à l'unité géographique du «Centre Hérault» exposée au climat méditerranéen, climat aux saisons contrastées, aux automnes et printemps caractérisés par la violence des précipitations, aux hivers doux et aux étés chauds et secs et dont l'action naturelle participe à l'évolution du paysage.

...limité par la Lergue

La commune s'inscrit au Nord-Est de la vallée de la Lergue, affluent de l'Hérault, au régime hydraulique méditerranéen, irrégulier, qui imprime une coupure dans l'organisation intercommunale (le pont de Ceyras ne sera construit qu'au XIX^{ème} siècle). Sa ripisylve constitue un des éléments naturels remarquables de la commune.

...scindé par les voies de communication

La commune de Ceyras est au centre d'un important carrefour routier et autoroutier. Ce dernier (A75 et A750) morcelle le territoire situé au Nord-Ouest de la commune en trois parties isolées les unes des autres.

Il est non seulement un élément anthropique majeur du paysage ceyradais, mais aussi un facteur d'évolution puissant, pouvant induire des mutations urbaines fortes et des modifications profondes de lisibilité du paysage.

La création du carrefour autoroutier (liaison Montpellier-Clermont-l'Hérault) modifie la logique de découverte du paysage en supprimant la traversée du village de Ceyras. La première conséquence aurait dû en être une diminution du trafic routier dans le village avec pour effet de rendre possible la recomposition des entrées du village et de requalifier l'espace public urbain de la route départementale. Or la circulation reste intense et les véhicules lourds qui se déplacent entre Clermont-l'Hérault et Lodève empruntent toujours la RD905 et la route de Ceyras à Saint-Félix-de-Lodez via le carrefour à feux de Ceyras.

Il en résulte des nuisances pour la sécurité et le cadre de vie des ceyradais.

La seconde conséquence concerne la perception des paysages naturels et bâtis de la commune, perception importante pour le développement économique du pays, l'enjeu est alors celui de la préservation et la mise valeur des paysages et du patrimoine, la requalification des façades et des silhouettes urbaines.

...et structuré par l'économie agricole

La richesse du sol de la commune, alliée à la présence de l'eau ont permis exploitation du terroir. Primitivement, les terres supportaient une polyculture (céréales, vergers,...) C'est au XVII^{ème} siècle que les paysans ont développé la culture de la vigne qui participe aujourd'hui fortement au caractère identitaire et paysager du territoire communal.

2.2. Méthode d'analyse

La présentation du paysage consiste à déterminer les grandes unités paysagères d'un site, à partir d'une série d'approches successives permettant de déterminer les principaux éléments d'identification qui le composent (naturels, anthropiques). Ces approches sont effectuées à partir de supports de vues, qui par principe, appartiennent à l'espace public (voies de circulation, places ou points remarquables pouvant faire l'objet d'une fréquentation majeure ou exceptionnelle permettant l'observation).

La connaissance des unités paysagères peut être présentée soit de manière statique (à partir d'un point d'observation remarquable par exemple) soit sous une forme dynamique de découverte (analyse séquentielle des entrées du village et hameaux par exemple).

A l'intérieur du périmètre communal, la morphologie du terrain et l'occupation du sol génèrent une structure paysagère dynamique et organisée suivant le concept d'unités paysagères et de sous espaces dont les articulations sont des seuils de découverts.

2.3. Dynamiques naturelles du site

Ceyras s'inscrit dans un site (le centre Hérault) ouvert au Sud et dont la perception générale est limitée à l'ouest par les lignes de crête du Massif du Liausson, au Nord par la colline de Rabieux et les lignes de crête des hautes garrigues de Saint-Guilhem-le-Désert, à l'Est par les lignes de crête du Massif de l'Arbroussas, et au Sud-Est par les lignes de crête du Massif de la Taillade.

En affinant l'analyse, on constate que Ceyras appartient à une entité paysagère située entre une zone de piémont (Sud de la colline de Rabieux) et la Lergue.

Ces limites naturelles sont aussi celles de la commune.

En direction du Nord-Est et du Sud-Est le paysage reste au contraire très ouvert.

Le relief de la commune apparaît assez peu structuré et les pentes sont faibles. Au Nord, la morphologie arrondie de la zone de piémont de la colline de Rabieux repose sur une plaine alluvionnaire de hautes terrasses séparée en deux sous-espaces (dits Nord et Sud) par le Pioch, sorte de butte du miocène moyen constitué de grès, de sable et de conglomérats (à l'instar du versant Est de la colline de Rabieux).

Le cours de la Lergue, assez méandreux, s'étale dans un lit constitué de limons, de sables et de graviers, enserré entre deux rives parfois abruptes qui constituent les limites du lit majeur de la rivière.

Le sous-espace Nord de la commune, est structuré par le cours du Trenols, d'orientation générale Nord-Sud, affluent de la Lergue qu'il rejoint à la confluence de « la Planque »,

Le sous-espace Sud de la commune est faiblement structuré par le lit de l'Armoux, au tracé mollement ondulatoire, et les ruptures de pente de terrasses qui esquissent des lignes de force d'orientation Nord-Ouest/Sud-Est, orientation générale du territoire communal. L'absence d'éléments morphologiques remarquables au Nord-Est et au Sud-Est de la commune rend difficile toute identification des limites communales correspondantes.

Le site, soumis à la pluviométrie parfois violente et abondante du climat méditerranéen, présente des zones de débordement, de ruissellement, de ravinement et d'effondrement qui sont autant de facteurs de risque pour la commune et qui participent à l'évolution dynamique de son paysage.

2.4. Les unités paysagères

Selon Dufournet, « une unité de paysage peut être définie comme la combinaison des traits physiques et anthropiques qui confèrent à un territoire une physionomie propre et en font un ensemble, sinon uniforme du moins caractéristique, par la répétition habituelle de certains traits »

Sur la commune de CEYRAS, on peut ainsi, observer 5 unités paysagères

- la plaine viticole
- le lit de la Lergue et sa rypisylve
- la butte du « Pioch »
- la colline boisée de Rabieux
- le paysage bâti,

Figure 7. Unités paysagères (page suivante)

A 3 entités paysagères

° La plaine viticole

Depuis la plaine, les vues lointaines sont largement ouvertes jusqu'aux reliefs qui campent la toile de fond et constituent les grands repères immuables du paysage. Les vues rasantes sont parfois limitées par la présence des ripisylves (éléments de lisibilité) qui témoignent de la présence des cours d'eau et par les alignements de hautes tiges qui accompagnent les routes.

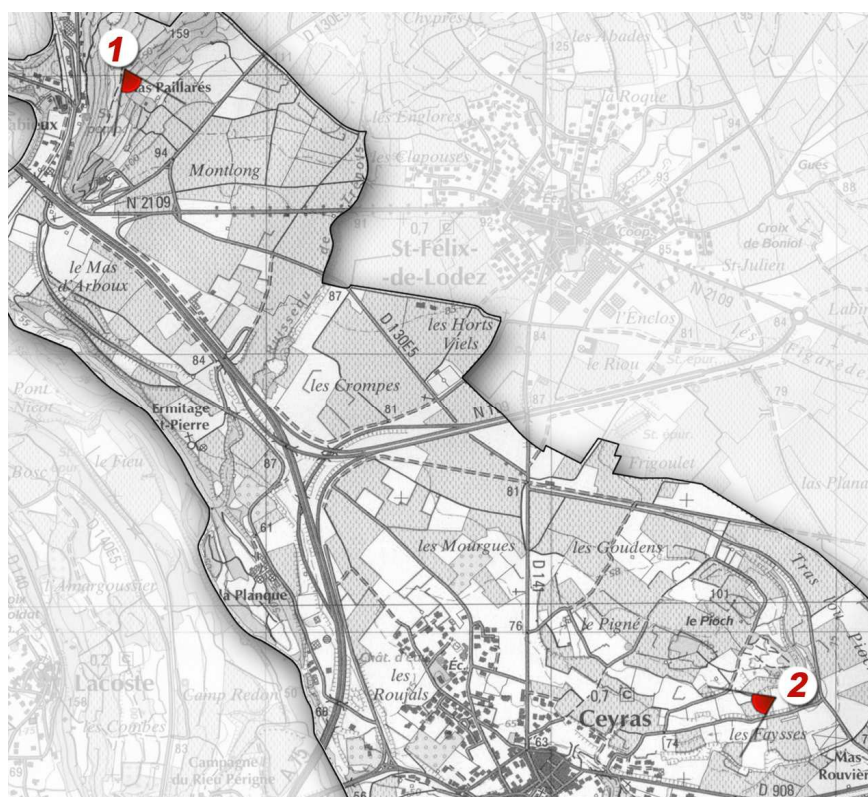
Epaulée par un relief de collines au Nord, à l'Ouest et dans une moindre mesure à l'Est, la plaine du Bas Languedoc est un espace ouvert, où la prédominance de la vigne structure et caractérise le paysage. Cependant, au-delà de cette prédominance, on peut observer en fait, une entité agricole aussi constituée de vergers (oliviers, pruniers, pêchers,...), de parcelles supportant des productions céréalières, des cultures sous serres, des cultures maraîchères et des terres en jachère (luzerne, friches).

L'ensemble de ces parcelles parfois soulignées par la présence d'arbres fruitiers isolés ou en alignement (néfliers, figuiers, grenadiers) constitue une mosaïque aux teintes variées et évolutives au gré des saisons.

Des haies d'oliviers, clôtures ou protections au vent, apparaissent plus nombreuses dans le sous espace-Nord que dans le sous-espace Sud.

Dans le sous-espace Sud, on observe des plantations nouvelles irriguées et des cultures sous serres.

Cependant cette harmonie n'apparaît pas aussi marquée dans les espaces proches de l'urbanisation récente du village (disparition de la vigne remplacée par des cultures céréalières ou la mise en friche pratiquement systématique des terres).



Plan de repérage des photos présentant la plaine viticole

LA PLAINE VITICOLE



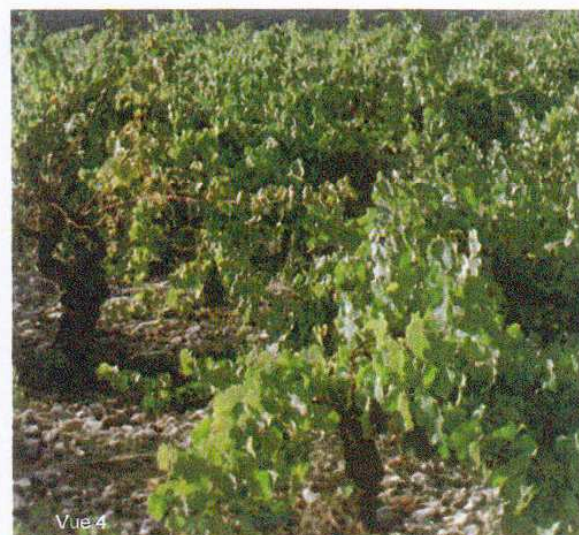
Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4

- | | |
|---------|--|
| Vue 1 : | <ul style="list-style-type: none"> - vues lointaines largement ouvertes sur les reliefs en fond de plan qui ferment l'horizon - le village de CEYRAS - la ripisylve du ruisseau de Trénols - les plantations d'alignement de la RD 109 - la mosaïque des parcelles supportant vignes, terres en jachère, cultures céréalières,... |
| Vue 2 | <ul style="list-style-type: none"> - horizon limité par les lignes de crête - au loin, Clermont l'Hérault - plus proche, CEYRAS et la ripisylve du Rieu - la mosaïque du parcellaire agricole |
| Vue 3 | plantations d'oliviers |
| Vue 4 | la vigne |

Plusieurs cours d'eau drainent la commune : la Lergue, l'Armoux, le Trenols, le Rieu. Leur présence dans le paysage, est soulignée par leur ripisylve, végétation arborescente et buissonnante qui s'inscrit dans le lit majeur de chacun d'entre-eux.

L'intérêt du milieu a conduit à retenir cette ripisylve dans l'inventaire du patrimoine naturel. Ainsi, les bordures de la Lergue ont été classées en Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique de type II (Z.N.I.E.F.F.), caractérisant les grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par homme où les équilibres écologiques sont essentiels.

La Lergue et ses affluents sont bordés de boisements linéaires, localement élargis, qui constituent les ensembles forestiers les mieux individualisés et les plus diversifiés. Les saules, les peupliers, les frênes et l'aulne glutineux sont les arbres les plus caractéristiques.

Plusieurs essences liées à la présence de l'homme peuvent se mêler à ces boisements l'érable negundo, le micocoulier, l'arbre de Judée, le robinier faux acacia, l'ailanthe.

Elles hébergent également des populations animales liées strictement à la présence de l'eau et de la forêt galerie. Dans la ripisylve, on notera la présence du Rollier d'Europe, du guêpier, du martin-pêcheur du héron pourpre et du petit gravelot.

Les forêts riveraines ont été largement défrichées au profit des activités agricoles et ne constituent plus, à présent, que des écosystèmes linéaires généralement continus de l'amont vers l'aval.

[illegible]

Plan de repérage des photos présentant la ripisylve de la Lergue

LE LIT DE LA LERGUE ET SA RIPISYLVE



Vue n°1 : vue extérieure à la commune (du lieu-dit « les devants ». Clermont-l'Hérault)

Vue n° 2 : vue extérieure à la commune (du « balcon de Lacoste)

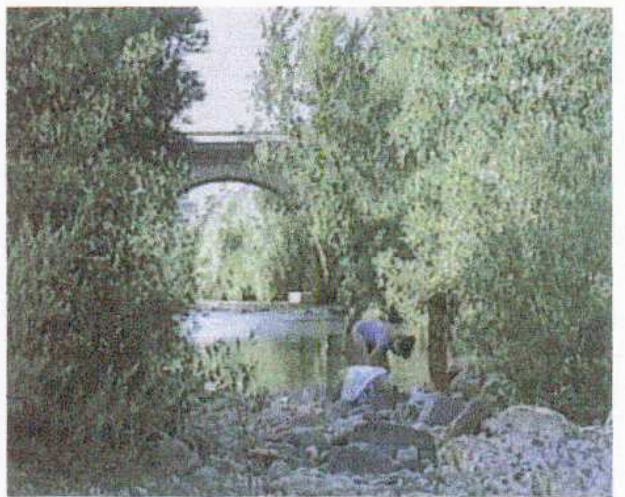
La lergue et sa ripisylve constituent des éléments fortement structurant du paysage de CEYRAS et de son environnement.

Elle s'inscrit comme limite naturelle (5km linéaire) du Sud-Ouest de la commune.

La ripisylve de la Lergue est constituée d'une végétation arborescente et buissonnante qui s'inscrit dans le lit majeur de la rivière.

C'est en fait un milieu peu modifié par l'homme et son intérêt écologie (écosystème) ont conduit à le retenir dans l'inventaire du patrimoine naturel. (Z.N.I.E.F.F.).

Enjeux : Préservation et gestion du milieu naturel (zone de risque)

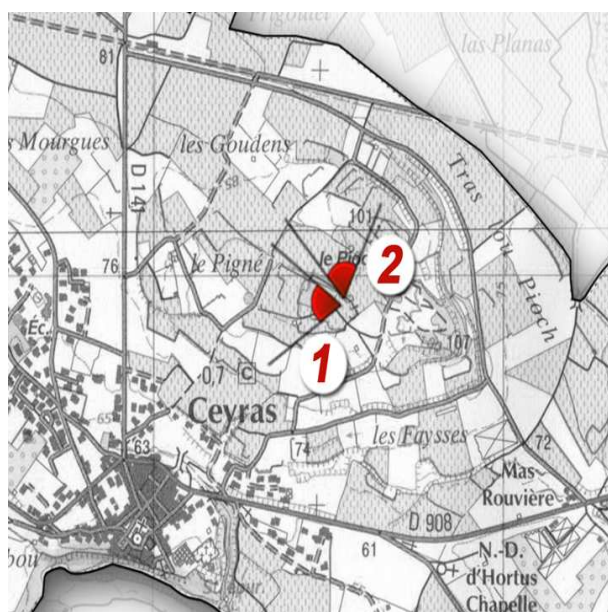


° La butte du Pioch

La butte du Pioch est modelée en terrasses, dont le parcellaire généralement cultivé (vigne, cultures céréalières,...) supporte aussi des boisements constitués de chênes verts, chênes pubescents, pins d'Alep, et d'érables champêtres. Des parcelles semblent dénuées de toute production agricole. En limite foncière, au droit de certains talus, on peut observer la présence d'arbres fruitiers.

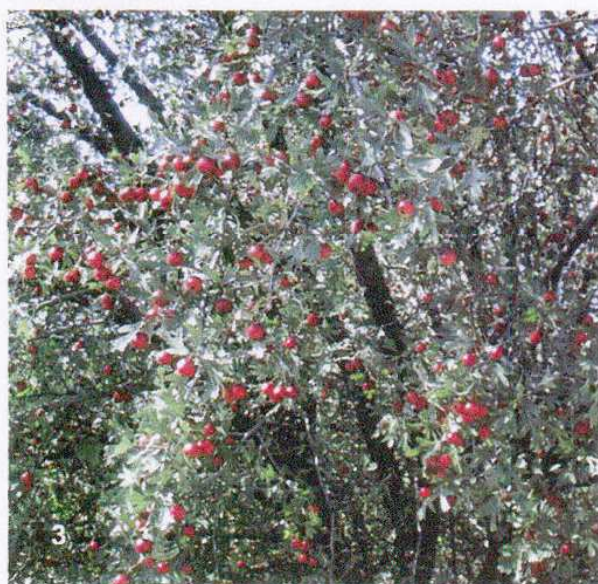
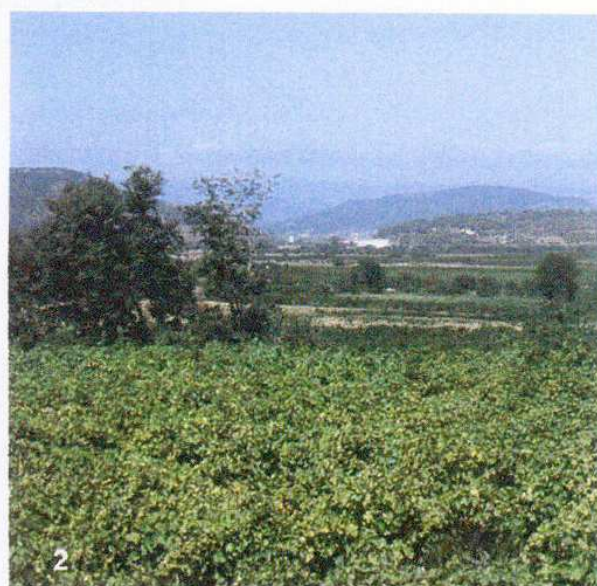
Les terrasses sont délimitées par des murets de pierres sèches (grès) de couleur sable et d'une hauteur moyenne variant de 1 à 2 mètres. Le Pioch supporte un réseau de sentiers propices à la promenade.

Les vues depuis le Pioch sont remarquables sur la plaine, notamment celles qui permettent de découvrir le village de Saint-Félix-de-Lodez. Cependant les vues sur le village de Ceyras, présentent un caractère anecdotique du fait des masses végétales, inscrites en limite de parcelles, qui s'interposent entre le village et les parties élevées du Pioch. Une antenne de télécommunication s'inscrit à proximité du point culminant de la butte (côte 109 mètres).



Plan de repérage des photos présentant la butte du Pioch

LA BUTTE DU PIOCH



Vue n°1 : Antenne à la cote 109 du Pioch. On observe le relief d'une butte constituée de grès blonds supportant des terres en friches, des boisements de chênes verts, chênes pubescents. Cette butte fit l'objet d'exploitations de carrières.

Vue n°2 : L'entité de la butte du Pioch fait aussi l'objet d'une économie agricole ; ici de la vigne.

Vue n°3 : Des arbres fruitiers s'inscrivent en limite de parcelle et soulignent les bordures de terrasse.

Vue n°4 : Les terrasses sont retenues par des murs de pierres sèches de couleur ocre clair, de facture grossière, soumis à l'action des épisodes orageux du climat méditerranéen.

L'unité paysagère du Pioch, de par un relief qui présente un accident topographique dans la plaine et une situation centrale dans le territoire communal, constitue un élément structurant essentiel du territoire communal.

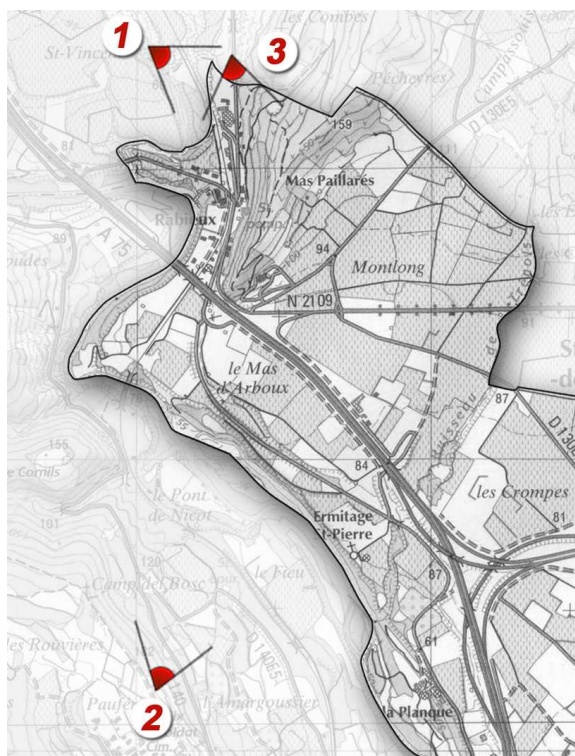
Enjeux : préservation des boisements et du micro-paysage de production agricole (vigne, blé, ...)

A l'ouest, les collines du Salagou s'achèvent en un coteau très net en rive gauche de la Lergue et un relief à pentes douces. La crête boisée, qui avoisine 157 m d'altitude, marque la frontière entre le Haut et le Bas Languedoc.

Le chêne vert constitue l'essence forestière la plus répandue dans la région. Ses peuplements se présentent le plus souvent sous la forme de taillis bas plus ou moins ouverts. Il existe peu de véritables futaies. Cette physionomie broussailleuse est liée à l'intense pression humaine qui s'est exercée sur les milieux depuis plusieurs siècles (mise en culture des terres, exploitation pour la production de bois de chauffe et de charbon de bois, pâturage, passage répété des incendies de forêt...). On peut trouver quelques espèces forestières dans ces taillis, mais ce sont surtout les plantes des garrigues qui dominent. Cette situation illustre le niveau de perturbation de ces écosystèmes en pleine dynamique.

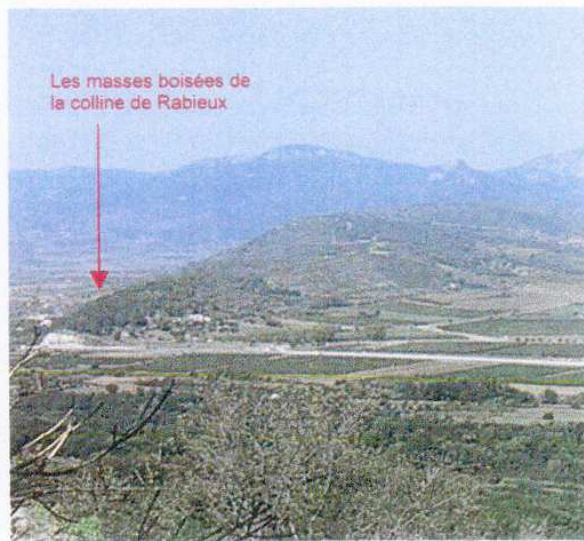
Les vues depuis la cote 157 (proche de la limite communale avec Saint-Guiraud) sont remarquables :

- les vues vers le Sud-est permettent d'appréhender l'ensemble de la commune et d'apercevoir ses éléments structurants, autoroutes, réseau routier repérable par ses plantations d'alignement quand elles existent (RD109 de Saint-Félix-de-Lodez), les ripisylves, notamment celle du ruisseau de Trénols, la mosaïque du parcellaire de la plaine agricole, l'impact du village et de ses extensions nouvelles, jusqu'à l'horizon limité par les reliefs du Massif de la Taillade.
- Les vues vers le Nord-Est offrent à l'observateur le paysage steppique de la vallée de la Lergue particulièrement érodée (hors territoire communal).



Plan de repérage des photos présentant la colline boisée du Rabieux

LA COLLINE BOISEE DE RABIEUX



Vue n°1 : La colline vue depuis le CD 144. On observe un boisement de chênes verts, de buis et de houx.

Vue n°2 : Vue générale de la colline de Rabieux depuis le « balcon » de Lacoste.

Vue n°3 : Vue générale du territoire communal de CEYRAS depuis la cote 157.

La colline de Rabieux est un site d'où il est permis des observations remarquables sur l'ensemble du territoire communal mais aussi sur la vallée de la Lergue en direction du Nord-Ouest.

Enjeux : Préservation d'un boisement longtemps soumis à la pression des cultures.

LES PERCEPTIONS VISUELLES DEPUIS DES POINTS REMARQUABLES DE LA COMMUNE

VUE DU PIOCH



Vue sur St-Félix-de-Lodez



Vue sur le village de CEYRAS

3. Les pressions exercées sur le milieu

3.1. Les prélèvements en eau potable

3.1.1. Caractéristiques du réseau d'eau potable

La commune exploite son réseau d'eau potable en régie. Un réseau principal dessert tout le village, un réseau secondaire dessert le hameau de Rabieux.

Le village de Ceyras est alimenté par les forages de Cambous et par le puit et le forage des Roujals,

Le hameau de Rabieux est alimenté par les forages de Rabieux exploités par le Syndicat intercommunal du Puits de Rabieux.

A noter également sur le territoire de la commune :

- les forages de l'Aveyro desservant la commune de Clermont-l'Hérault qui disposent également d'un périmètre de protection.
- le périmètre de protection éloigné des forages du Mas de Mare implantés sur la commune de Brignac

Les déclarations d'utilité publique (DUP) permettent de définir règlementairement, pour ces captages, des périmètres de protection qui ont valeur de servitudes d'utilité publique (SUP) inscrites au PLU.

Les forages de Cambous et de Rabieux et le puit des Roujals ont déjà fait l'objet d'un arrêté de DUP. Les forages du Mas de Mare, de l'Aveyro, et des Roujals ont fait l'objet d'une expertise hydrogéologique. Toutefois, la procédure de déclaration d'utilité publique n'est pas arrivée à son terme (en attente de l'enquête et du dossier d'approbation).

Ont fait l'objet d'un arrêté de DUP :

- le forage de Cambous (30 septembre 1986)
Le périmètre de protection immédiat est constitué d'un carré de 6 m de côté, centré sur le forage et matérialisé par une solide clôture grillagée d'une hauteur minimale de 1.8m.
Le périmètre de protection rapproché inclut les parcelles n°516 à 562 de la section E du plan cadastral.
Le périmètre de protection éloigné correspond approximativement à la base terrasse alluviale de la Lergue jusqu'à environ 2km en amont du captage et à une partie des alluvions du ruisseau de la Campagne de Rieupérigue. Les périmètres de protections sont indiqués sur les plans de zonage et de servitude.
- le forage de Rabieux (2 juillet 1981) Les périmètres de protections sont indiqués sur les plans de zonage et de servitude.

La procédure est en cours, après avis sanitaire favorable de l'expert hydrogéologue, pour :

- le forage du Mas de Mare (avril 2000)
Le périmètre de protection immédiat est constitué par la parcelle clôturée.
Le périmètre de protection rapproché est situé en zone agricole non constructible inondable.
Le périmètre de protection éloigné correspond approximativement à la terrasse des alluvions anciennes, en amont topographique immédiat du périmètre de protection rapproché.
Les périmètres de protections sont indiqués sur le plan de servitude.
- le forage de l'Aveyro (avril 2000)
Le périmètre de protection immédiat est constitué par la zone clôturée appartenant à la parcelle n°752.
Le périmètre de protection rapproché est situé en zone agricole non constructible inondable.
Le périmètre de protection éloigné correspond approximativement à la terrasse des alluvions anciennes, en amont topographique immédiat du périmètre de protection rapproché.
Les périmètres de protections sont indiqués sur le plan de servitude.
- le forage des Roujals (rapport hydrogéologue 1 septembre 1998) La procédure est en cours d'achèvement.
Elle a établie un périmètre pour le forage tout en réexaminant la situation du puit (DUP de 1954). Les données les plus actuelles sont intégrées.

3.1.2. Qualité de l'eau distribuée

Bilan bactériologique

Le réseau de Ceyras présente une bonne qualité bactériologique, le réseau de Rabieux présente des contaminations occasionnelles.

Bilan physico-chimique

Le réseau de Ceyras a un pouvoir entartrant et les teneurs en nitrate sont à surveiller. L'eau est chargée en pesticides au niveau du puits et du forage des Roujals à cause des pratiques agricoles.

On note la présence ancienne de traces d'hydrocarbures et le caractère irrégulier du taux de chlore dans l'eau distribuée. Mais dans l'ensemble l'eau distribuée est de qualité satisfaisante.

Le réseau de Rabieux a une eau très dure et très chargée en sels minéraux, et un taux de sulfate à surveiller. Le taux de chlore, très faible, ne permet pas d'avoir une eau de bonne qualité régulière.

3.1.3. Quantification, consommation et production

La consommation moyenne maximale en 2007 est de 300 m³/j répartie de la façon suivante :

- Consommation domestique: 276 m³/j
- Equipements communaux : 20 m³/j
- Activités industrielles 4m³/j

La ressource maximale disponible est de 750 m³/j et de 27 m³/j pour le hameau de Rabieux. Les ressources disponibles sont suffisantes pour faire face à l'augmentation de population prévue en 2015 (1200 habitants) .

Ceyras dispose en effet de 750 m³/j pour une consommation maximale estimée en 2015 à 590 m³/j. En revanche le hameau de Rabieux reste limité en ressource disponible.

3.2. Les rejets

3.2.1. Le réseau d'eaux usées

La commune de Ceyras possède un réseau séparatif. Le réseau fonctionne gravitairement et le diamètre des canalisations est de 150 ou 200 mm.

Le réseau d'assainissement couvre l'ensemble du village, à l'exception de l'entrée Est (Faysses et Grand Chemin), du hameau de Rabieux, du Mas de Rouvière, du secteur de la Planque et de celui de la Peyrigoule qui sont en assainissement autonome.

Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome a été réalisée en octobre 1999 par F2E. Elle a déterminé, une bonne aptitude des sols autour de la partie urbanisée de la commune et une aptitude médiocre à l'assainissement autonome pour les terrains situés dans une partie du hameau de Rabieux, et quelques parcelles à l'Ouest du village

La municipalité a donc pris la décision de desservir, par le réseau public, l'ensemble du village, à l'exception de:

- l'entrée Est, non raccordable gravitairement,
- les secteurs de la Peyrigoule et de la Planque trop éloignés et coupés du village par l'autoroute,
- le hameau de Rabieux, trop éloigné du village
-

Présentant des dysfonctionnements liés à une surcharge hydraulique et polluante trop importante, la station d'épuration, construite en 1968 et modifiée par la suite a montré ses limites. Une nouvelle station d'épuration a donc été construite en bordure de la D908 à l'est de la commune en 2006.

La nouvelle station d'épuration a une capacité de 1500 équi/habitants.

En 2007 le nombre de foyers raccordés est de 490. Au regard de la dynamique de développement du village on peut estimer que Ceyras atteindra une population de 1200 habitants en 2015 ce qui sera bien en dessous de la capacité actuelle de la nouvelle station.

La station d'épuration a été conçue de manière à pouvoir envisager une éventuelle extension sans modification

majeure de son dispositif.

3.2.2. *Les eaux pluviales*

Les eaux pluviales du village sont canalisées par des caniveaux et fossés bétonnés ou en pleine terre. Une étude sur le ruissellement pluvial de Ceyras, a été réalisée. Cette étude prévoit de mettre en place des ouvrages permettant de canaliser ce ruissellement:

- mise en place de buses aux intersections des chemins de Frigoulet et des Goudens,
- mise en place d'un réseau pluvial dans l'avenue des Roujals et l'avenue du Château d'eau,
- dans la traversée des secteurs urbanisés, des dispositions devront être prises en cas de pluies centennales

3.2.3. *Les déchets*

- Ordures ménagères :

La collecte en régie des ordures ménagères est assurée par la communauté de communes du Clermontais.

Concernant le traitement des déchets la commune adhère au Syndicat Centre Hérault. Les ordures sont traitées par l'usine de broyage et de compostage de Clermont-l'Hérault.

-Tri sélectif :

Pour l'organisation du tri sélectif des colonnes existent dans le village pour les huiles, les papiers, le verre,...

Pour les déchets de volumes plus importants, les déchets verts et les encombrants, les habitants doivent se rendre aux déchetteries de Saint-André-de-Sangonis, Clermont et Aspiran.

Les déchets ultimes sont apportés au centre d'enfouissement de Soumont.

- Déchets du BTP : Les dépôts d'inertes sont accueillis sur une partie de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement de Soumont.

3.3. Les risques naturels et les nuisances

3.3.1. Les risques d'inondation

Le climat méditerranéen occasionne des pluies violentes d'automne et de fin d'été, qui peuvent entraîner des inondations de plaine le long du cours de la Lergue.

Une carte d'aléa risque d'inondation a été établie dans le Dossier Communal Synthétique approuvé par arrêté préfectoral du 19 janvier 1998. La carte des risques d'inondation est extraite de l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Hérault du 31 juillet 2007. La commune de Ceyras est située en zone d'inondation 'rouge' : zones naturelles dont la hauteur d'eau en crue centennale est supérieure à 0,50 m.

Une interdiction de construire dans les zones les plus exposées est reprise dans le P.L.U.

Des études hydrauliques, pilotées par la Direction Départementale de l'Équipement de l'Hérault sont en cours pour l'élaboration d'un Plan de Prévention du Risque Inondation fin 2008.

3.3.2. Le risque d'effondrement

Le village de Ceyras a été bâti sur la falaise qui domine la Lergue d'une vingtaine de mètres.

L'infiltration des eaux pluviales de surface, provoque périodiquement des effondrements de pans de cette falaise, depuis le début du siècle. Ces effondrements sont dus à la régression des cailloutis situés en partie haute de la falaise, et à la régression des marnes grises situées dans les parties basses.

Ces effondrements affectent certaines maisons du centre ancien (des bâtiments se sont déjà effondrés) et la falaise au lieu-dit "La Peyrigoule" où sont implantés quelques bâtiments d'activités.

Deux périmètres de risques ont été délimités par arrêté préfectoral du 24 juillet 1995 et 23 janvier 1996.

Un Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain se basant sur ces périmètres a été approuvé par arrêté préfectoral du 20/03/1996.

3.3.3. Les risques d'incendie

D'après le schéma départemental d'aménagement des forêts contre l'incendie, élaboré en mai 1994, Ceyras fait partie du Massif n° 11 "plaine viticole", et est classée en commune de plaine peu sensible. Toutefois, une piste incendie existe dans le bois de Rabieux.

3.3.4. Les risques de transport de matières dangereuses

La commune de Ceyras, traversée par les autoroutes A 75 et A 750 et les routes départementales 908 et 609, est identifiée comme commune soumise à risques de transport de matières dangereuses.

Si les autoroutes et la RD 609 permettent de relativiser la gravité du risque par leur éloignement, la départementale 908 présente un danger plus grave, du fait de la traversée du village entre les ponts de la Lergue et du Rieu.

3.3.5. Les risques de rupture de barrage

Le barrage du Salagou est situé sur la commune de Clermont-l'Hérault. Ceyras est située à 7,5 km de ce barrage. En cas de rupture du barrage, l'onde de submersion atteindrait les premières habitations en 15 minutes et le reste du village en 30 minutes.

La carte d'aléa risque de rupture de barrage est la même que celle du risque inondation. La municipalité se doit d'informer la population, sur la nature du risque ainsi que sur les modalités de l'alerte et de l'évacuation d'urgence.

3.3.6. Le bruit des infrastructures

Les principales infrastructures traversant la commune de Ceyras entraînent des nuisances phoniques. Ces voies ont été classées en catégories, en fonction du trafic écoulé et des zones de bruit ont été déterminées. Une actualisation a été réalisée en 2007 par les services préfectoraux (Arrêté préfectoral n° 2007/01/1067 et 1065).

L'autoroute A75 et l'autoroute A750 sont classés en catégorie 3 (zone de bruit : 100 m).

La RD908 est affectée de différentes catégories selon les tronçons:

- Limite Agglomération / RD908 - catégorie 3 (zone de bruit : 100 m)
- RD609 / début rue en U - catégorie 4 (zone de bruit : 30 m)
- Début rue en U / Sortie Ceyras - catégorie 2 (zone de bruit : 250 m)
- Sortie Ceyras / Entrée St. André de Sangonis - catégorie 3 (zone de bruit : 100 m)

3.3.7. La santé de la population

- Le forage et le puits des Roujals présentent des traces de pesticides (la simazine) et des traces d'hydrocarbures.
- Afin d'éviter toute nuisances olfactive ou sonore toute nouvelle construction est interdite dans une bande de 100 mètres autour la station.
- Certaines espèces aux pollens allergènes sont à déconseiller dans les plantations de haies.

3.3.8. Catastrophes naturelles

Trois types de catastrophes naturelles sont recensés à Ceyras : « Tempête », « glissement de terrain », et « inondations et coulées de boue ». le tableau ci-dessous récapitule les dates clés de ces événements.

Arrêtés de Catastrophe Naturelle : Ceyras

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Glissement de terrain	28/01/1996	30/01/1996	17/07/1996	04/09/1996
Inondations et coulées de boue	19/10/2006	19/10/2006	24/04/2007	04/05/2007

Figure 8. Carte des risques et nuisances (page suivante)

A 3 risques et nuisances

III. ANALYSE SOCIO - ECONOMIQUE



A. LA POPULATION COMMUNALE

1.1. L'évolution démographique

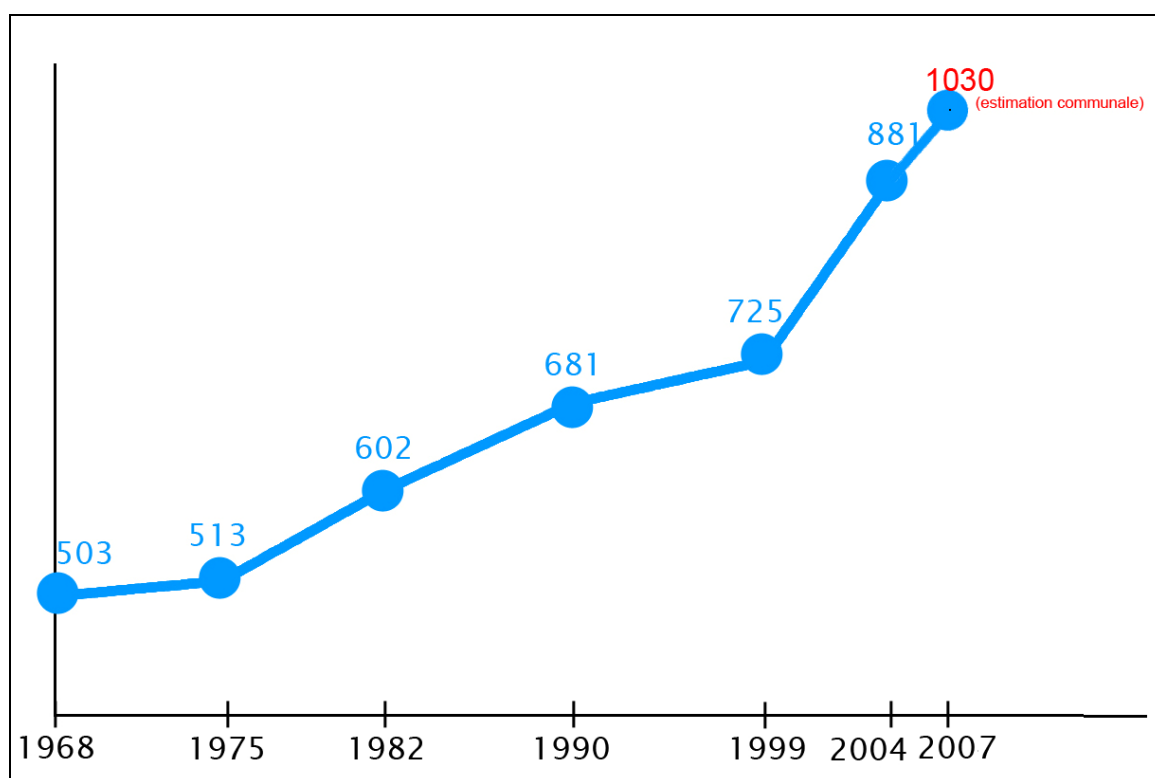
Jusqu'en 1999, la commune connaît un accroissement démographique relativement faible passant de 681 habitants en 1990 à 725 en 1999, ce qui représente une hausse de 5 habitants par an.

	2004	1999
Population	881	725
Part des hommes (%)	48,0	49,1
Part des femmes (%)	52,0	50,9

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitations principales

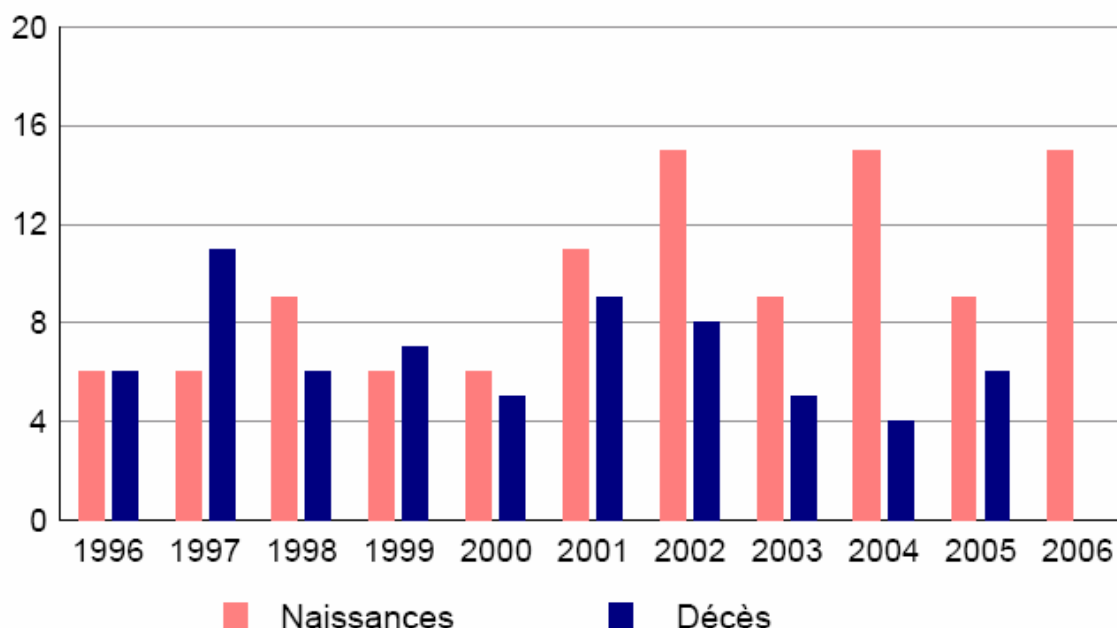
Depuis le début des années 2000 l'essor démographique de Ceyras tend à s'accélérer de manière significative puisqu'entre 1999 et 2004 la population a augmenté de 156 habitants soit une progression de 21.5% en 5 ans.

Selon les estimations de la mairie, la population ceyradaise s'élève fin 2007 à 1030 habitants.



Evolution de la population de Ceyras, en nombre d'habitants (donnée INSEE et commune de Ceyras)

Le nombre de naissances, en baisse dans la période 1990-1999 par rapport à 1982-1990 est en hausse depuis le début des années 2000 suite à l'afflux de jeunes ménages sur la commune.
La variation du nombre de décès n'est pas significative.

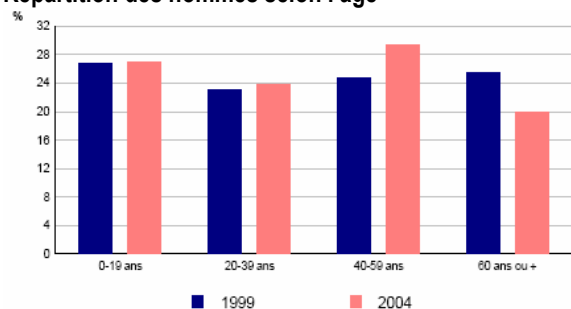


1.2. La structure par âge

La répartition des hommes selon l'âge montre une stagnation de la tranche des jeunes de 0 à 19 ans, une hausse des 20-39 ans et des 40-59 et une baisse significative des 60 ans et plus. En ce qui concerne les femmes, les données chiffrées attestent une hausse des 0-19 ans et des 20-39 ans et une stagnation des 40-59 ans. La tranche des 60 et plus affiche, comme pour les hommes, une baisse importante.

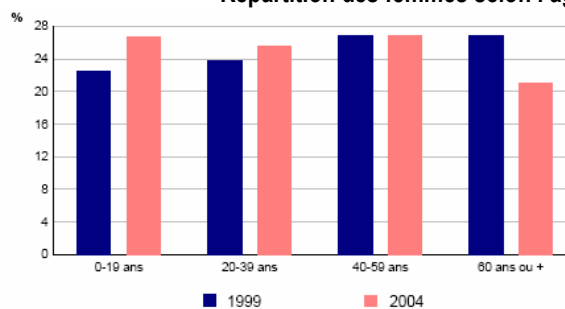
Ces chiffres témoignent d'un certain rajeunissement de la commune.

Répartition des hommes selon l'âge



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitations principales

Répartition des femmes selon l'âge



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitations principales

1.3. Les ménages

En 2004, la commune compte 360 ménages soit 66 de plus qu'en 1999 (+ 22,4%) et 116 de plus qu'en 1990 où l'on en dénombrait 244.

Le nombre moyen de personnes par ménage a peu varié entre 1999 (2,5) et 2004 (2,4)

En 2004, 90,6 % des ménages possèdent au moins une voiture contre 84,7 en 1999.

	2004	1999
Nombre de ménages	360	294
Part des ménages d'une personne (%)	25,0	25,5
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	61,7	55,1
<i>Nombre moyen de personnes par ménage</i>	<i>2,4</i>	<i>2,5</i>

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004 - RP99 - Exploitations principales

Ancienneté d'aménagement

En 2004, la majorité des ménages réside depuis 10 ans ou plus à Ceyras. Cependant, 35,3% y habitent depuis moins de 5 ans.

10 % des habitants de 5 ans ou plus n'habitent pas la région Languedoc-Roussillon 5 ans auparavant.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :	2004
- depuis moins de 5 ans (%)	35,3
- de 5 à 9 ans (%)	21,1
- 10 ans ou plus (%)	43,6
Ancienneté moyenne d'emménagement (années)	13

Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
Exploitation principale

Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	2004
la même région (%)	89,9
la même commune (%)	61,7
le même logement (%)	56,5
une autre région ou à l'étranger (%)	10,1

Les prévisions d'accroissement de la population sont estimées à une moyenne de 10 permis de construire autorisés par an (cf. chapitre consacré au logement) soit 24 habitants supplémentaires (avec 2,4 personnes par ménage donc par logement).

Selon cette tendance, Ceyras devrait accueillir 170 nouveaux habitants d'ici 2015.

En 2015 la population de Ceyras devrait atteindre 1200 habitants

B. LES COMPOSANTES ECONOMIQUES ET LEURS EVOLUTIONS

1. La population active

	1975	1982	1990	1999	2004
Population active totale	197	220	253	299	399
Dont :					
Hommes	143	147	143	157	NC
Femmes	54	200	110	143	NC

Source I.N.S.E.E.

Le taux d'activité progresse : il est passé de 68.4 % en 1999 à 72.2 % en 2004

Le nombre de chômeurs (57) s'est stabilisé alors que la population a augmenté, faisant chuter le taux de chômage de 19,1% en 1999 à 14 % en 2004.

Type d'activité

Population active

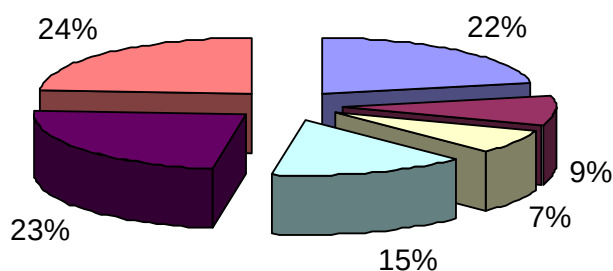
	2004	1999		2004	1999
Population	881	725	Population active (15-64 ans)	399	299
Actifs	404	300	Population active occupée	343	242
Actifs occupés (%)	39,5	33,5	Chômeurs	56	57
Chômeurs (%)	6,4	7,9	Taux d'activité (%)	72,2	68,4
Inactifs	477	425	Taux de chômage (%)	14,0	19,1
Retraités ou pré-retraités (%)	18,5	21,8			
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	7,7	6,8			
Autres inactifs (%)	27,9	30,1			

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitations principales

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitations principales

La répartition par catégories socioprofessionnelles montre une prépondérance des employés, des ouvriers, et des agriculteurs. L'agriculture ne représente plus la majorité des emplois de la population communale; c'est dans le tertiaire que l'on trouve actuellement le plus d'actifs.

Catégories SocioProfessionnelles en 1999



La majorité des actifs exerce une activité hors de la commune, dans les villes centres proches comme Gignac, Clermont-l'Hérault, Saint-Félix-de-Lodez et Saint-André-de-Sangonis ou dans l'agglomération montpelliéraine où travaillent plus de 90 % des résidents des nouveaux lotissements.

La part des actifs travaillant sur Ceyras (18% en 1999) a fortement chuté et la commune connaît des migrations pendulaires de plus en plus importantes.

Ce phénomène s'explique par le peu de représentativité des entreprises, des commerces ou des services à Ceyras et la baisse du temps de trajet notamment vers la capitale régionale, favorisée par le développement des axes autoroutiers.

2. Les activités

La commune de Ceyras n'a pas de réelle vocation économique. Elle se présente comme une commune résidentielle entre plusieurs pôles d'emplois : Clermont-l'Hérault, Saint-André-de-Sangonis, Gignac, Saint-Félix-de-Lodez et Montpellier.

Elle garde toutefois un caractère rural où le secteur primaire prédomine. L'agriculture représente la moitié des emplois communaux.

La viticulture, en régression ces dernières années, connaît un nouveau dynamisme grâce à la plantation de cépages de qualité.

Le secteur secondaire est également représenté avec des entreprises localisées dans la zone d'activités "la Peyrigoule" en bordure de l'A 75 et quelques commerces et services dans le village.

Le secteur tertiaire comprend les services aux entreprises, aux ménages, les administrations et les services de santé.

	1997 (salariés)	
Etablissements		
Agricole	33	
Ind. Agroalimentaire	2	
Ind. Hors agroalimentaire	8	
Construction	1	
Commerces	4	
Transport	2	
Cafés-restaurants	1	
Services aux entreprises	4	
Services aux ménages	11	
Total	66	

Etablissements par secteurs d'activités et nombre de salariés
(source : Géokit)

2.1. Le secteur industriel, commercial et artisanal

Au début du siècle, on trouvait à Ceyras :

2 boulangers, 2 bouchers, 5 cafés, 2 hôtels restaurants, 2 épicerie, 1 crèmerie, 3 marchands de fruits et de primeurs, 1 coiffeur, 1 cordonnier, 1 horloger, 1 forgeron, 1 maréchal-ferrant, 3 maçons, 2 menuisiers, 5 modistes.

Ces petits commerces étaient situés dans le centre du village ; ils ont disparu aujourd'hui et ont cédé la place à des logements.

Le dépôt de pain donnant sur la place de la mairie a également fermé.

Le village :

Il contient l'essentiel des petits commerces et des services de proximité situés dans le centre ou le long de la RD908.

La zone d'activités de la Peyrigoule :

Cette zone d'activités se caractérise par l'implantation d'entreprises de différents types et volumes (usine à béton, médecine du travail, association,...) et par son organisation « anarchique » des espaces publics. Les limites de parcelles sont en effet floues ou inexistantes, le stationnement automobile y est sauvage.

La voirie est par endroit inadaptée au transit des poids lourds en direction de l'usine de béton.

Une parcelle offre en fond de ZAE des possibilités d'extension de la zone ; permettant l'accueil de nouvelles entreprises.



ZAE de la Peyrigoule



Terrain disponible pour l'extension de la ZAE



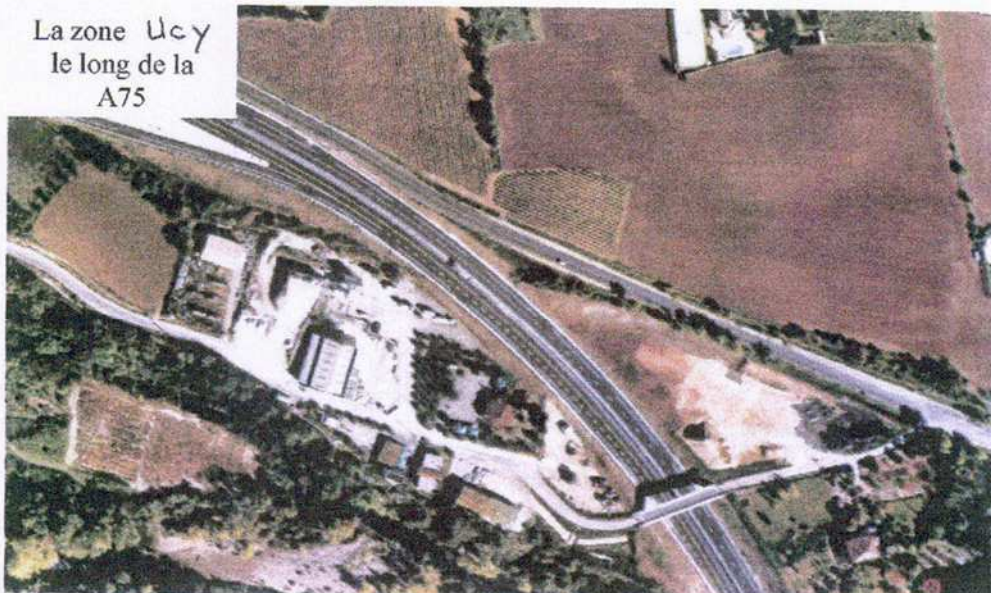
La carte de la page suivante (Figure 9) recense les activités sur le territoire communal hors agriculture.

A 3 commerces

Bâtiments
d'activités le long
de la A 75



La zone Ucy
le long de la
A75



Vu de la zone Ucy
du village de
Lacoste

2.2. Le secteur agricole

L'agriculture occupe une place prépondérante dans les activités exercées sur la commune. Elle couvre la majorité de la superficie communale. Plus qu'une simple activité économique, elle représente un élément fort de l'identité du village et du territoire dans lequel il s'inscrit.

A ce titre elle doit être abordée certes sous l'angle économique mais également sous des aspects patrimoniaux et environnementaux.

Le chapitre suivant lui est consacré.

C. L'AGRICULTURE, ELEMENT STRUCTURANT DE L'IDENTITE CEYRADAISE

Malgré l'arrivée récente à Ceyras d'une population plus urbaine, la commune reste attachée à son identité rurale fortement liée à la viticulture qui façonne les paysages du département et qui regroupe encore aujourd'hui la moitié des emplois de la commune.

Depuis 2004, dans un contexte de pression foncière avérée, le PLU organise le développement urbain de Ceyras en identifiant les secteurs d'extension et en protégeant les zones agricoles de toute avancée de l'urbanisation.



Vignes à Ceyras

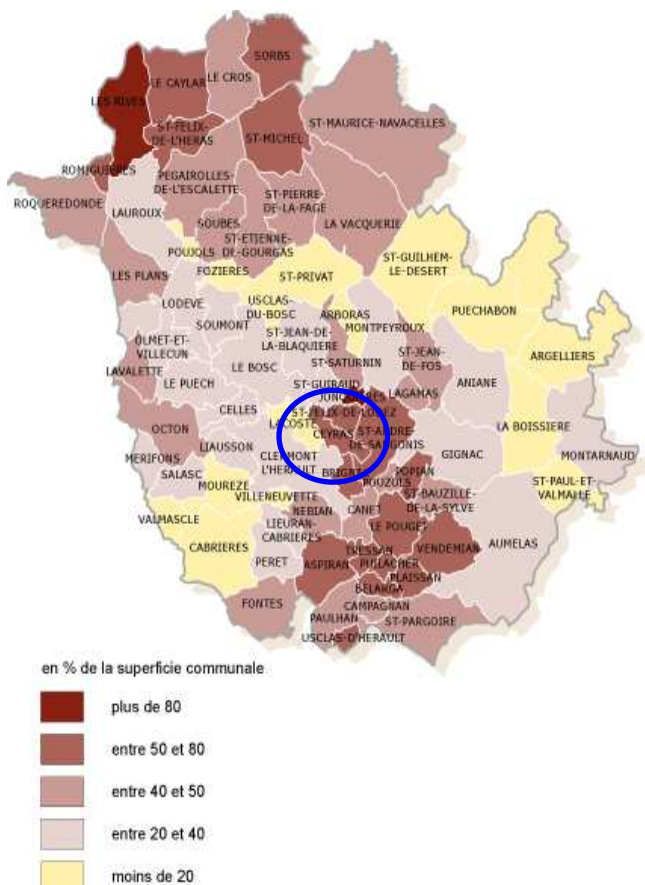
Si cette politique a porté ses fruits en évitant un recul des espaces naturels et agricoles au profit des zones habitées, elle a toutefois montré ses limites en terme de développement économique, se révélant trop restrictive à l'égard des initiatives de développement de l'activité agricole.

1. Une commune ancrée dans un territoire agricole

La partie sud du Pays Cœur d'Hérault dans laquelle s'inscrit Ceyras se caractérise par une occupation agricole très affirmée. A l'instar du département ce territoire possède une forte identité viticole.

Cultivée depuis l'époque gréco-romaine, la vigne domine ce territoire de plaine, occupant comme à Ceyras jusqu'à 80% des superficies communales.

Part des surfaces agricoles dans le Pays Cœur d'Hérault



Gage d'une viticulture de qualité, une grande partie des vignes de Ceyras est classée en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Clairette du Languedoc » (figure 9) appartenant à l'AOC régionale « Coteaux du Languedoc » (figure 10).

En remontant l'histoire du Languedoc on retrouve la Clairette blanche, connue des gallo romains. Au Moyen-Age et après la renaissance elle prend le nom de Picardan. Cette époque témoigne d'une intense activité d'exportation de ce vin blanc sec et madéréisé depuis la vallée de l'Hérault.

Les communes de l'aire de l'appellation « Clairette du Languedoc », obtenue en 1948, peuvent élaborer des vins rouges ou rosés « Coteaux du Languedoc ».

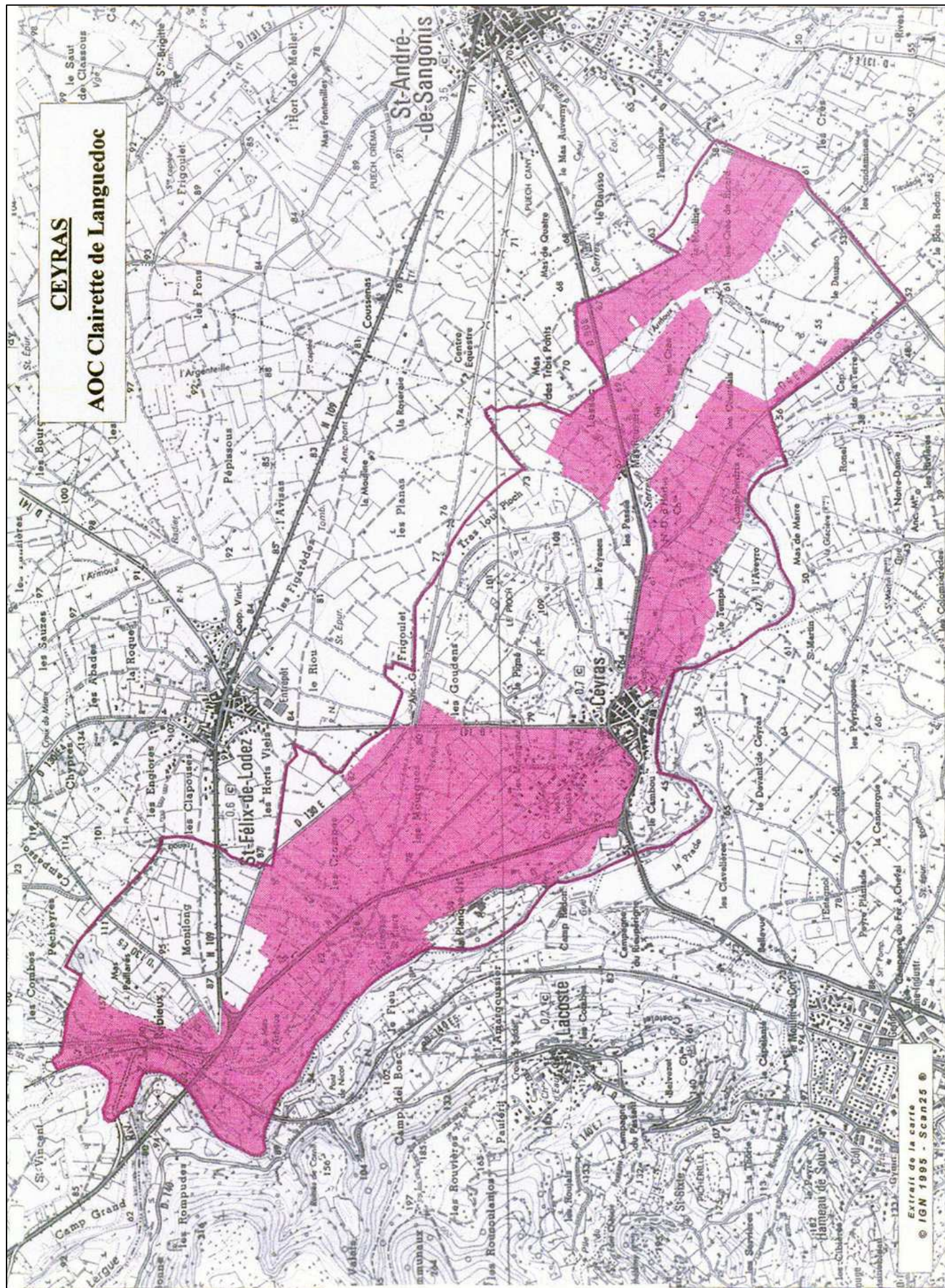
Les communes de l'aire de l'AOC « Clairette du Languedoc »



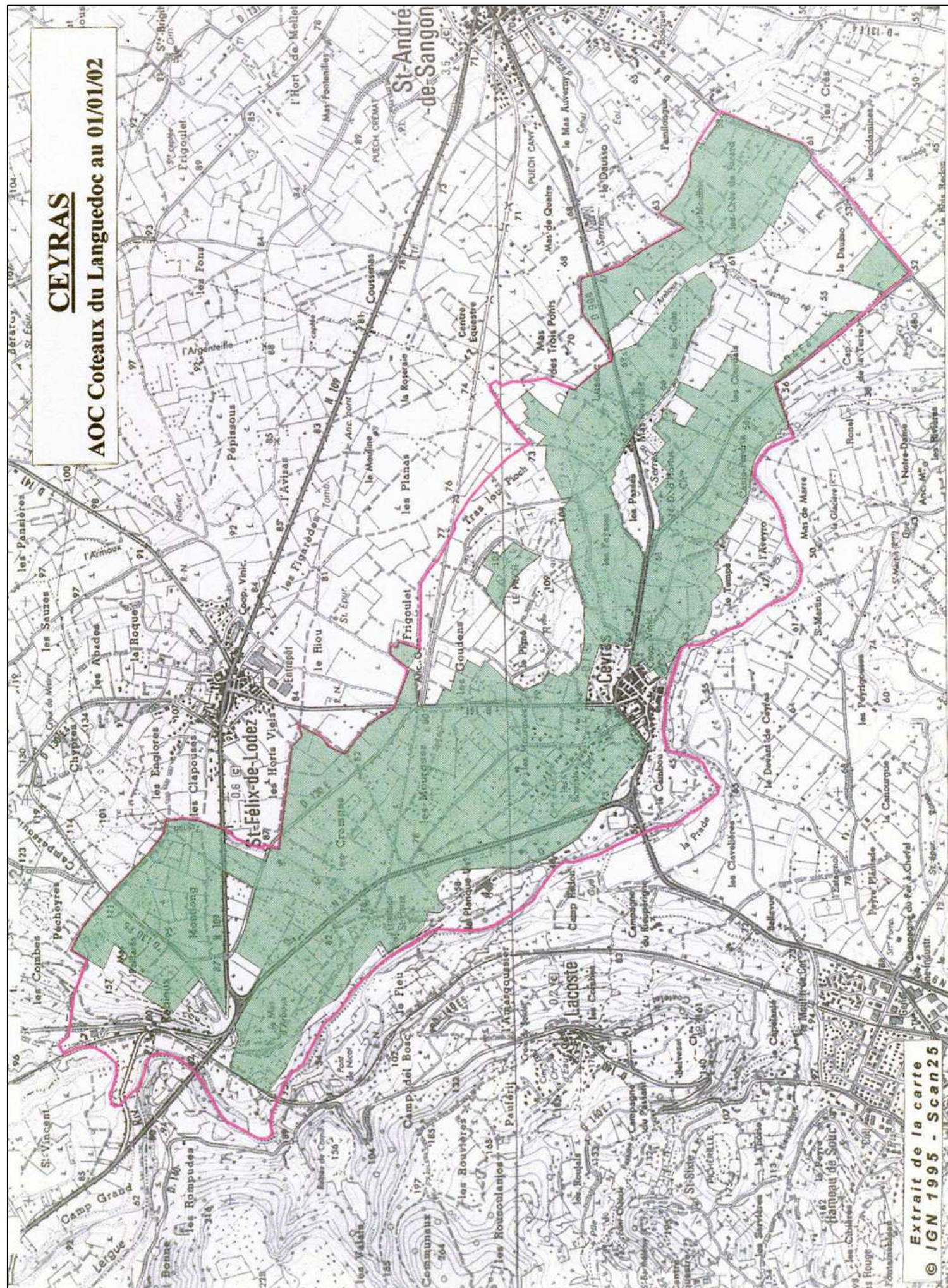
Source: www.coteaux-languedoc.com

Figure 10. AOC Clairette du Languedoc
Figure 11. AOC Coteaux du Languedoc.
(pages suivantes)

CEYRAS
AOC Clairette de Languedoc



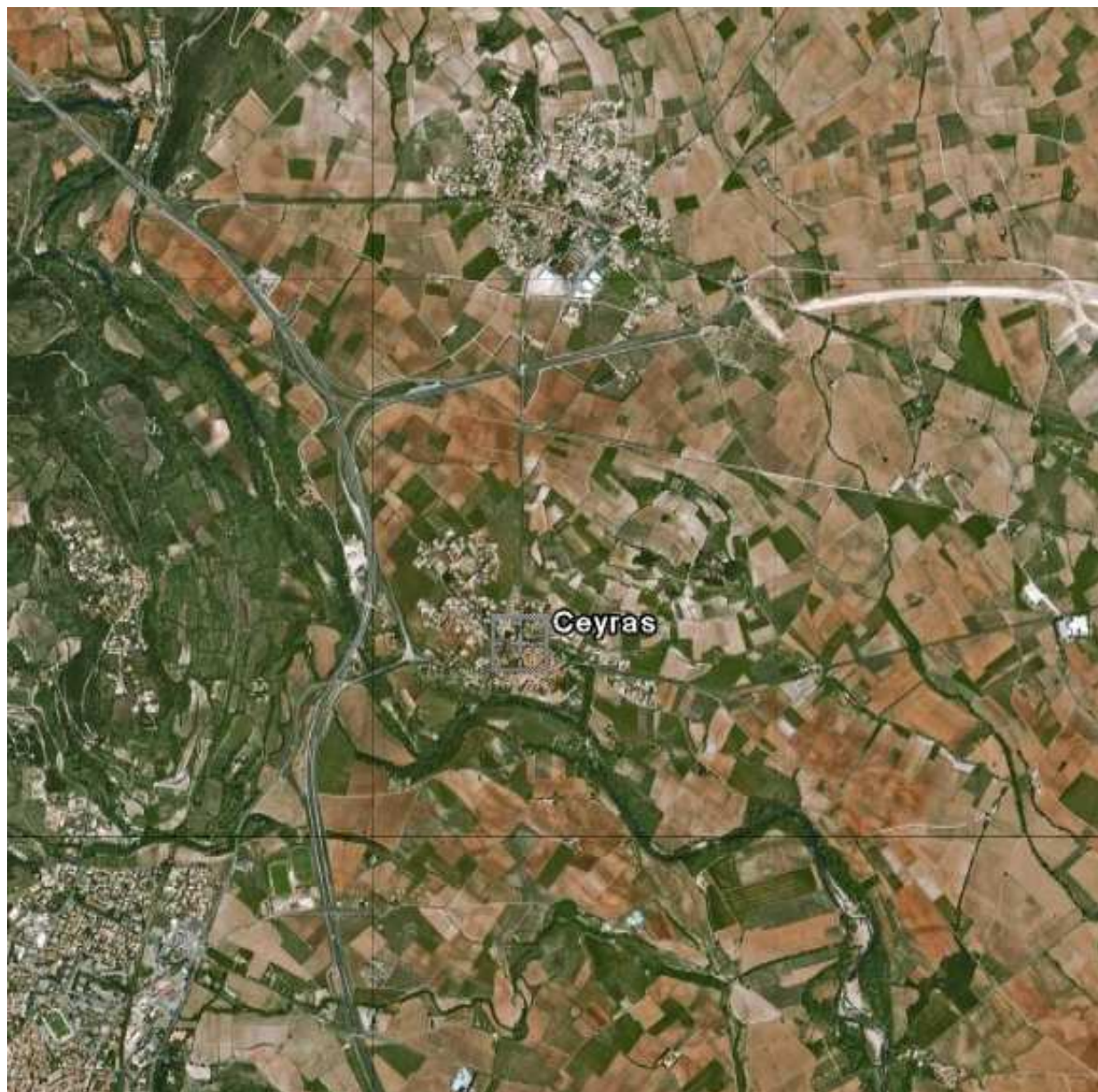
AOC Coteaux du Languedoc au 01/01/02



2. Un terroir de qualité mais un contexte délicat

Par son caractère rural et le nombre de ses surfaces cultivées, Ceyras offre de bonnes dispositions à l'agriculture et notamment à la viticulture. Malgré un vignoble de qualité, la commune voit vieillir ses exploitants et le PLU en vigueur, très restrictif, favorise peu le développement de la filière agricole.

Un village ceinturé par les terres agricoles



Source : Google Earth pro 2008

2.1. Etat des lieux

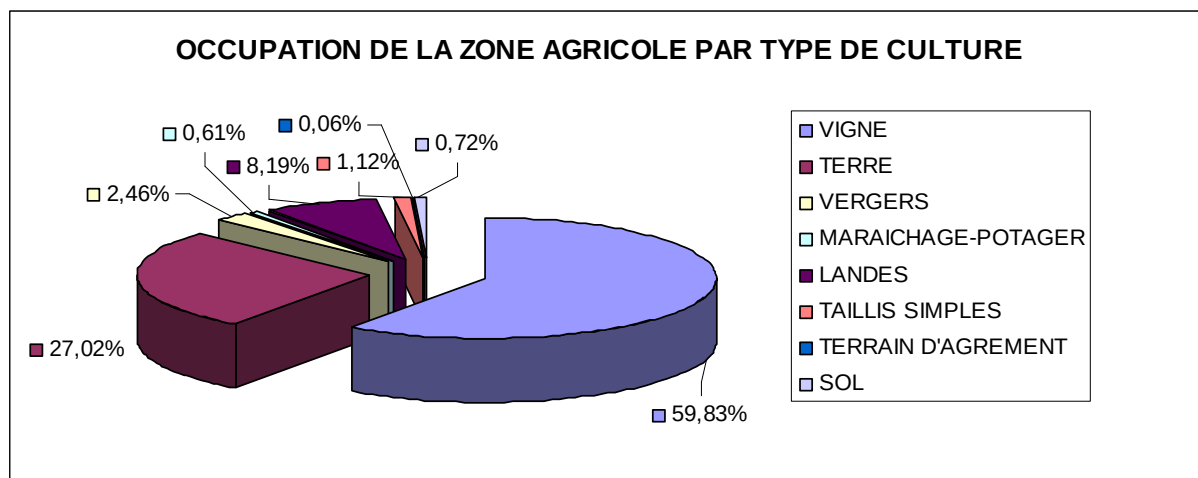
Les potentialités agronomiques

La surface agricole utilisée est d'environ 508 ha (pour superficie agricole totale de 565 ha) soit 80% de la surface communale totale.

La vigne, que l'on exploite sur l'ancienne plaine alluviale, représente la culture dominante. Elle couvre près de 60% de la zone agricole.

Les terres labourables représentent 26,75 ha. Elles sont notamment occupées par des céréales.

Une partie de l'agriculture s'est reconvertie dans le maraîchage (asperges, tomates, melons, arbres fruitiers) mais elle ne représente qu'une infime partie de l'activité agricole.



Les exploitations

En 2008, 7 sièges d'exploitations sont implantés directement en zone agricole dont 5 en activité principale (3 viticulteurs et 2 maraîchers). 13 sièges sont implantés en zone urbanisée dont 6 en activité principale.

La majeure partie des activités agricoles de la commune ont leur siège d'exploitation sur les communes environnantes.

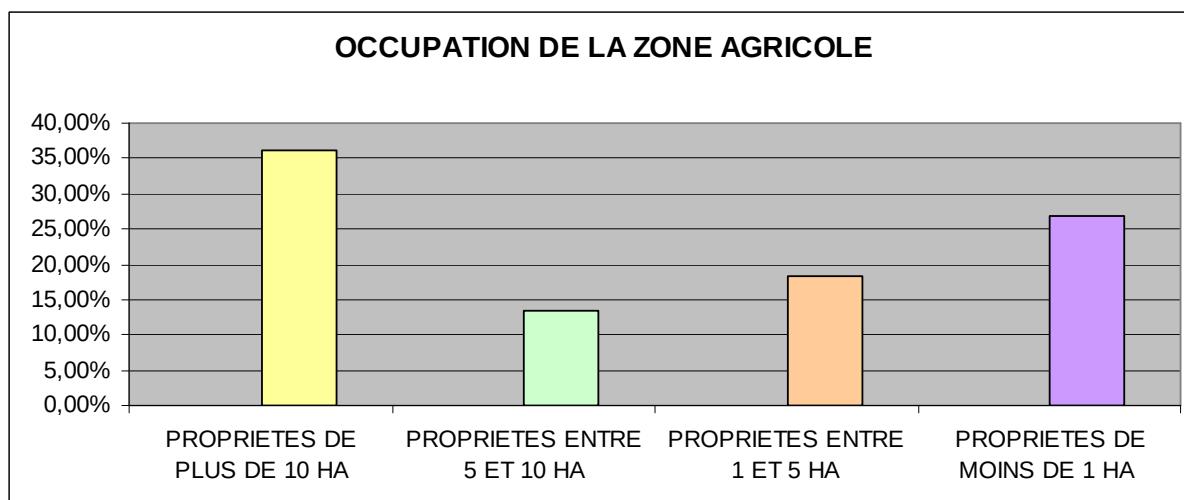
Au cours des 5 dernières années, deux jeunes agriculteurs se sont installés : un viticulteur et un maraîcher mais le nombre d'exploitations agricoles a chuté ces dernières années (74 en 1988 et 15 en 1999).

La cave coopérative a été fermée en 1994. La production viticole de la commune est essentiellement envoyée aux caves coopératives de Saint Félix et de Saint André. Il reste cependant une cave particulière sur la commune.

Les propriétés significatives sur la zone agricole

Sont recensées sur le territoire communal :

- 13 propriétés cultivées de plus de 10 ha occupant 36 % de la zone agricole (dont 5 sont supérieures à 20 ha). 7 de ces propriétés ont leur siège d'exploitation sur une autre commune.
- 10 propriétés cultivées entre 5 et 10 ha occupant 13.42 % de la zone agricole
- 45 propriétés entre 1 et 5 ha occupant 13.42 % de la zone agricole
- Une multitude de propriétés cultivées de moins de 1 ha et les propriétés de l'Etat et de la commune.



Les difficultés que rencontre la viticulture régionale n'épargne pas Ceyras qui a vu ces dernières années sa population agricole diminuer dans toutes les tranches d'âge. Cependant même si certaines vignes ont été arrachées et ouvertes à l'urbanisation, les surfaces prises à l'agriculture au profit des zones urbaines sont peu nombreuses. Les exploitants ont su s'adapter à ce contexte délicat en cultivant des cépages de qualités valorisés par les Appellations d'Origine Contrôlée. L'agriculture pèse encore sur l'emploi communal, elle représente aujourd'hui la moitié des emplois exercés sur la commune.

2.2 Une protection efficace...

Face à une pression démographique soutenue la municipalité a rapidement saisi la nécessité de mettre en place un outil permettant d'éviter un développement urbain anarchique, notamment en direction des espaces naturels et agricoles.

Depuis 2004, même si le village évolue progressivement vers un profil périurbain, le Pan Local d'Urbanisme de Ceyras a permis la mise en place d'une politique de gestion économe du sol, empêchant la réduction significative des parcelles exploitées.

Des secteurs d'extension du tissu urbain ont été définis et les zones agricoles totalement protégées.

2.3. ... mais trop restrictive

Si le classement en zone A a donné toute satisfaction en terme de protection des espaces agricoles périphériques aux zones habitées, il s'est avéré plus problématique concernant le développement de l'agriculture, notamment dans les zones Ah sensées recevoir les constructions nécessaires aux activités agricoles.

Une concertation globale, menée par la municipalité auprès des agriculteurs, a révélé un certain nombre de projets avortés, remettant en cause le choix des secteurs Ah.

La commune qui souhaite soutenir ses agriculteurs, garants de son identité rurale, se retrouve aujourd'hui dans l'incapacité d'autoriser toute nouvelle construction en zone A jugée trop restrictive.

La concertation a permis de recenser tous les projets à caractère agricoles sur Ceyras :

- Hangars
- Pépinière
- Maraîchage
- Cave particulière, caveau de dégustation

Ainsi que des projets annexes :

- Habitations pour les agriculteurs à proximité de leur exploitation
- Gîtes
- Ferme pédagogique
- Poney Club

3. Une volonté affichée de soutenir l'agriculture

La volonté politique de la commune est de pérenniser son agriculture et de mettre en place les conditions favorables au bon développement de cette filière en traduisant dans ses documents d'urbanisme une gestion à moyen et long terme des espaces agricoles. Quatre raisons essentielles servent de fondation à cette démarche :

- Le champ socio-économique lié au maintien des agriculteurs sur la commune au plus près de leur exploitation.
- La limitation du mitage de cette zone
- Favoriser l'accès au logement et à la réalisation de l'outil de travail pour les agriculteurs qui se trouvent le plus souvent dans l'impossibilité économique de faire construire dans des secteurs ouverts à l'urbanisation
- La protection globale du cadre environnemental et le souhait de conservation de l'identité rurale de Ceyras déjà affectée par l'A75 et l'A750. L'entretien des paysages par les exploitants agricoles

La commune souhaite s'orienter vers un règlement privilégiant la nature des projets à la géographie d'implantation. Elle souhaite montrer plus de souplesse à l'égard des futurs projets agricoles, permettant aux exploitants de s'installer dans des secteurs propices au développement de leur activité, en contrôlant bien entendu les impacts potentiels sur le paysage et l'environnement.

Cette politique devra s'accompagner d'une identification des zones agricoles à protéger de toute construction et de rigidité à l'égard des non exploitants convoitant des terrains agricoles.

IV.ANALYSE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT



Les traces de civilisation sur le territoire ceyradais sont très anciennes. Des sites néolithiques (trous peu profonds creusés dans le sol, limités par quelques assises de pierre,...) ont pu être découverts à Ceyras².

Au début du XX^{ème} siècle, le village, bâti autour de son église reconstruite au XII^{ème} siècle avait sensiblement l'aspect qu'on lui connaît dans sa partie agglomérée dense.

C'est à partir des années 60 que s'amorce l'extension du village, et qu'à la suite d'une multiplication de constructions diffuses isolées, elle prend la physionomie qu'on lui connaît aujourd'hui.

1. La forme urbaine

La forme urbaine naît d'éléments structurants participant chacun à la composition du village : le parcellaire, les voies et places, les bâtiments, les murs de clôture,... Le maillage ainsi constitué prend corps sous la contrainte des éléments du milieu naturel auquel il doit s'adapter comme le relief et le réseau hydrographique.

La physionomie du village de Ceyras résulte de cette évolution.

A proximité de Clermont l'Hérault, le village de Ceyras s'inscrit sur un promontoire en bordure de la Lergue. Le tissu urbain est constitué d'un village et d'un hameau. Des constructions isolées se sont développées dans le secteur Sud-Est de la commune. Son évolution, tributaire du site, mais aussi des aléas de l'histoire, a conféré à la morphologie urbaine du village un tissu dont il convient de repérer les différents maillages et de distinguer les divers types de structures urbaines par une double approche géographique et historique du site.

La figure 12 (page suivante) illustre l'évolution du bâti à Ceyras

1.1. Le noyau primitif:

Il constitue le centre historique et recèle le patrimoine architectural du village. Le noyau d'origine débute à partir de la chapelle romane autour de laquelle le seigneur de Ceyras fit construire son château qui fut agrandi au nord au XII^{ème} siècle (tour sur la chapelle et beffroi). Le quartier où logeaient les serfs et leurs familles constituait le noyau primitif du village. Il se caractérise par un tissu urbain dense constitué essentiellement de constructions accolées. Un maillage de voies étroites irrigue cette partie du village. A l'intérieur deux places s'inscrivent en continuité autour de l'îlot constitué par l'église et des constructions attenantes: la place de la Vierge à Ouest, la place de la Mairie et la Camballade.

Au sud le centre ancien borde la Lergue qui s'est avérée non seulement un obstacle à l'extension du village mais est aussi responsable de la disparition de plusieurs maisons et d'un petit chemin bordant la rivière.

Les ouvertures, beaucoup plus hautes que larges, se localisent sur les façades les mieux exposées (sud-est, sud, sud-ouest). Les plus importantes sont situées au rez-de-chaussée pour les constructions à deux niveaux, au 1^{er} étage pour les constructions de plus de deux niveaux. Les surfaces pleines prédominent sur les vides.

Les portails des remises, caves ou bergeries sont en général relativement grands et traités avec un linteau droit ou encore en arc tendu simple.

Les encadrements de pierres ou en briques sont peu saillants. On remarque quelques linteaux en bois apparent.

Les menuiseries sont protégées par de la peinture; peu sont vernies.

Les volets, à un ou deux battants et les portes sont en bois plein (planches verticales généralement liées par des ferrures)

Les balcons sont rares.

On ne remarque pas de clôtures, en dehors de celles qui abritent des jardins ou des cours (1,20 m à 2 m de haut)

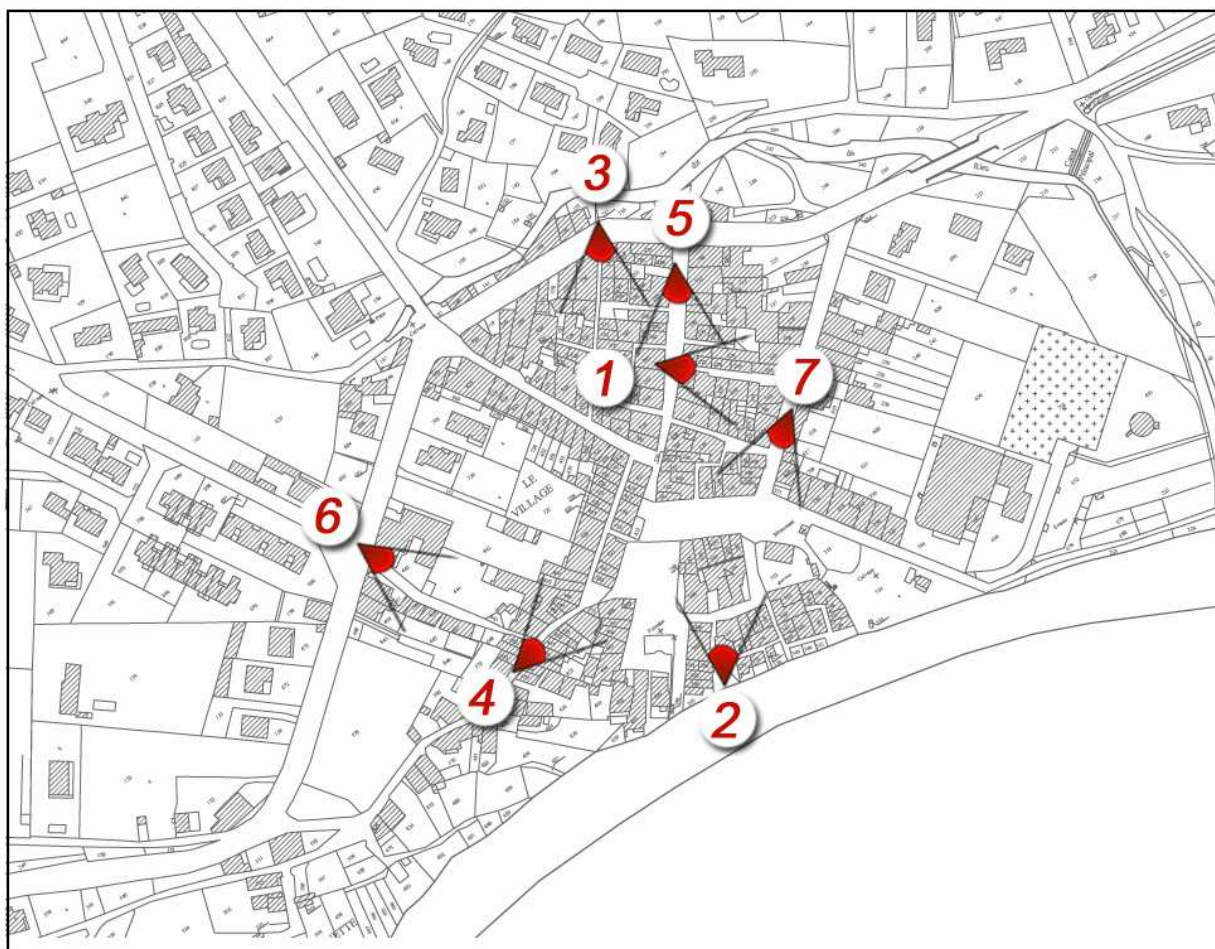
Quelques arbres protègent du vent et de la chaleur.

² Selon M.Cazalis de Fondouce "L'Hérault aux temps préhistoriques"

L'espace public dans le noyau primitif

- Les rues

Les rues du centre historique, à l'exception de la rue de l'abreuvoir, présentent un tracé rectiligne. D'une largeur variable (la rue de la placette, étroite, mesure environ 2,00 m de large, alors que la grand'rue présente une largeur variable de 3,80m à 9,00m environ). Les sections présentent un rapport hauteur/largeur de rue plutôt haute que large, et le profil longitudinal, en général limité à R+1, se découpe en un jeu harmonieux de génoises situées à des hauteurs différentes les unes des autres au gré du parcellaire.



Plan de repérage des vues sur les rues du centre

LES RUES DU CENTRE ANCIEN



Vue n°1 : Impasse de la Birouste
 Vue n°2 : rue du Château
 Vue n°3 : rue de la Placette
 Vue n°4 : rue de l'Abreuvoir
 Vue n°5 : Grand' rue
 Vue n°6 : rue de la croix de Belleau
 Vue n°7 : rue de la Chicane

Le tissu bâti du centre ancien est constitué de constructions qui répondent à des règles d'implantation constantes :

- des constructions implantées à l'alignement de l'espace public de la rue
- des constructions implantées en continuité d'une limite séparative à l'autre.

 Généralement, la hauteur des constructions est de R + 2

Enjeux : Préservation de la cohérence volumétrique du tissu

- Les places

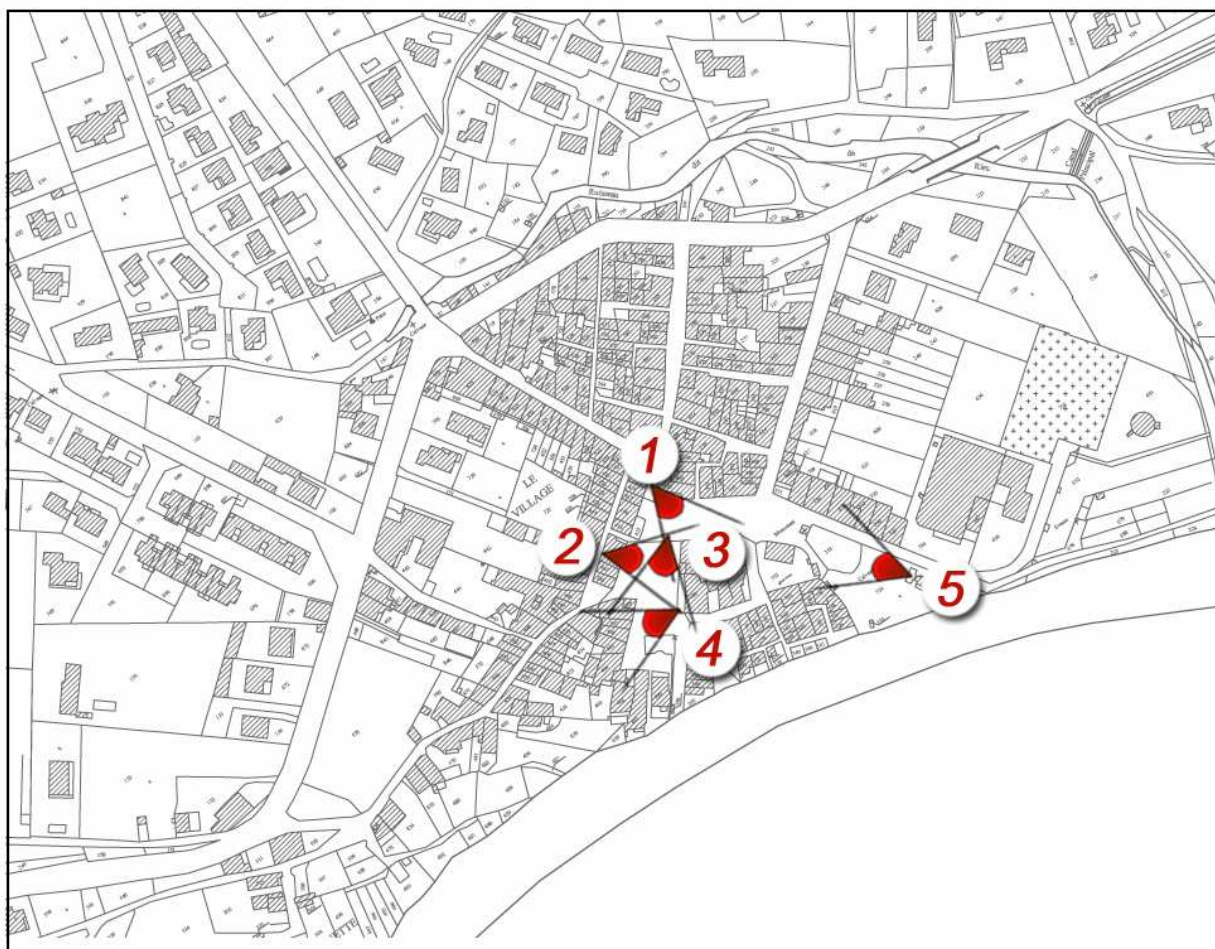
La place de la Vierge se présente sous la forme de deux quadrilatères associés qui lui confèrent un espace de polygone complexe allongé. Timidement arborée dans sa partie Sud-Ouest, elle est dominée par un sol essentiellement minéral, sans aucun marquage de fonctionnalité à l'exception de la signalisation au sol d'aires de stationnement. Ses façades, de hauteurs variables (R+1 à R+2), présentent des caractéristiques architecturales hétérogènes révélatrices des modes pratiqués au cours de l'histoire.

L'axe principal de la **place la Mairie**, de forme trapézoïdale, est presque perpendiculaire à celui de la place de la Vierge avec laquelle elle est en quasi continuité. L'épannelage de ses façades est variable (R+1 à R+2). L'espace ainsi déterminé présente un sol quasiment minéral dénué de toute végétation. Un marquage au sol des aires de stationnement apparaît comme le seul élément de fonctionnalité inscrit dans l'espace.

La place de la Camballade, de forme triangulaire, en continuité avec la place de la Mairie, supporte des aménagements de mise en valeur du monument aux morts, d'une aire de jeux et d'un traitement paysager autour d'un calvaire. L'aménagement est complété par des installations sanitaires situées en partie Sud, en face de la cave coopérative aujourd'hui désaffectée.

Ces trois places de Ceyras ne supportent aucune boutique (commerce ou autre) susceptible de générer une animation.

Il convient de souligner que l'église, élément majeur du village, ne s'inscrit pas directement sur les principales places du village (places de la Vierge et de la Mairie) dont elle est éloignée par une rangée d'habitations.



Plan de repérage des vues sur les places du centre ancien

LES PLACES DU CENTRE ANCIEN



Vue n°1 : Façade Ouest de la place de la Mairie. Elle présente un aspect particulièrement minéralisé.

Vue n°2 : Façade Sud-Ouest de la place de la Vierge.

Vue n°3 : Place de la Vierge. Elle est agrémentée de quelques hautes tiges (marronniers, micocouliers).

Vue n°4 : Façade Nord-Est de la place de la Vierge.

Vue n°5 : Aire de Jeux de l' espace public de la Camballade.

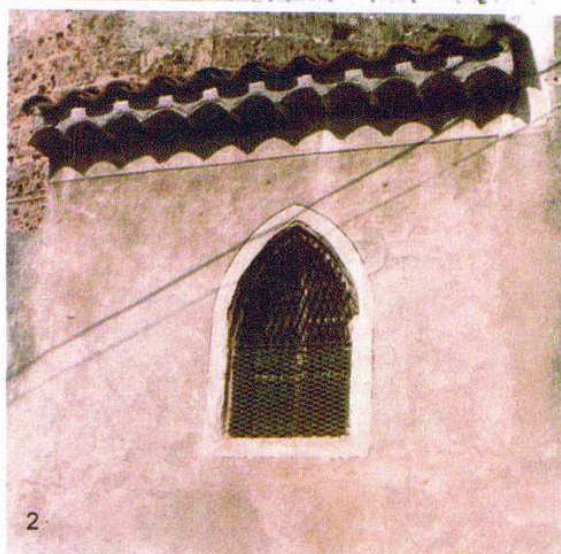
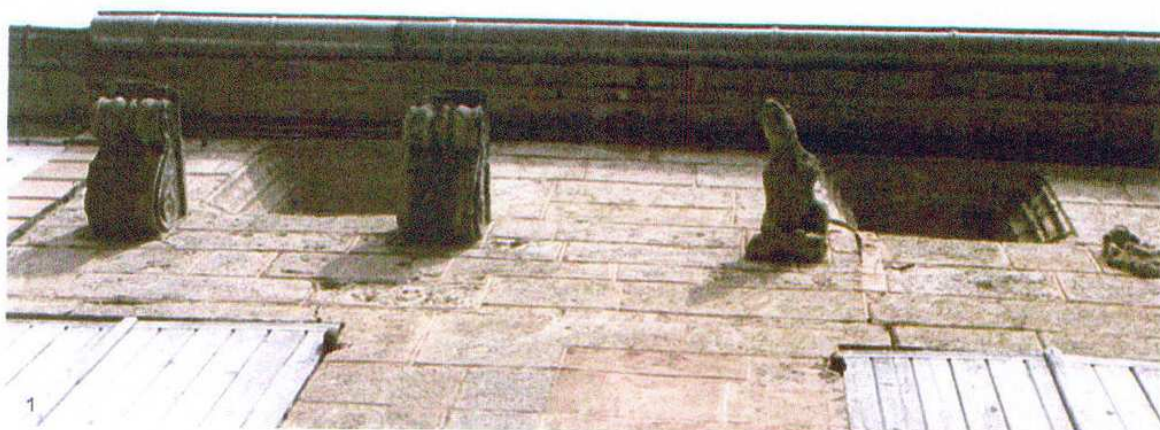
Généralités : Ces places sont en continuité les unes des autres. La place de la Vierge est perpendiculaire à la place de la Mairie. L'espace de la Camballade, permet l'accès à la cave coopérative ainsi qu'au cimetière.

Les façades, implantées à l'alignement de l'espace public, ont une hauteur variant de R+1 à R+2 (exceptionnellement R+3).

Remarque : Il n'existe sur ces places aucun commerce susceptible de générer une animation dans la journée. En semaine, elles supportent un fort stationnement automobile à partir de 18h le soir au lendemain matin 8h.

Enjeux : Evolution du caractère minéral dominant. Organisation de leur fonctionnalité. Devenir de la cave coopérative.

DETAILS D'ARCHITECTURE



Le regard porté sur les éléments d'architecture relevant du passé permet de déterminer des règles minimum de préservation du patrimoine : respect des modénatures, des couleurs, des valeurs, des textures, des factures. Les murs, à l'exception d'encadrements d'ouvertures, sont généralement destinés à être enduits (à la chaux). Certains murs font l'objet d'appareillage soigné (à ne pas enduire).

Enjeux : Préservation des qualités de l'environnement bâti ancien

DISSONANCES D'ARCHITECTURE



Un centre ancien qui subit bien des avatars : une construction d'une mode d'architecture récente mais déjà révolue à proximité immédiate d'une voisine qui conserve son implantation et son aspect d'origine médiévale, des balcons et terrasses aux formes les plus diverses qui rivalisent dans la fantaisie et la dissonance, des ouvertures plus larges que hautes au mépris des proportions traditionnelles, ...

1.2. Les extensions anciennes du noyau primitif (XIXème - milieu du XXème)

Les extensions du centre ancien, le long des voies de desserte pénétrantes ou périphériques du noyau ancien (le long de la rue de la chicane, de la rue de l'abreuvoir et de la route de Clermont-l'Hérault à Saint-André-de-Sangonis), sont caractérisées par une occupation du sol faite de constructions parfois jointives et souvent affectées à un usage autre (agricole, artisanal) que celui de l'habitat.

La densité forte du bâti est induite par des caractéristiques d'occupation du sol identiques de celles constatées dans le noyau primitif : une implantation des constructions en général à l'alignement des voies, et souvent en ordre continu d'une limite de parcelle à l'autre avec des hauteurs semblables. Le parcellaire est composé de terrains plutôt petits qui présentent de faibles largeurs sur rue.

1.3. Le hameau de Rabieux.

Le hameau de Rabieux est une excroissance urbaine du siècle dernier de faible densité liée aux activités de la gare de Rabieux. Situé au pied du versant Nord de la colline de Rabieux, le hameau occupe un couloir nommé "verrou de Rabieux", traversé par l'autoroute A 75.

Il se compose de quelques constructions dispersées le long de la route de Lodève, peu significatives. Une modeste extension pavillonnaire à l'ouest de la maison du garde barrière ainsi qu'une occupation des parcelles comprises entre la voie ferrée, les talus de l'A75 et la Lergue constituent les dernières modifications de cet ensemble urbain. On note la présence du Moulin de Rabieux, remarquable bâtisse à l'origine de l'existence du hameau. En bordure du CD144 les bâtiments de teinte claire d'un petit secteur d'activités dénotent dans le paysage.



Arrivée au hameau de Rabieux depuis le village

1.4. Les zones d'urbanisation récente en extension du village:

L'urbanisation récente (zones pavillonnaires) en extension du village s'est étendue en demi-couronne du Nord-Ouest à l'Est du village. Ces extensions urbaines, souvent sous la forme de lotissements, au gré des opportunités foncières, ont créé un tissu relativement peu dense, sans structuration de l'espace public (des voies non hiérarchisées, pauvreté des espaces publics,...).

La faible densité du bâti est induite par une implantation des constructions en retrait de l'alignement avec les voies, et le plus souvent, à une certaine distance des limites de parcelles. Le tissu créé par ces constructions isolées, en rupture avec le paysage urbain de l'espace rural traditionnel, induit aussi une certaine illisibilité du paysage à peine corrigée par les plantations d'agrément des constructions.

Cette forme récente de l'urbanisation apparaît comme forte consommatrice d'espace.

Les nouveaux quartiers d'extension du village se sont principalement développés le long des voies de desserte du Village:

Au Nord, le long de la route de Saint-Félix-de-Lodez, l'extension urbaine récente apparaît très dynamique. Une zone artisanale s'est implantée le long de la route de l'usine de la Planque entre la route de Lodève et la Lergue

A l'Est, les extensions urbaines récentes se sont développées le long de la route départementale 908, limitées au Sud par le chemin de la Lergue et au Nord par les terrasses du Pioch.



Lotissements du Pigné et du Clos des Yeuses bordant la route de Saint-Félix au nord du village.

LA ZONE PAVILLONNAIRE

Voie d'accès à la zone pavillonnaire Nord-Ouest.
C'est la voie principale de cette zone d'habitat pavillonnaire depuis la RD 908.
A part une sur-largeur à l'endroit du piquage, aucune disposition ne la confirme dans cette fonction.
Elle apparaît démunie d'espace de circulation piétonne et d'ombrage



Voie de desserte interne (impasse).
Les dimensions données à cette voie, variables, qui semblent résulter des opportunités foncières, lui confèrent des qualités de repérage.
Absence de plantations pour ombrage. Traitement floral dans bacs d'agrément.



Exemple de végétation remarquable de l'espace rural (ici un chêne) conservée dans le cadre des aménagements de la zone d'urbanisation nouvelle.

Des parcelles privées de ce quartier d'habitat pavillonnaire qui bénéficie d'une certaine ancienneté sont agréablement végétalisées



Une voie piétonne :

Elle permet une liaison directe entre la placette de la rue Elisabeth Raynard et l'avenue du Château d'Eau



Enjeux : hiérarchisation et fonctionnalité des voies de circulation

LA ZONE PAVILLONNAIRE

La place Frédéric : une « raquette de retournement ».

Espace mis en relation avec la placette de la rue Elisabeth Raynard par circulation piétonne.

Espace minéral



La placette de la rue Elisabeth Raynard : Elle comprend des places de stationnement, un ombrage assuré par des plantations de pins pignons, une liaison piétonne avec la place Frédéric ainsi qu'avec l'avenue du Château d'Eau



La parcelle du château d'eau fait l'objet de plantations de pins pignons sur végétation tapissante, ce qui confère à cet ensemble un caractère très sécurisant. C'est un espace de respiration pour le quartier.



Equipement scolaire



Enjeux : Ambiance et fonctionnalité des espaces publics

2. Le logement

2.1. Le parc de logements

L'augmentation de la population a entraîné un développement important du parc de logements. La commune comptait en 2007 464 logements soit 39 de plus qu'en 2004 et 90 de plus qu'en 1999.

L'habitat est permanent, de type résidentiel, constitué en majorité de résidences principales.

Le part de résidences principale est en augmentation : elle représentait 78,6% du nombre total de logements en 1999 et 84,7% en 2004

94.4 % des résidences principales étaient des maisons individuelles.

La commune compte 18 logements sociaux depuis 2004.

Les résidences secondaires sont peu nombreuses (26 soit 6% du parc total); les logements vacants représentaient 9% du parc en 2004, on en dénombrait 39.

	2004	1999
Ensemble des logements	425	374
Résidences principales	360	294
Part dans l'ensemble des logements (%)	84,7	78,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	26	38
Logements vacants	39	42

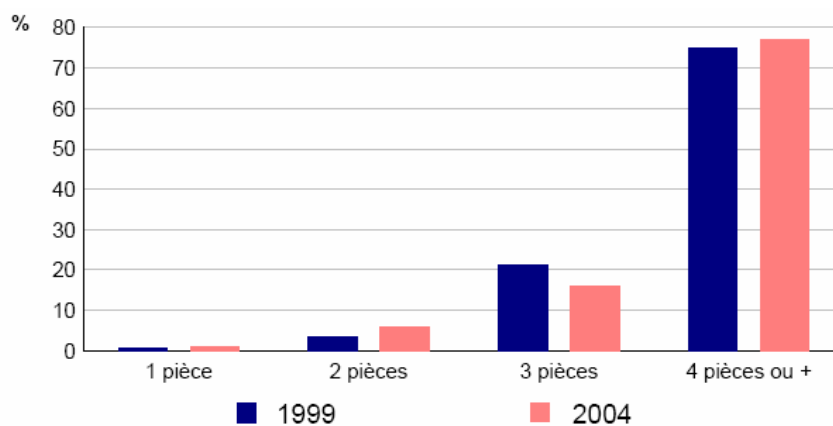
Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitations principales

	2004	1999
Ensemble des résidences principales	360	294
dont		
- part des maisons (%)	94,4	92,2
- part des appartements (%)	4,4	4,1

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitations principales

La très grande majorité des logements possède au moins quatre pièces.

Nombres de pièces des résidences principales :



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitations principales

En 2004, la quasi-totalité des ménages occupe un logement équipé d'une installation sanitaire.

	2004	1999
Nombre de ménages	360	294
Part des ménages occupant un logement équipé d'une installation sanitaire (%)	99,4	98,6

Source : INSEE, Enquête annuelle de recensement 2004 - RP99 - Exploitations principales

2.2. Le statut d'occupation

En 2004, 75.3 % des occupants sont propriétaires de leur logement et 19 % sont locataires et 6,1 % sont logés gratuitement.

	2004	1999
Ensemble des résidences principales	360	294
Part des propriétaires (%)	75,3	73,5
Part des locataires (%)	19,4	20,4
Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	42,8	47,6
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	15,3	///

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004 - RP99 - Exploitations principales

2.3. L'âge du parc des logements

En 2004, Le parc ancien (logements construits avant 1949) représente une part importante des logements (44%). Il constitue le cœur du village avec ses vieilles maisons aux détails architecturaux intéressants, témoignage d'un riche passé historique.

Entre 1949 et 1974 peu de logements ont été construits (7 % du parc total).

La forte croissance de 1975 à 1981 (21% du parc total) correspond au début du développement urbain pavillonnaire, dans le secteur des Roujals.

Le parc récent réalisé entre 1990 et 1999 témoigne d'une pression urbaine assez faible puisqu'il ne représente que 9 % de l'ensemble des logements. Il correspond à la poursuite de l'extension urbaine, sur les terrains encore libres des secteurs des Roujals, des Faysses et du Chemin de l'Aveyro.

A partir de 2000, la pression urbaine s'accélère : sur une période de 7 ans, 19 % des logements de la commune ont été construits (12 constructions par an en moyenne).

Nombre de logements construits :

Avant 1949	1949-1974	1975-1989	1990-1999	2000-2007	Total logements
204	31	99	44	86	464
44%	7%	21%	9%	19%	100%

Source : INSEE et données communales

2.4. La dynamique de la construction neuve

Nombre de permis autorisés

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
habitat	3	1	2	10	1	5	2	3	7	5	6
activités	1	0	1	2	1	1	2	0	0	4	2

	98	99	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
habitat	6	10	6	14	12	1	6	6	7	17	
activités	0	3	0	0	0	0	2	0	1	1	

Source : données communales

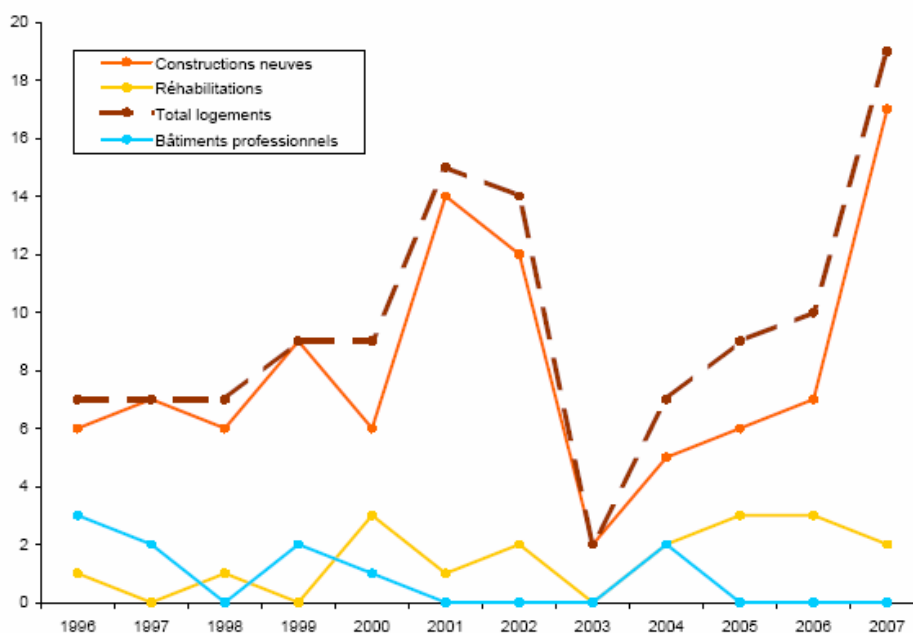
Les données relatives aux permis de construire montrent un faible taux de permis à usage d'habitation autorisés jusqu'en 2000.

A partir de 2001, le rythme de la construction s'accélère : 63 permis de construire pour des habitations ont été accordés de 2001 à 2007, ce qui représente une moyenne de 10 permis de construire accordés par an.

A ce chiffre s'ajoute 18 permis accordés entre 1996 et 2007 pour des rénovations de bâtiments anciens et un permis déposé pour les 18 logements sociaux réalisés dans le village.

Le peu de permis pour la construction de locaux d'activités (moins d'un par an depuis 2000) témoigne du faible tissu économique implanté sur la commune.

Evolution dynamique de la construction en nombre de permis de construire entre 1996 et 2007



2.5. Le Programme Local de l'Habitat

Ceyras est concernée par la mise en place d'un *Programme Local de l'Habitat*. Pour une réelle cohérence territoriale, le PLH a été élaboré conjointement entre les deux communautés de communes du Clermontais et de la Vallée de l'Hérault.

Dans un contexte d'accroissement démographique rapide en partie du à la proximité de l'agglomération montpelliéraine et des infrastructures routières que sont l'A75 et l'A750 et de manière à répondre aux besoins en terme de logement, le PLH fixe des objectifs à atteindre :

- quantitativement, avec la production de 800 logements par an et la rénovation du parc privé ancien.
- qualitativement, en structurant cette croissance à l'échelle du territoire et en veillant au respect des principes d'économie d'espace et de qualité urbaine ainsi qu'au développement et à la diversification de l'offre en logements sociaux.

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du P.L.H

3. Evolution de l'urbanisation apportée par le PLU et la révision simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2004 a organisé le développement urbain de la commune. Il s'est traduit par une stratégie de localisation des extensions urbaines mais également par la programmation de ces zones dans le temps.

En matière de logement, il a institué des zones d'extension urbaine à court et moyen terme soit :

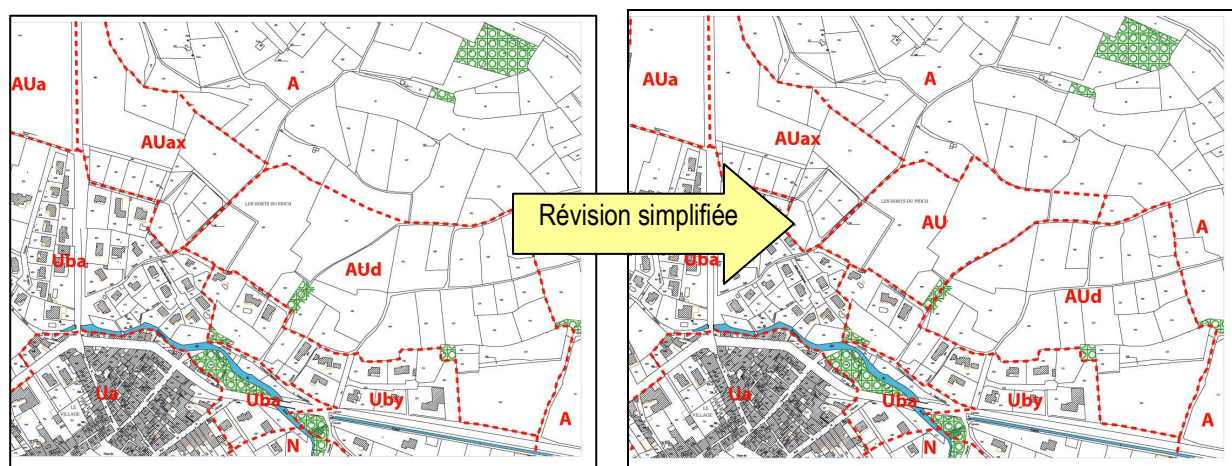
- une zone AUa,
- une zone AUax
- une zone AUb,

Mais également une large zone d'extension urbaine à long terme, la zone Aud.

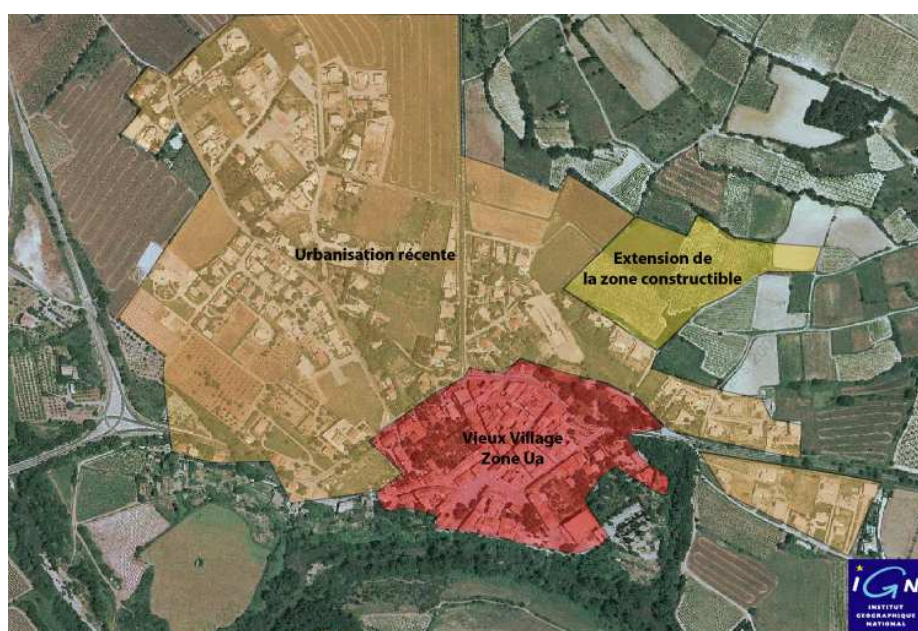
Les trois zones ayant été consommées, une révision simplifiée du PLU en 2007 a permis de débloquent la situation et d'offrir la possibilité d'une extension de l'urbanisation.

Toutefois, dans une optique de maîtrise du développement urbain et pour rester dans la logique du PLU, la zone n'a pas été débloquentée dans sa totalité.

En effet, le rythme d'urbanisation des trois zones AU, urbanisables directement dans le cadre du PLU actuel, a démontré l'incapacité de maîtriser leur urbanisation entre le court terme et le moyen terme. Ainsi, l'ouverture de l'ensemble de la zone Aud aurait sûrement produit le même effet.



Evolution du Zonage du PLU



Les différentes phases de l'urbanisation de Ceyras

Les disponibilités foncières offertes par le PLU

En zone U

La surface disponible est de 3 ha (**2,1 ha** si l'on enlève 30 % pour accès, voiries, espaces publics...) soit 3570 m² de SHON avec un COS de 0,17 et 24 logements de 150 m² de SHON.

Si l'on raisonne en superficie de parcelle, l'on aura :

Superficie parcelle	Nombre de logements
400 m ²	54
600 m ²	36
800 m ²	27
1000 m ²	22

En zone AU

Lotissements :

(Les lotissements étant équipés et découpés en lot à construire, les surfaces données tiennent compte de la réduction de 30 % pour accès, voiries ou espaces publics)

Lotissement le Clos des Yeuses

Uniquement voué à accueillir des maisons individuelles, ce lotissement est composé de 18 lots dont 8 sont bâtis ou en cours de construction (permis de construire accordés).

Les 10 parcelles restantes sont destinées à accueillir 10 logements sur des terrains d'environ 1000 m². Le total du foncier disponible sur ce secteur est de **1 hectare**.

Lotissement le Pigné

Composé de 11 lots disponibles pour 11 logements, ce lotissement couvre **1,3 hectares**.

Lotissement les Hauts de Cares

Ce lotissement compte 5 lots dont 3 bâtis ou en cours de construction (permis de construire accordés).

Les deux lots restants pour la construction de 2 maisons sont de 960 m² et 1011 m² ce qui représente **0.2 hectares** environ de foncier disponible.

Lotissement les Carignans

Ce lotissement se compose de 22 lots disponibles pour 22 logements sur une surface de **2.1 hectares**.

Lotissement le Clos des Oliviers

Ce lotissement se compose de 7 lots disponibles pour 7 logements sur une surface de **0.67 hectares**.

Terrains en zone AU non compris dans des lotissements et hors zone AUd

La surface disponible est de 1.5 ha (**1 ha** si l'on enlève 30 % pour accès, voiries, espaces publics...) soit 1700 m² de SHON avec un COS de 0,17 et 11 logements de 150 m² de SHON

Si l'on raisonne en superficie de parcelle, l'on aura :

Superficie parcelle	Nombre de logements
400 m ²	25
600 m ²	16
800 m ²	12
1000 m ²	10

zone AUd

La surface disponible est de 6.6 ha (4.6 ha si l'on enlève 30 % pour accès, voiries, espaces publics...) soit 7820 m² de SHON avec un COS de 0,17 et 52 logements de 150 m² de SHON

Si l'on raisonne en superficie de parcelle, l'on aura :

Superficie parcelle	Nombre de logements
400 m ²	115
600 m ²	76
800 m ²	57
1000 m ²	46

BILAN DES DISPONIBILITES ET DES CAPACITES FONCIERES DU PLU fin 2007

Zones	Superficie (abattement de 30% compris)	nombre logements sur une base de 150 m ² de SHON par logements et un cos de 0.17
U	2,1	24
lotissements (AU)	5,27	58
AU hors lotissement et hors AUd	1	11
sous total	8,37	93
AU d	4,6	52
Total général	12,97	145

- Les lotissements viabilisés et découpés en parcelles permettent l'accueil de 52 logements (maisons individuelles).
- Les zones U et AU ouvertes à l'urbanisation offrent une superficie de 3.1 hectares soit une possibilité de 35 logements.

Ainsi en l'état actuel du PLU, les terrains disponibles à la construction offrent une capacité d'accueil de **87 logements individuels sur une superficie de 8.37 hectares** (abattement de 30% compris).

Ces estimations de disponibilité foncière et du nombre de logements possibles sur les secteurs ouverts à l'urbanisation ont été calculées en partant du postulat que les constructions reproduiraient les modèles existants dans la commune, c'est-à-dire des maisons individuelles résultant d'un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) de 0,17. En ce sens elles constituent donc un nombre théorique minimum de logements (un COS plus faible serait contraire aux objectifs qualitatifs et quantitatif de développement de la commune) qui peut être majoré dans le cas d'opérations de logements prévoyant une densité urbaine plus importante : logements collectifs ou individuels groupés (sous réserve d'augmentation du COS dans les secteurs concernés).

La zone AUd, inconstructible sans modification du PLU, constitue le réservoir foncier de la commune. Elle offrira à terme une superficie de 4,6 hectares, permettant d'implanter 52 logements.

Figure 13. Disponibilités foncières (page suivante)

Figure 14. Zonage deuxième révision du PLU (page suivante)

A 3 disponibilités foncières



4. Les échanges sur le territoire

4.1. Le réseau de transports

4.1.1. Le réseau viaire

Ceyras est traversée en son extrémité Ouest par les autoroutes A75 et A750, dont les voies secondaires de liaison forment un triangle, d'où le nom de « triangle de Ceyras ».

L'achèvement de l'A750 n'a pas réellement diminué le trafic sur la RD908 qui est aujourd'hui une des entrées principales de Ceyras.

Cette voie reste ainsi très circulée. N'ayant pas de trottoirs, elle présente un danger pour les piétons, de plus les accotements non revêtus et mal stabilisés donnent une mauvaise image de l'itinéraire.

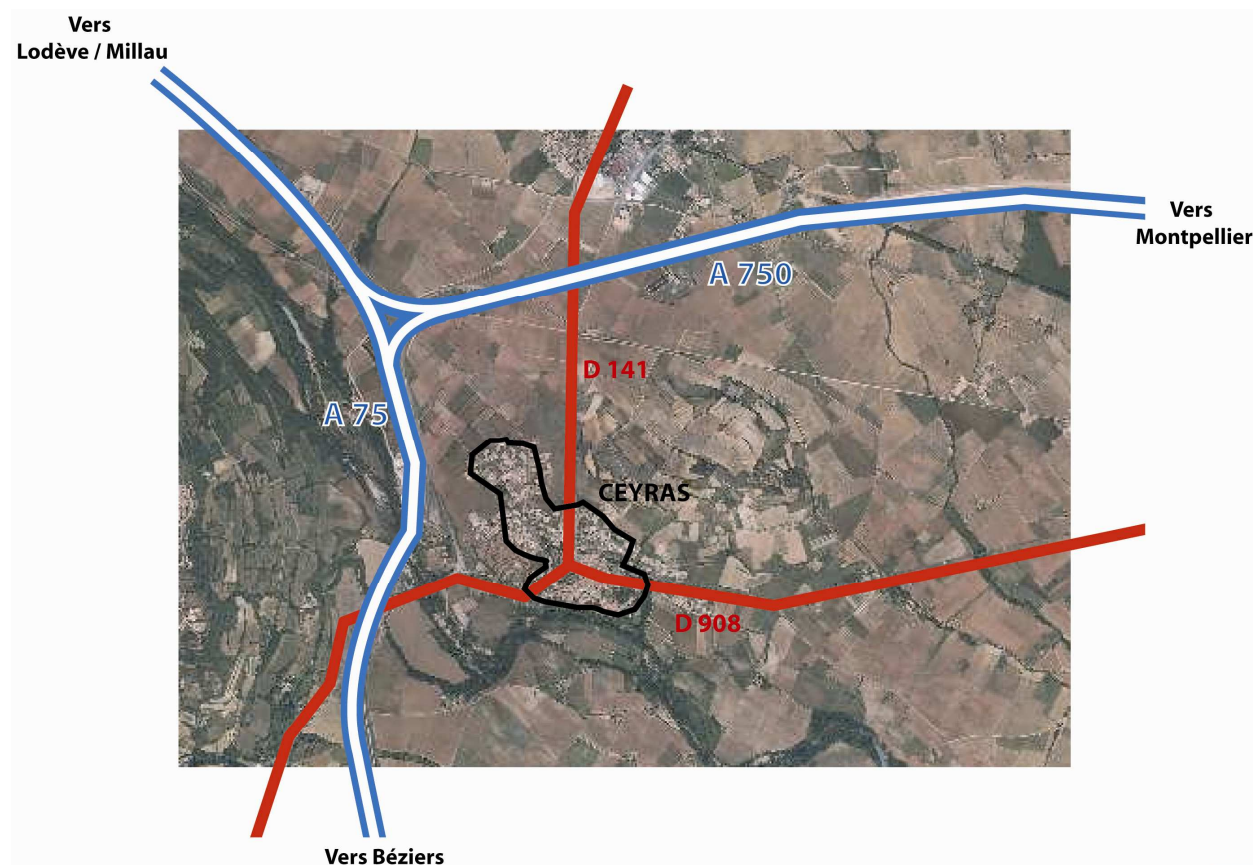
Les RD 908 et 141 sont des voies de substitution pour les convois exceptionnels. Avec la réalisation de l'échangeur de l'Armoux, la RD 141 devient une entrée principale de Ceyras.

La RD 908 est devenue une voie urbaine dans la traversée du village, mais cette fonction n'est pas apparente; elle apparaît plutôt comme une coupure entre le village et les nouveaux quartiers.

Cette voie doit être requalifiée en réelle voie urbaine et aménagée de façon à inciter les usagers à utiliser l'A75 et l'A750.

Un projet de réaménagement de cette voie a été établi, les travaux s'échelonneront sur plusieurs années.

Nous devons noter le classement des voies bruyantes par les arrêtés préfectoraux n° 2007/01/1065 et n°2007/01/1067 portant respectivement classement sonore de la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Lodève et des autoroutes dans le département de l'Hérault. Ces arrêtés combinés avec le schéma départemental routier du Conseil Général déterminent les secteurs inconstructibles le long des voies de la commune. Les secteurs peuvent toutefois être urbanisés si une étude entrée de ville conforme à l'article L 111-1-4 est réalisée. Ce serait le cas pour le secteur des bords de la RD908 et du Pioch, mais également pour la Z.A.E. de la Peyrigoule.



Ceyras – principales infrastructures routières

Le noyau ancien du village est desservi par des rues en étoile qui partent de la place centrale, et qui aboutissent sur la RD908. Cette trame de voirie donne un aspect enclavé au centre du village.

Le réseau de voiries de la périphérie du village est un enchevêtrement de voies, créées au gré des opérations de constructions sans liaison entre elles, et sans tracé réfléchi : elles finissent le plus souvent en cul de sac ou en impasse pour les lotissements.

Pour aller d'un point à un autre, les habitants sont obligés de reprendre les voies principales (RD908 RD141, rue des Roujals, rue du château d'eau...).

La nouvelle voie (avenue du Pigné) dans le secteur ouvert à l'urbanisation permet plus de fluidité dans les déplacements sur ce secteur en reliant les parties est (future urbanisation) et ouest déjà urbanisée.

4.1.2. Les perceptions visuelles par les voies de circulations et les entrées du village

- en venant de Montpellier, par la R.D. 908

La limite visuelle entre les communes de Ceyras et de Saint-André-de-Sangonis n'est pas perceptible : des cultures s'étendent à perte de vue, de part et d'autre de la voie.

L'entrée dans le territoire communal de Ceyras est perçue au niveau du ruisseau de l'Armoux et de sa ripisylve, à gauche de la voie. Derrière cette végétation, apparaissent des serres. Puis de nouveau, la vue se porte sur les champs cultivés de la commune.

Ensuite on découvre la chapelle Notre Dame de l'Hortus, et les premières constructions d'une zone pavillonnaire située de part et d'autre de la route.

Jadis entrée principale de Ceyras, cette voie a perdu de son importance depuis la réalisation des autoroutes A 75 et A 750. La desserte entre Clermont-l'Hérault et Montpellier se fait désormais par l'A 750.

- en venant de Saint-Félix-de-Lodez, par la R.D. 141

De chaque côté de la voie, s'étendent des vignobles. La route, légèrement en pente, laisse percevoir une vue panoramique sur le vieux village dont on perçoit le clocher de l'église.

Cette voie prend de l'importance grâce à la réalisation de l'échangeur de l'Armoux, qui met Ceyras, en relation directe avec l'autoroute A 750. Elle deviendra à terme l'entrée principale de Ceyras.

- en venant de Clermont-l'Hérault, par la R.D. 908

Après le passage de la Lergue, et le franchissement d'un giratoire, on emprunte une rampe qui permet l'accès au village. La voie est partiellement bordée par des alignements de platanes.

Il conviendrait de requalifier la partie urbaine de la R.D. 908 qui, notamment, présente des caractéristiques d'insécurité pour les cyclistes et piétons.

- Les autoroutes

Ces infrastructures ne font que traverser le territoire communal de Ceyras.

Depuis les autoroutes, à l'exception des vues perçues très rapidement depuis l'A75 sur un trajet dans le sens sud-nord, les vues sur le village sont furtives et peu significatives.

CEYRAS entrée EST Séquence A



Eléments de composition

- accotements couverts d'une végétation tapissante; sur côté gauche, végétation des abords du canal principal,
- ligne électrique moyenne tension sur poteau ciment
- urbanisation récente en cours R+1 maximum
- espace agricole en friche
- approche de la ripisylve du Rieu avec vigne qui présente un effet de lisière

Observations

- urbanisation en cours dénuée de hautes tiges apparentes sur côté gauche de la route (photos 2 et 3)
- des points noirs: orientation inhabituelles des pans de toitures (pignon/alignement voie publique) dépôts de matériel BTP sur espace départemental (photo 4)
- pas de plantations d'alignement en bordure de la RD908

Enjeux

- lisibilité de l'espace route et de ses abords - lisibilité du paysage urbain discontinu
- évolution du paysage agricole en paysage urbain
- rapport minéral/ végétal du tissu pavillonnaire
- qualité d'image de l'entrée

CEYRAS entrée EST

Séquence B



Éléments de composition

- Pont de franchissement du Rieu, panneaux publicitaires regroupés sur support commun, et panneau isolé à gauche, végétation de hautes tiges et arbustive de la ripisylve; à droite, voie d'accès au Rieu* dans paysage d'apparence naturelle, mur de séparation maçonné (photo 1)

**ancienne route de Clermont-l'Hérault à Saint-André-de-Sangonis, interdite à la circulation des véhicules*

- après passage du pont, présence de plantations d'alignement (photo 2)
- à droite, espace naturel avec hautes tiges, entretenu, de faible profondeur, (photo 2)
- apparition de l'espace urbain ancien dense, présence d'une végétation dans tissu XIXème (photo 2)

Observations

- Paysage naturel à l'entrée de la ville qui ne manque pas d'intérêt,
- le pont marque le début de cette séquence de l'entrée dans Ceyras
- Qualité de la ripisylve et vues possibles sur le Rieu (pour piétons)
- caractère organisé de la publicité, mais est-ce l'emplacement le plus judicieux?
- délimitation de l'espace route par alignement des platanes et talus sur la gauche
- Effet de voûte des platanes = porte d'entrée
- en arrière plan, bon équilibre du rapport végétal / minéral du tissu du XIXème

Enjeux

- Image de l'entrée du village (ripisylve et partie droite)
- devenir du caractère naturel organisé à droite de la route

CEYRAS entrée EST

Séquence C



Eléments de composition

- Accotement étroits
- lignes aériennes des réseaux secs,
- constructions présentant murs de façade implantés à l'alignement à droite (R+1 R+2),
- constructions présentant une série de murs pignons à l'alignement de la route (R+1) à gauche (bâtisses rurales),
- textures de façades différenciées,
- stationnement des véhicules entre route et constructions,
- masses végétales arbustives isolées le long des façades,
- panneaux publicitaires sur les façades,
- un platane isolé occupe cette séquence

Observations

- caractère agricole d'origine des constructions situées de part et d'autre de la route,
- caractère vétuste et dangereux de l'espace piéton,
- perspective fermée sur note végétale.

Enjeux

- Image de l'espace public
- différenciation espace piéton, stationnement, roulage,
- sécurité espace piéton / automobile

CEYRAS entrée EST Enjeux

- Image de l'espace public
- Différenciation espace piéton, stationnement, roulage.
- Sécurité espace piéton / automobile

- Image de l'entrée du village (ripisylve et partie droite)
- Devenir du caractère naturel organisé à droite de la route (coulée verte)
- Limite de la ripisylve.

- Lisibilité de l'espace route et de ses abords, lisibilité du paysage urbain discontinu,
- Evolution du paysage agricole en paysage urbain,
- Rapport minéral : végétal du tissu pavillonnaire
- Qualité d'image de l'entrée est de Ceyras



CEYRAS entrée OUEST

Séquence A



Éléments de composition

- Chaussée double avec végétation importante de part et d'autre, (1er plan)
- carrefour central dégagé, (2ème plan)
- panneaux de signalisation, mais rien indiquant la proximité de l'entrée de la commune,
- Vignes aperçues au travers de plantations d'oliviers, (arrière plan)
- présence d'un câble aérien.

Observations

- L'entrée de la commune est occulté par un rideau de végétation,
- on découvre la commune après le virage.

Enjeux

- lisibilité de l'image de l'entrée

CEYRAS entrée OUEST Séquence B



Éléments de composition

- Chaussée double avec végétation importante et alignement de platanes de part et d'autre, (1er plan)
- terrain arboré en aplomb à gauche,
- pas de trottoir
- perception visuelle réduite de l'entrée du village, car occulté par le virage.

Observations

- amorce de perception,
- pas d'image typique d'entrée, hormis l'alignement de platanes

Enjeux

- lisibilité de l'image de l'entrée

CEYRAS entrée OUEST

Séquence C



Eléments de composition

- Chaussée double avec végétation à gauche et mur de clôture à droite, (photo 1)
- image de l'entrée donnée uniquement par l'alignement de platanes,
- aucune vue sur l'habitat,
- important trafic routier, (photo 2)
- image fermée du village, présence importante de hauts murs de clôture,
- vue de la Poste: image agréable, peu mise valeur, à proximité d'un carrefour important (photo 3)

Observations

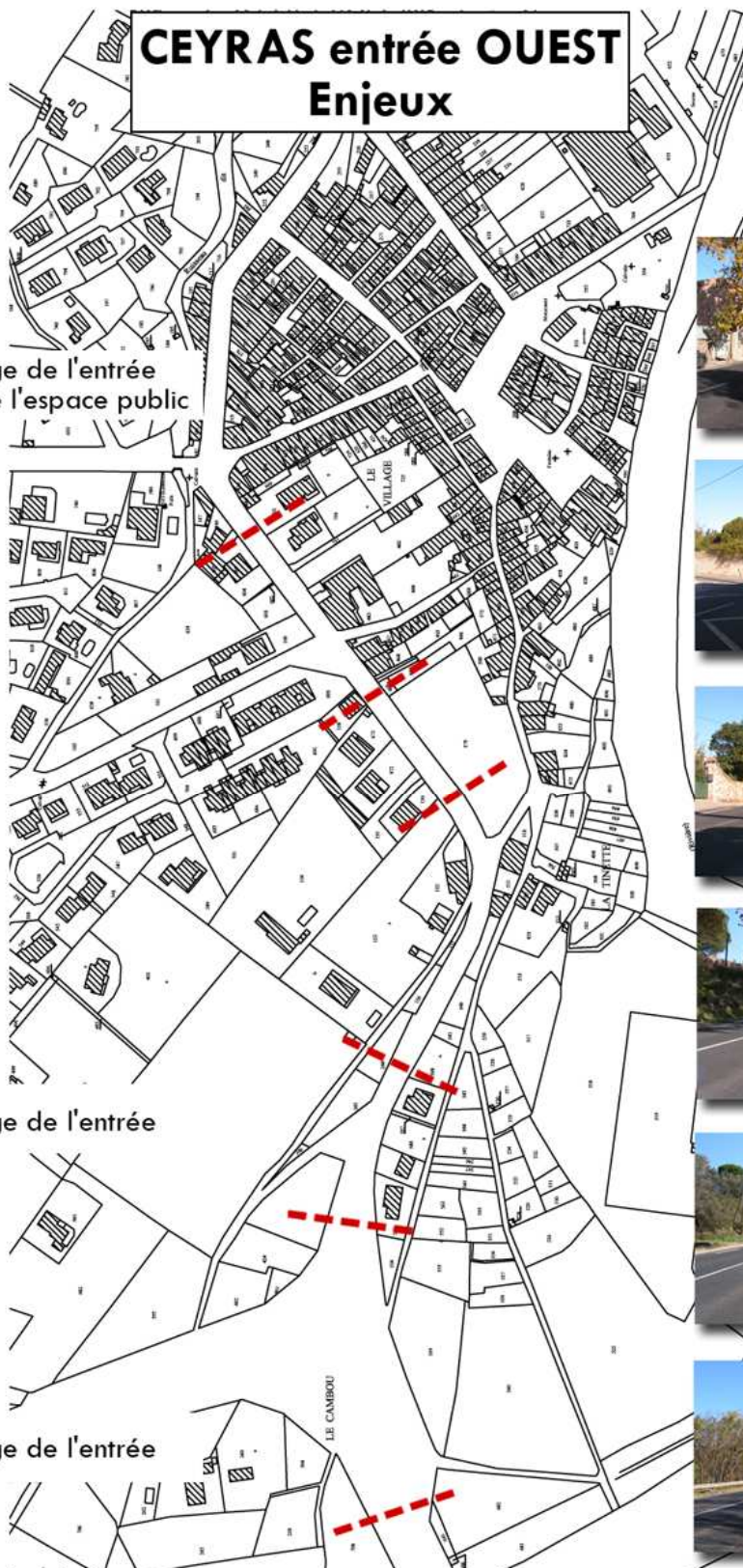
- la présence des platanes conforte l'impression d'entrée dans la commune malgré le peu d'habitat visible,
- on ne pénètre pas dans le coeur du village

Enjeux

- lisibilité de l'image de l'entrée
- mise en valeur de l'espace public

CEYRAS entrée OUEST Enjeux

- Lisibilité de l'image de l'entrée
- Mise en valeur de l'espace public



- Lisibilité de l'image de l'entrée

- Lisibilité de l'image de l'entrée



CEYRAS route de Saint-Félix entrée NORD Séquence A



Éléments de composition

- Accotements étroits avec zone d'extension de l'habitat individuel des deux côtés
- vue sur le village (zone d'habitat récent de plain pied), végétation arborescente associée à l'habitat récent
- vue sur la zone d'habitat récent, le village étant en contrebas, seule la tour de l'église apparaît, alignement des poteaux de la ligne électrique moyenne tension, ligne de végétation continue marquant l'entrée du village
- clocher de l'église pratiquement dans l'axe de la perspective
- en arrière plan, collines de Clermont-l'Hérault
- amorce d'une vue plongeante après rupture de pente (annonce de la séquence B)

Observations

- Valeur économique aléatoire des cultures à proximité de l'urbanisation
- vue dégagée embrassant une partie du centre ancien et l'extension récente Nord du village
- différence d'image entre centre ancien et zone d'habitat récent

Enjeux

- Perception entrée du village
- qualité et lisibilité de l'image

CEYRAS route de Saint-Félix entrée NORD Séquence B



Eléments de composition

- accotement buissonnant ou en talus, non entretenus
- végétation arborescente inscrite dans le tissu pavillonnaire
- ligne électrique très présente
- inter-actions d'images entre centre ancien et zone d'habitat récent
- carrefour à feux avec la RD 908

Observations

- seule image forte présentant une unité, l'îlot central ancien
- Perception du clocher au centre
- le ton clair du bâtiment situé au carrefour est en dissonance avec les teintes plus foncées du bâti ancien

Enjeux

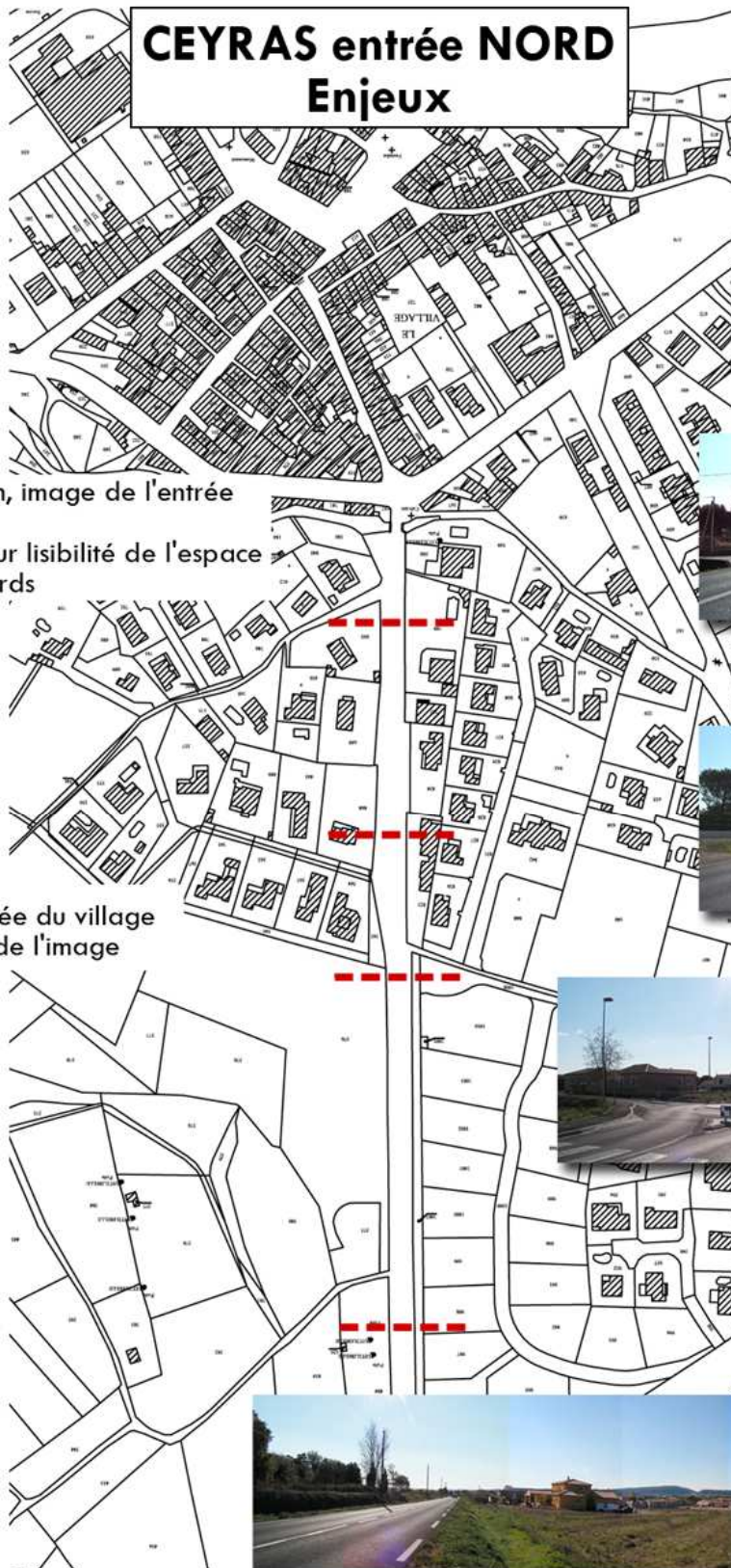
- Image centre ancien et image de l'entrée du village
- lisibilité du carrefour, lisibilité de l'espace route et de ses abords

CEYRAS entrée NORD Enjeux

Image centre ancien, image de l'entrée
du village

Lisibilité du carrefour lisibilité de l'espace
route et de ses abords

Perception de l'entrée du village
Qualité et lisibilité de l'image



RABIEUX entrée SUD Séquence A



Éléments de composition

- Au premier plan, panneaux de l'agglomération (au sens du code de la route),
- lignes électriques aériennes (traversante et en alignement de la route),
- Végétation abondante des parcelles de part et d'autres de la chaussée,
- présence très discrète de l'habitat pressenti par une clôture,
- au deuxième plan bâtiment en R+1 et alignement de platanes à droite,
- massif de Gibret en fond.

Observations

- En dehors des panneaux de signalisation et des lignes électriques, occultation de l'urbanisation existante jusqu'au bâtiment du carrefour.

Enjeux

- lisibilité de l'entrée du hameau

RABIEUX entrée SUD

Séquence B



Eléments de composition

- Au premier plan, présence des lignes électriques,
- à droite, alignement de platanes,
- au deuxième plan, à gauche entrée du parking discrète,
- au centre, arrêt de bus avec panneaux historique du hameau et de la gare,
- à droite, alignement de platanes.

Observations

- Identification simultanée du bâtiment et de l'arrêt de bus

Enjeux

- Signalisation et présence du parking,
- son aménagement,
- présence des lignes électriques,

RABIEUX entrée OUEST

Séquence A



Éléments de composition

- Au premier plan, chaussée deux voies avec alignement de platanes et bordée de part et d'autre, de paysages de vignes,
- au deuxième plan, à gauche habitat à RDC, en recul de l'alignement de la voie,
- à droite, boisement important occultant entièrement l'habitat existant,
- au troisième plan, vue dégagée sur la gare de Rabieux,
- en fond, colline de Rabieux.

Observations

- Caractère très végétal de l'entrée,
- présence des alignements de platanes qui favorise la lisibilité de l'entrée,
- mixité de l'occupation des sols,
- architecture très caractéristique de la gare.

Enjeux

- Lisibilité de l'entrée par l'alignement de platanes,
- vue sur la gare histoire de la commune.

RABIEUX entrée OUEST

Séquence B



Éléments de composition

- Au premier plan, présence de panneaux de signalisation,
- alignement de platanes,
- câble téléphonique aérien traversant la route,
- en arrière plan, entièrement occulté par la végétation.

Observations

- Disparition des vues sur l'habitat en limite d'agglomération,
- végétation omniprésente,
- bonne image de l'agglomération.

Enjeux

- Pas d'enjeux majeurs

RABIEUX entrée OUEST

Séquence C



Éléments de composition

- Au premier plan, à droite alignement de platanes
- à gauche, végétation diversifiée des parcelles et voitures en stationnement alors que la parking existant est peu utilisé
- deuxième plan, habitat en R+1 en bord de route,
- au fond, colline de Rabieux en aplomb avec boisement de pins.

Observations

- Pas d'observations particulières.

Enjeux

- Lisibilité du carrefour,
- organisation du stationnement.

RABIEUX entrée OUEST et SUD Enjeux

Marquage de l'entrée par l'alignement
de platanes,
vue sur la gare histoire de la commune.



Pas d'enjeux majeurs

Lisibilité du carrefour
organisation du stationnement

Signalisation et présence du parking
présence des lignes électriques
indication de l'activité commerciale



Lisibilité de l'entrée du hameau



Perceptions internes depuis l'autoroute

A75. En direction de Lodève

- A droite: secteur d'activités
- Horizon limité par boisements de la colline de Rabieux



A75. En direction de Lodève

- A droite: secteur d'activités



A75. En direction de Lodève

- A droite: gare de Rabieux
- A gauche secteur d'activités de Rabieux (RD144)



A75. En direction de Béziers

- A l'horizon le verrou de Rabieux, seuil séquentiel important de l'autoroute



A75. En direction de Béziers

- Après le passage du verrou de Rabieux, perception centrale sur le secteur d'activités de Peyrigoulertant



4.2. Les déplacements

4.2.1. Piéton - Vélo

Actuellement, seule l'avenue des Roujals, a été aménagée par un cheminement piétons.

Les aménagements futurs (notamment les projets d'aménagement de carrefours) des voies principales RD 908 et 141 prendront en compte les contraintes liées aux déplacements de proximité (piétons et vélos).

Grâce aux caractéristiques géomorphologiques du territoire concerné, il sera possible d'envisager de créer des pistes cyclables, notamment vers Clermont l'Hérault par la RD 908 dont le profil est compatible sur la majeure partie de son tracé, vers Saint André de Sangonis via la RD 141 et l'ancienne plateforme ferroviaire désaffectée.

4.2.2. Transports en commun

Ceyras est desservie par les lignes de bus du Syndicat Mixte Hérault Transports assurant, pour le Conseil Général, l'organisation des transports en commun :

- ligne Clermont-l'Hérault - Montpellier avec 5 bus qui circulent du lundi au samedi avec 12 fréquences dans la journée (de Ceyras à Montpellier ou de Ceyras à Clermont-l'Hérault). Une desserte est assurée les dimanches et jours fériés, 7 fois par jour. Cette ligne dessert les communes de Clermont-l'Hérault, Ceyras, Saint-André-de-Sangonis, Gignac, Saint-Paul-et-Valmalle et Montpellier.
- ligne Péret - Montpellier avec 2 bus circulant du lundi au samedi avec 3 fréquences. Un bus dessert les communes de Péret, Cabrières, Fontès, Nizas, Adissan, Paulhan, Canet, Le Pouget, Pouzols, Saint-Bauzille-de-la-Sylve, Popian, Gignac, Saint-Paul-et-Valmalle, Montpellier. Le second bus dessert Péret, Cabrières, Fontès, Nizas, Adissan, Paulhan, Aspiran, Nébian, Clermont-l'Hérault, Ceyras, Saint-André-de-Sangonis, Gignac, Saint-Paul-et-Valmalle et Montpellier.

Le Syndicat Mixte Hérault Transports organise les déplacements quotidiens d'une dizaine d'abonnés et les ramassages scolaires pour les collèges et les lycées de Montpellier, de Gignac et de Clermont l'Hérault avec de 1 à 6 arrêts selon la destination, sur la R.N. 609.

La commune possède deux arrêts, abris bus à Rabieux et au centre du village. Les échanges avec Montpellier s'intensifient : beaucoup d'actifs habitent Ceyras mais travaillent à Montpellier. En terme d'usage, l'offre répond sans problème à la demande.

Le Conseil Général mène actuellement deux réflexions sur :

- une étude relative à la mobilité sur le territoire du Cœur d'Hérault (desserte des communes du territoire).
- une étude visant à renforcer cette desserte pour aboutir à un axe de haut niveau de service en 2013, dont le terminus serait celui de la ligne 3 du tramway de l'Agglomération de Montpellier.

4.2.3. Voiture

Les déplacements automobiles restent essentiels à Ceyras qui dépend des villes et villages alentours pour tous les besoins quotidiens des habitants (soins, pharmacies, alimentation, loisirs, administrations, etc..)

Les déplacements alternatifs à la voiture sont à encourager par le renforcement des transports en commun (dessertes quotidiennes) et par l'aménagement de nouvelles pistes cyclables entre les communes.

4.2.4. Le projet VALCORDIA.

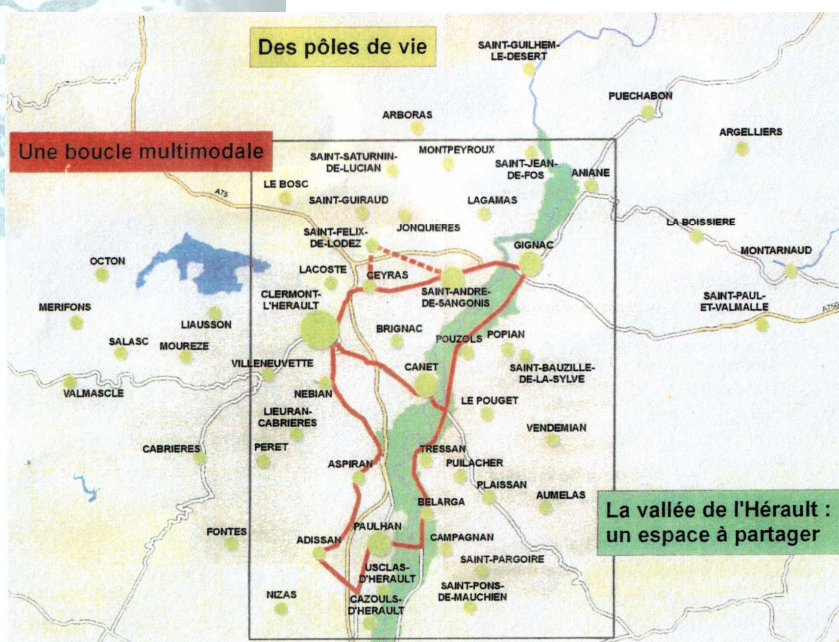
Le Département et les Communautés de Communes ont mis en place une stratégie globale de développement dans le secteur cœur Hérault, c'est le projet VALCORDIA.

Dans le cadre de ce projet une priorité a été donnée à la stratégie des déplacements.

Elle consiste à créer une véritable boucle multimodale à l'horizon 2015 visant à améliorer, moderniser et rendre les déplacements plus efficaces et plus attractifs pour le cœur Hérault.



Stratégie Valcordia
Conseil Général 34 / Communauté de Communes
du Cœur Hérault.



4.3. Le stationnement

En 2001, les places de la mairie et de la Vierge ont été aménagées dans leur majeure partie en aires de stationnement, ce qui a permis d'augmenter de manière significative le nombre de stationnement. Courant 2006 des places supplémentaires ont été ajoutées au niveau de la Cambalade.

Le besoin en stationnement reste cependant d'actualité. En 2007, la mairie a acquis un terrain dans le village afin de créer un parc de stationnement d'environ 50 places pour répondre à cette demande.

5. Equipements et services publics

5.1. Equipements administratifs :

La Mairie est le seul service administratif permanent ; elle est située sur la place, au cœur du centre ancien. Le bureau de Poste est ouvert à temps partiel ; il est situé le long de la R.D. 908.

Ce sont les communes de Clermont l'Hérault, Aniane, Vailhaquès et Montpellier qui assurent tous les autres services.

5.2. Equipements scolaires :

Ceyras est doté d'un groupe scolaire qui accueille les élèves de la maternelle au primaire, ainsi que le centre de loisirs en période périscolaire.

Depuis 2004, une nouvelle cantine a été construite afin de palier à l'augmentation des effectifs et répondre aux nouvelles normes sanitaires.

En janvier 2008, l'effectif scolaire est de 96 élèves réparti sur 4 classes :

Petite et Moyenne section maternelle	28
Grande Section maternelle et CP (groupe 1	22
CP (groupe 2) et CE1	22
CE2 – CM1 et CM2	24

Evolution du nombre d'élèves

1990	1996	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
79	86	70	70	78	69	70	80	102	105

Sources : données communales

Un ramassage scolaire dessert les collèges et lycées de St André de Sangonis, Clermont, Montpellier, Gignac, Lodève...

5.3. Equipements sanitaire et sociaux

Se sont les communes de Clermont l'Hérault, Saint-Félix-de-Lodez et Saint-André-de-Sangonis qui assurent ces services. Il existe néanmoins une médecine du travail installée à la Peyrigoule.

5.4. Equipements sportifs et de loisirs

- un cours de tennis,
- un terrain de football homologué, géré par la commune de Saint-Félix-de-Lodez
- un plateau sportif
- un centre de loisirs sans hébergement.

5.5. Equipements socioculturels :

La commune met à la disposition des associations la salle du peuple sur la place de la vierge et la salle des associations dans l'ancienne coopérative pour leurs diverses manifestations.

Un projet de réhabilitation de la cave coopérative en pôle socio-culturel est en cours il y est prévu l'aménagement d'une salle polyvalente.

5.6. Equipements de sécurité incendie :

Aucun équipement n'est recensé sur la commune, le centre de Clermont l'Hérault assure ce service.

5.7. Cimetière

Un Cimetière existe à l'est du vieux village, derrière la cave coopérative. Il est nécessaire de prévoir son extension.

V. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC, ENJEUX ET BESOINS



1. Synthèse du diagnostic

FAIBLESSES	ATOUTS
<u>Situation</u> 	<u>Situation</u> . une situation géographique à un carrefour de 2 voies importantes (A75, A 750) . une proximité de Montpellier . un cadre naturel remarquable . une situation sur l'axe de développement du territoire Centre Hérault
<u>Démographie</u> 	<u>Démographie</u> . une arrivée de population jeune et de ménages . une attractivité croissante . un parc de logements qui croît . une demande en locative importante . une absence de logements vacants: ils sont remis en état et loués ou vendus.
<u>Fonctionnement urbain</u> . une RD 908 mal adaptée à sa fonction de voie urbaine: pas de trottoirs, pas d'éclairage, d'où un problème de sécurité . des entrées de ville non marquées . un centre peu attractif . des espaces publics peu structurants, souvent voués au stationnement automobile . des façades de maisons peu entretenues . des voies de lotissements en impasse; peu de liaisons inter-quartiers . un modèle quasi exclusif de nouveaux logements : l'habitat individuel pavillonnaire	<u>Fonctionnement urbain</u> . un développement urbain rapide mais canalisé dans des secteurs de développement clairement identifiés. . Des disponibilités foncières en zone urbaines et à urbaniser . 2 voies structurantes desservent le village: la RD 908 et la RD 141 . la RD 908 est devenue voie urbaine avec la création de l'A 75 et A 750. . d'où moins de nuisances car moins de trafic sur la RD 908 . Une station d'épuration récente et un réseau d'eau potable qui permettent l'accueil de nouveaux habitants
<u>Economie</u> <u>Activités</u> . une offre d'emplois faible . une cave coopérative qui a fermé . Un PLU qui ne permet pas un réel développement de la filière agricole. <u>Equipements , commerces et services</u> . des commerces et services en faible proportion <u>Patrimoine- tourisme</u> . un centre ancien à réhabiliter . un patrimoine historique peu exploité	<u>Economie</u> <u>Activités</u> . un vignoble AOC de qualité . des projets de création d'activités agricoles . une viticulture porteuse d'une identité forte et d'une image valorisante . Une zone d'activité permettant l'accueil de nouvelles entreprises <u>Equipements, commerces et services</u> . des projets de salle polyvalente et de pôle socioculturel . une nouvelle école pour répondre à la demande. <u>Patrimoine- tourisme</u> . une homogénéité architecturale dans le bâti ancien . un patrimoine historique riche

FAIBLESSES	ATOUTS
<u>Environnement</u> <u>Risques:</u> . des risques d'effondrement de falaise . des risques de ruissellement pluvial et de risque de rupture de barrage <u>Paysage :</u> . une pression foncière importante qui pourrait susciter la convoitise de terrains naturels et agricoles	<u>Environnement</u> <u>Paysage :</u> . un terroir agricole diversifié, ouvert, qui donne son identité rurale et paysagère à Ceyras . un environnement protégé d'une urbanisation excessive . une certaine qualité de vie . des éléments structurants dans le paysage: la butte du Pioch, la Lergue, la colline de Rabieux, le centre ancien, le patrimoine archéologique.

2. Les enjeux

Basés sur les éléments clefs de l'analyse, les enjeux du P.L.U. reposent sur la reconnaissance des éléments structurants du territoire. Le choix méthodologique a consisté à réaliser une analyse multicritère prenant en compte les thématiques suivantes

- les éléments naturels (paysage, environnement,...),
- les éléments urbains,
- les éléments économiques et humains.

Ils permettent de dégager l'ensemble des pistes de réflexion sur lesquelles le projet pourra se construire en prenant en compte les contraintes liées au territoire de Ceyras.

Les enjeux environnementaux

Le village est bâti au coeur d'un paysage agricole forte vocation viticole qui lui confère malgré ses extensions récentes un caractère rural indéniable et offre une réelle qualité de vie aux habitants. D'autres éléments naturels structurants viennent renforcer ce cadre naturel, que se soit

- la butte du Pioch et ses terrasses cultivées ou boisées qui offrent des vues lointaines sur la plaine,
- la Lergue et les autres cours d'eau pourvus de ripisylves luxuriantes qui forment des milieux de grands intérêts sur les plans faunistiques, floristiques et écologiques,
- les espaces boisés tels que la colline du rabieux également riche en essences nobles,
- ou encore le petit patrimoine architectural et historique, disséminé sur la commune.

Les enjeux urbains

La commune de Ceyras se situe sur un territoire à vocation résidentielle qui connaît aujourd'hui une importante pression foncière accrue ces dernières années par l'achèvement du réseau autoroutier.

Les nouveaux habitants s'installeront en majeure partie dans les secteurs récemment ouverts à l'urbanisation en périphérie du village.

L'enjeu principal pour Ceyras est d'identifier clairement les secteurs de développement à court, moyen et long terme et d'éviter l'étalement urbain en direction des espaces agricoles et naturels qu'ont connu certaines communes voisines.

Ces nouveaux quartiers devront être pensés en lien avec le reste du village pour garantir à Ceyras une réelle qualité urbaine dans un souci de rationalisation des réseaux et autres équipements. Les projets de développement devront bien entendu tenir compte des différentes contraintes et servitudes inhérentes à ce territoire (zone inondables, monuments historiques, zones de bruit, protection de la ressource en eau...)

Cette politique devra s'accompagner d'un renfort de la centralité du village par des équipements, des espaces publics et des services dans le centre ainsi que de l'affirmation de l'identité urbaine du hameau de Rabieux.

Les enjeux économiques

Ceyras est attachée à son image agricole qui va bien au delà de la simple « carte postale » puisque les activités liées à l'agriculture représentent la moitié des emplois exercés sur la commune.

L'enjeu économique de ces prochaines années pour Ceyras est de maintenir et développer les exploitations agricoles qui façonnent et entretiennent depuis des siècles ces paysages de plaines et terrasses, garantissant un cadre de vie de qualité.

La commune doit également pouvoir accueillir des activités désireuses de s'implanter à Ceyras, que se soient des services de proximité dans le tissu urbain ou des entreprises dans la zone d'activités de la Peyrigoule.

Toutefois, la politique de développement économique et notamment d'aménagement des zones d'activités sont dévolues à la Communauté de Communes. Elle n'a pas prévu de création ou aménagement particulier à Ceyras.

Les enjeux à l'échelle supra communale

La commune a le devoir, de mettre en compatibilité son PLU avec les actions planifiées à des échelons supra communaux. Ainsi la communauté de communes du Clermontais mène des réflexions sur :

- le développement du tourisme : il a été décidé de promouvoir un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et naturel du Centre Hérault, ainsi que des produits issus de l'agriculture ; des circuits avec signalétique ont été mis en place.
- la valorisation de l'espace Hérault - Lergue en maîtrisant les extractions de matériaux, et en développant les itinéraires de promenades, les aires de jeux, les baignades.
- la requalification du réseau viaire et des entrées de village modifiées par la réalisation des échangeurs.
- l'élaboration d'un schéma directeur viticole afin de définir une répartition des utilisations des sols entre l'agriculture et les fonctions urbaines.

En matière de logement, un Plan Local de l'Habitat a été élaboré conjointement avec la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault sur ce périmètre pertinent. Il convient aujourd'hui de le décliner dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et plus largement dans le Plan Local d'Urbanisme.

3. Les besoins

Le diagnostic démographique, économique urbain et paysager a permis de cibler les besoins de la commune.

3.1. Les besoins en logements

La proximité de l'agglomération montpelliéraine et la desserte par les infrastructures autoroutières qui « situent » le territoire « Cœur d'Hérault » à une trentaine de minutes de la capitale régionale font de Ceyras, à l'instar des communes voisines, une destination résidentielle privilégiée. Ceyras connaît donc une certaine pression foncière et une flambée des prix du bâti et des terrains à bâtir.

Les besoins quantitatifs

Les prévisions d'accroissement de la population sont estimées à une moyenne de 25 habitants supplémentaires par an ce qui représente une dizaine de permis de construire autorisés par an.

Partant du constat que les territoires des communautés de communes du Clermontais et de la Vallée de l'Hérault souffraient d'un manque significatif de logements, les prescriptions du PLH tendent à revoir à la hausse ces prévisions en fixant pour Ceyras un objectif de production de 15 logements par an de 2007 à 2013, ce qui représente un total de 90 logements en 6 ans.

Les besoins qualitatifs

Le diagnostic du PLH a également mis en évidence des décalages dans la typologie et la nature des logements, entre l'offre produite et la demande. À travers leur rôle de conseil et de financeur, les deux Communautés de Communes, avec l'appui de leurs partenaires institutionnels (Région, Département), ont pour objectif, chaque fois que cela est nécessaire, d'infléchir qualitativement les programmes pour mieux les adapter à la demande locale.

Ainsi la commune a besoin :

- de logements pour les jeunes désirant se loger dans de bonnes conditions (jeunes du village qui décohabitent ou jeunes couples arrivant sur Ceyras)
- de logements pour les personnes âgées désirant passer de la maison individuelle à un appartement de qualité mais plus petit, ou désirant quitter le centre ancien pour un logement plus confortable.
- de logements en location et des logements sociaux

Pour respecter les orientations du PLH, constatant que le logement social était sous représenté par rapport à la moyenne départementale et aux besoins locaux, la commune doit produire un minimum de **27 logements sociaux à échéance 2013**.

Pour répondre à cette triple demande, la commune doit pouvoir permettre la création de logements de types T2, T3 ou T4.

3.2. Les besoins en terme de développement économique

3.2.1. L'agriculture

Ceyras, commune rurale, a basé son développement économique sur la viticulture, en concertation avec la Communauté de Communes.

Celle-ci a en effet décidé, dans le cadre de sa politique de développement économique, de développer les activités sur les communes de Clermont-l'hérault et Paulhan, et de conserver le caractère agricole de Ceyras, et donc le soutien au développement de l'activité agricole.

Les besoins actuels de Ceyras résident :

- dans la poursuite de la replantation de cépages de qualité
- dans le développement d'une dynamique agricole basée sur la mise en place d'une politique de commercialisation du vin A.O.C., afin de faire connaître la « Clairette du Languedoc »,
- dans le développement des démarches d'accueil des agriculteurs.

Il apparaît également important de préserver les terres agricoles de la pression foncière engendrée par la croissance urbaine, même si certaines ne sont plus cultivées.

3.2.2. Les activités

Le commerce

La commune de Ceyras a besoin de commerces et de services indispensables à la restructuration d'une vie communautaire (tabac-presse, café, restaurant), ou de première nécessité (alimentation générale). Les artisans, commerçants ou les activités de services peuvent s'installer en zones U et AU contribuant ainsi à la mixité des fonctions urbaines.

La requalification de la ZAE de la Peyrigoule

La ZAE de la Peyrigoule offre des potentialités d'extension permettant l'implantation de nouvelles entreprises.

L'extension de la zone devra s'accompagner d'une requalification de cet espace, notamment en terme de voirie et d'espace publics.

Conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, une étude « entrée de ville » est de toute manière nécessaire à la levée de l'inconstructibilité qui s'applique en vertu de la loi Barnier sur cette zone en bordure de l'A75.

Le tourisme

Les besoins sont grands dans ce domaine. Ceyras manque de structures d'accueil et de politique touristique. La commune souhaite lier la politique touristique à la politique agricole et permettre une diversification des revenus agricoles.

Elle possède un patrimoine qu'il convient de préserver et de faire connaître.

L'aménagement des berges de la Lergue permettrait d'offrir aux Ceyradais, un lieu de loisirs, de baignade, de détente.

Certains de ces aménagements ne peuvent être réalisés que dans le cadre intercommunal de la Communauté de Communes du Clermontais afin d'offrir un large éventail de sites à visiter.

3.4. Les besoins en aménagement de l'espace

Certains espaces de Ceyras nécessitent un aménagement :

- La place de la Mairie, au centre du village, à ombrager et à rendre plus attrayante.
- La place de la Vierge, à aménager et à mettre en valeur en détruisant les maisons sinistrées le long de la falaise.
- L'espace public près de la cave coopérative à transformer en espace vert, lieu de loisir et de culture.

3.5. Les besoins en réhabilitation du patrimoine bâti

- Les façades de la Mairie ont besoin d'être refaites.
- Certaines maisons du centre ancien nécessitent une réhabilitation. La municipalité a informé les habitants des aides financières de la Communauté de communes pour de tels projets.
- La cave coopérative a été achetée par la Mairie ; son réaménagement est en réflexion pour la transformer en une salle polyvalente.

3.6. Les besoins en équipements

- Le diagnostic a mis à jour des besoins en équipements socioculturels : il manque des locaux pour les associations, la bibliothèque....
- Les équipements scolaires sont suffisants pour accueillir les futurs enfants qui arriveront, au fil des années, à Ceyras. Actuellement les classes ne sont pas à saturation. De plus le terrain sur lequel est implanté le groupe scolaire est suffisamment grand pour permettre la réalisation de plusieurs classes.
- En matière d'eau potable, les ressources en eau sont suffisantes pour desservir la population actuelle et future.
- En matière d'eaux usées, la nouvelle station d'épuration achevée, les travaux ne pourront concerner que des extensions ou renforcement de réseaux.
- l'agrandissement du cimetière est à prévoir

3.7. Les besoins en protection de l'environnement

Assurer la sécurité

- Pour ce faire, il est nécessaire de protéger les habitants contre les risques d'inondation (crues de la Lergue, ou ruissellement pluvial), et contre l'effondrement de la falaise.
5 maisons sur 11 ont été expropriées par l'Etat et vont être détruites ; la mairie prévoit une opération de réhabilitation de ce secteur en liaison avec la place de la Vierge.
- Dans le cadre de la prévention des risques d'incendie (bois de Rabieux notamment). Une piste incendie dessert toute la crête et est entretenue régulièrement.
- Des actions de sensibilisation sont à mener auprès des habitants sur les risques encourus en cas de rupture du barrage qui inonderait l'ensemble du village
- La R.D. 908 doit être réaménagée avec un espace piéton sécurisé ; des trottoirs doivent être réalisés à la place des accotements mal stabilisés.

Préserver la qualité des paysages

- En préservant les éléments remarquables définis par l'étude paysagère notamment la ripisylve de la Lergue et les bois.
- En protégeant de toute construction, même agricole, le secteur paysager de la butte du Pioch et son parcellaire en longue terrasse, ses murets et son réseau de haies.
- En protégeant les terres agricoles et en valorisant les produits.



Deuxième partie
Le Projet

VI. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme propose un cadre de référence conceptuel dans lequel doit s'inscrire l'ensemble des documents d'urbanisme parmi lesquels les plans locaux d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme doit puiser son inspiration dans les principes généraux de l'urbanisme tels qu'ils sont énumérés dans ces dispositions. Elles fixent le cadre de référence permettant d'élaborer un plan local d'urbanisme conforme aux pratiques de développement durable. Ces dispositions traduisent l'engagement de l'Etat Français dans de multiples accords internationaux parmi lesquels la conférence de Rio, le protocole de Kyoto ou la conférence de Johannesburg.

Il s'agit de faire en sorte que nos villes et nos campagnes puissent offrir un cadre de développement urbain qui soit respectueux des hommes (social), du patrimoine naturel et culturel local (environnement), de la liberté d'entreprendre et d'entreprise (économique) et qui garantisse la participation des populations aux processus de décision (gouvernance).

A. JUSTIFICATION DU PADD DE CEYRAS AU TITRE DES ARTICLES L 110 ET L 121.1 DU CODE DE L'URBANISME.

Art. L 110 du code de l'urbanisme « 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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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'utilisations de l'espace. »		Principes généraux d'utilisation du sol par les collectivités publiques
Art. L.121-1 du code de l'urbanisme Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer : « (...) 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ; 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ; 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1 »		Principe d'équilibre
		Principe de mixité
		Principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces
		Principe de prévention et de précaution

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune a pris en compte les trois principes déclinés dans l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme : l'équilibre entre le renouvellement urbain et l'extension de l'urbanisation, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, et la gestion équilibrée des espaces.

La mise à jour du diagnostic et de l'évolution des enjeux depuis la première révision a permis au conseil municipal de prendre conscience de l'effort sans cesse à renouveler d'une politique urbaine qui ne peut se faire que dans le long terme, par adaptation progressive des outils réglementaires et la négociation des projets de constructions (d'ensemble ou individuel).

Le conseil municipal a pris connaissance des nouveaux enjeux et a réaffirmé la politique générale (débat au conseil municipal du 10 juillet 2007) à adopter pour les prochaines années. Elle a reconduit la politique amorcée lors de la première révision. La différence notable tient à la refonte de la logique de gestion de l'espace agricole puisque les mesures réglementaires ont été contre-productives.

1. Le principe d'équilibre dans le PLU de Ceyras

1.1. Assurer un développement démographique modéré et équilibré :

Le projet démographique

Le diagnostic permet de croiser les données suivantes :

- Une population actuelle de 1030 habitants (fin 2007)
- Une capacité foncière de 90 logements en zones U et AU constructibles
- Une moyenne de 2.4 personnes par ménage
- Une moyenne de 10 permis de construire accordés par an soit une arrivée de 24 habitants par an et de 170 habitants d'ici 2015 (=70 ménages)
- Soit un nombre total de 1 200 habitants prévus aux alentours de 2 015
- Un réseau d'eau potable et une station d'épuration neuve qui permettent de supporter largement une population de 1 200 habitants permanents.
- Un groupe scolaire permettant de créer de nouvelles classes
- Une nécessité de diversifier l'offre en logements.

La disponibilité foncière et les infrastructures communales permettent à Ceyras de poursuivre le rythme de sa dynamique démographique, lui permettant d'atteindre de 1200 à 1250 habitants à l'horizon 2015 sans ouvrir à l'urbanisation la zone AUd.

La nécessité de répondre à la demande de foyers composés de une ou deux personnes (jeunes couples, familles monoparentales, retraités, ...) augmente nécessairement le nombre de logements à prévoir pour atteindre une population de 1200 habitants, permettant de respecter les prescriptions du PLH qui fixent pour Ceyras un objectif de 90 logements nouveaux entre 2007 et 2013.

1.2. Maîtriser l'urbanisation

Dans l'espace.

La maîtrise de l'urbanisation consiste à délimiter des zones constructibles à court et long terme, strictement nécessaires aux besoins nouveaux. En adaptant régulièrement son document d'urbanisme pour ouvrir à l'urbanisation des zones clairement identifiées lorsque cela devient nécessaire, la commune peut canaliser et orienter son développement urbain.

Conformément aux objectifs du Plan Local de l'Habitat, *la volonté est d'accompagner le développement urbain, tout en maîtrisant la programmation* (rythme de la construction et contenu du programme de construction) *et la qualité des opérations dans un objectif de développement durable.*

Dans le temps.

Face à l'augmentation brutale du rythme de la construction, la municipalité souhaite maîtriser le développement dans le temps :

■ A court terme :

- construire les zones urbaines et les dents creuses
- aménager et construire les zones à urbaniser
- permettre le renouvellement de la ville sur elle-même
- permettre le développement mesuré de la zone d'artisanale et l'aménagement de la zone de développement en lien avec Saint-Felix.

■ A moyen terme (dans quelques années), si les disponibilités foncières des zones ouvertes à l'urbanisation ne permettent pas d'atteindre l'objectif de 2 015 (rétention foncière,...) :

- débloquer la zone d'urbanisation future dite bloquée (entrée de ville en provenance de St André) tout en poursuivant le schéma d'organisation et de fonctionnement des quartiers plus à l'ouest.

Les orientations d'aménagement, la programmation (notamment politique de logement social) et les prescriptions de l'étude entrée de ville (Article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) devront être respectées sauf à devoir engager une révision générale du P.L.U.

- permettre de densifier les zones urbaines par une augmentation progressive du C.O.S.

■ A long terme, (hors dimensionnement du présent zonage du P.L.U.) et pour poursuivre les objectifs démographiques de la commune une procédure de révision simplifiée permettra de dégager le potentiel foncier nécessaire à la mise en œuvre d'une opération globale d'aménagement (de type Z.A.C.). Elle devra étudier la meilleure localisation (d'un seul tenant ou sur plusieurs sites) en fonction des contraintes hydraulique, environnementale, de sauvegarde des terres agricoles les plus productives et de la meilleure stratégie d'intégration urbaine et foncière.

1.3. Permettre le renouvellement urbain

Les actions en matière d'habitat.

La municipalité a mis en place une politique incitative efficace de rénovation et réhabilitation des logements privés. Une communication performante sur les aides publiques offertes aux propriétaires pour la rénovation et la location, a souvent permis d'accélérer la réalisation des projets et de faire émerger les envies et les besoins.

Cette politique s'appuie également sur la rénovation des façades de l'ensemble du village. Là aussi, il s'agit d'une action à poursuivre.

Les équipements publics et l'aménagement des espaces publics.

Les équipements doivent aussi évoluer avec le temps. Les besoins culturels et de loisirs de la population sont aujourd'hui satisfaits à Clermont-l'Hérault, Gignac et Montpellier. En restant à l'échelle de Ceyras, la commune souhaite réinvestir la cave coopérative et ses abords (jusqu'au cimetière et à l'ancienne station d'épuration). Le projet comprend la transformation de la cave pour accueillir une salle polyvalente, des salles de réunion et une bibliothèque.

Dans cette continuité, la place de la Vierge doit recevoir elle aussi un aménagement de qualité pour réaliser un lieu convivial où les habitants auraient plaisir à se retrouver.

La municipalité envisage également d'associer à cette réflexion la réhabilitation du bord de falaise pour créer un balcon touristique sur la Lergue.

2. Le principe de diversité et de mixité des fonctions urbaines dans le PLU de Ceyras

2.1. Assurer la mixité sociale

Pour permettre la mixité sociale, le plan local d'urbanisme doit permettre une diversité des formes urbaines (typologie, règles de prospects et hauteur des constructions) sur des parcelles de surfaces non homogènes.

La politique sociale du logement dans la commune se veut incitative : à l'occasion de chaque projet et opérations d'aménagement, la municipalité engagera des négociations pour intégrer un pourcentage de logement social ou des programmes en accession sociale afin de favoriser l'accès au logement (aux jeunes ménages en particulier). Elle incitera également à la production d'un habitat aux typologies mixtes (individuel, individuel groupé ou petit collectif lorsque son intégration urbaine le permet) sur un parcellaire diversifié.

L'objectif quantitatif, en accord avec les prescriptions du PLH est de produire 27 logements sociaux à l'échéance 2013

2.2. Assurer la mixité des fonctions urbaines

La ville s'intègre dans une organisation viaire particulière. Les nouveaux programmes viseront à respecter et poursuivre les logiques d'organisation et de fonctionnement urbain.

Les nouveaux quartiers comme les zones urbaines plus denses doivent permettre l'installation d'activités commerciales et touristiques, de services et d'équipements ou encore d'espaces publics de qualité garantissant aux habitants une certaine qualité de vie et renforçant l'activité de la commune.

3. Le principe de préservation et de valorisation de l'environnement dans le PLU de Ceyras

3.1. Protéger et mettre en valeur le patrimoine local

La commune dispose d'un patrimoine naturel et bâti faisant sa richesse et la qualité de son cadre de vie.

C'est dans une logique de protection et de mise en valeur de ce patrimoine local que le PADD cible des espaces à protéger et à valoriser :

- la ripisylve de la Lergue qui présente un grand intérêt paysager et environnemental
- les monuments historiques, le patrimoine bâti et les vestiges archéologiques
- les paysages de plaine agricole et de coteaux boisés, les alignements d'arbres.

Cette politique s'accompagne de la protection de la butte du Pioch de toute construction, car cet ensemble constitue un élément remarquable de la commune qu'il convient de conserver cultivé et sans construction.

L'article L123-1.7° pose l'interdiction de construire dans des zones à valoriser pour motif culturel, historique, écologique ou paysager. Deux canaux constituant des éléments patrimoniaux de qualité sont protégés par une bande de passage et de dépôt, assurée en laissant une bande plane non clôturée, ni plantée, ni construite et où aucun dépôt ne doit gêner le passage, mesurée à partir du bord extérieur des berges du canal. Elle sera de 4m pour le canal principal et de 70cm pour le canal secondaire.

3.2. Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole façonne la majeure partie du territoire communal en une plaine composée majoritairement de vignes. Cette présence crée un paysage remarquable contribuant à la qualité du cadre de vie.

La commune souhaite toutefois favoriser le maintien des activités agricoles en permettant aux exploitants de s'installer dans les différents secteurs agricoles propices au développement de leur activité, tout en contrôlant les impacts potentiels sur le paysage et l'environnement.

3.3. Garantir une eau potable de qualité

La municipalité a terminé les travaux sur le renforcement du réseau d'eau potable, et les travaux assurant la salubrité des captages et du château d'eau.

A cet effet la mise en réseaux des eaux des captages de Cambous et des Roujals a été effectuée pour diminuer le taux de simazine du captage des Roujals.

Par ailleurs, afin de diminuer les risques, la Chambre d'Agriculture a demandé aux agriculteurs de ne pas utiliser de pesticides dans le périmètre du captage des Roujals, cette mesure devant être poursuivie pour l'ensemble des captages de la commune.

3.4. Adapter le dispositif d'assainissement

Après la réalisation d'une étude multicritère pour déterminer le site adéquat, la nouvelle station d'épuration est achevée. Ce nouveau dispositif permet d'augmenter la capacité épuratoire et de la mettre en cohérence avec le projet urbain. Les zones d'assainissement doivent être ainsi mises à jour conformément à la programmation du schéma directeur d'assainissement.

3.5. Traiter les déchets

La municipalité a mis en place des conteneurs pour les huiles, les papiers, les verres. Elle adhère au syndicat Centre Hérault, qui traite les ordures ménagères.

Les autres déchets sont acheminés vers les déchetteries de St André, Aspiran ou Clermont l'Hérault. Les déchets ultimes sont enfouis à Soumont. La politique de gestion globale des déchets doit être poursuivie. Les opérations d'aménagement ainsi que les projets de constructions devront être adaptés aux dispositifs de gestion des déchets mis en place par la collectivité.

4. Le principe de prévention et de précaution dans le PLU de Ceyras

4.1. Prendre des mesures contre l'effondrement de la falaise

La commune de Ceyras a pris un arrêté de péril pour 11 maisons situées dans le centre du village, au bord de la falaise.

Certaines maisons se fissurent, d'autres se sont effondrées.

L'objectif de la municipalité est de démolir ces maisons et de reloger leurs habitants.

4.2. Prendre en compte le ruissellement pluvial

La commune a réalisé une étude hydraulique sur le bassin versant des Roujals. Les travaux en cours de finalisation visent à réaliser un réseau pluvial le long de la rue du Château et de la rue des Roujals et à capter les eaux du ruissellement en provenance des hauteurs.

Dans le secteur des Horts du Pioch, les opérations d'aménagement devront prévoir la gestion des eaux de ruissellement et de l'imperméabilisation des sols dans le cadre de leur projet avant de rejoindre les exutoires publics réalisés.

4.3. Sécuriser la RD 908

La municipalité, avec l'aide du Conseil Général envisage de sécuriser la traversée du village. Le réaménagement de la R.D. 908 a vocation à la transformer en véritable voie urbaine. Depuis la mise en service complet de l'A75 et l'A750, le trafic a évolué. Les poids lourds ne représentent plus qu'une infime part des flux journaliers.

La RD908 doit être intégrée à la ville grâce à la sécurisation des trottoirs, à l'aménagement des points d'échanges, à l'intégration routière et paysagère des points de desserte en transport en commun et à la mise en valeur paysagère des espaces libres.

4.4. Soigner les entrées de ville

- Le diagnostic a mis en lumière le besoin pour la commune de requalifier la ZAE de la Peyrigoule et de permettre son extension afin d'accueillir de nouvelles activités économiques sur le territoire communal.

- Le projet de développement urbain du village prévoit à moyen / long terme l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUd pour créer un nouveau secteur d'habitat.

Par leur situation d'entrées de ville, ces secteurs constituent la première perception du tissu urbain pour le visiteur arrivant à Ceyras. Elles contribuent fortement à l'image du village.

Leur aménagement prévoit une attention particulière en terme d'intégration paysagère et de forme urbaine.

Les arrêtés préfectoraux n° 2007/01/1065 et n°2007/01/1067 portant respectivement classement sonore de la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Lodève et des autoroutes dans le département de l'Hérault combinés au schéma départemental routier du Conseil Général déterminent ces secteurs le long des voies de la commune comme inconstructibles.

Des orientations d'aménagement (R 123-6 du code de l'urbanisme) dans le cadre d'une étude d'entrée de ville ont été réalisées afin de lever cette inconstructibilité, conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

B. JUSTIFICATION DU PADD DE CEYRAS AU TITRE DE L'ARTICLE L111.1.1 :

La commune de Ceyras n'est pas incluse dans un schéma de cohérence territoriale, et n'est pas concernée par des directives territoriales d'aménagement, ni dans une zone littorale.

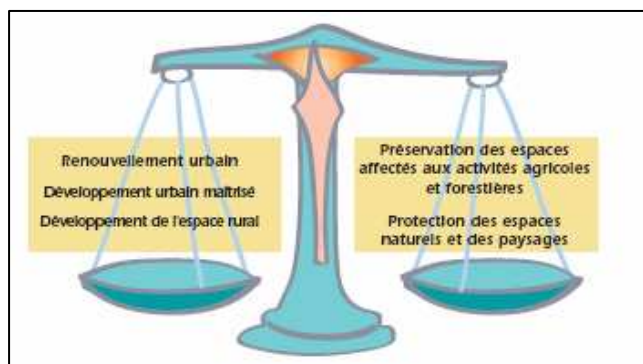
Aucun plan de déplacement urbain n'a été établi dans ce secteur.

Un plan local de l'habitat a été approuvé. Le plan local d'urbanisme doit lui être compatible.

VII. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU

Les choix retenus pour établir le règlement et le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Ceyras résultent de la prise en compte du **principe de gestion économe et équilibrée des espaces** défini par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Dans son article premier, la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains de décembre 2000 souhaite que se réalise un «équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.» (article L 121-1 du code de l'urbanisme).



Source : Documents d'urbanisme et agriculture, pour une nouvelle approche.
DDAF34 – DDE 34 – CA 34

Pour ce faire, elle préconise «une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.»

La recherche de cet équilibre passe par la formalisation d'une politique de protection des espaces naturels et agricoles mais aussi par une réflexion sur les usages liés à ces secteurs.

Le règlement et la définition du zonage de la deuxième révision du plan local d'urbanisme de Ceyras ont été élaborés dans le respect de cet enjeu collectif, au nom des trois fonctions que ces espaces et les hommes qui y vivent remplissent : **économique, environnementale et sociale.**

Les 696 ha de superficie du territoire de Ceyras sont répartis de la façon suivante :

Zones du PLU	Superficie en ha	%	Total
Zones agricoles (A)	504.69	75	624.49 ha = 90 %
Zones naturelles (N)	108.95	15	
Zones urbaines (U)	58.58	8	---
Zones à urbaniser (AU)	12.93	2	71.51 ha = 10 %

Ce tableau montre que la protection des zones agricoles et naturelles est effective, puisque ces zones représentent 90 % du zonage total du PLU.

Les 10 % restant sont consacrés à l'urbanisation existante et future.

Figure 14. Zonage de la deuxième révision du PLU de Ceyras (page suivante)

1. Les zones urbaines et à urbaniser

1.1. La délimitation des zones d'urbanisation

La forme urbaine de Ceyras s'explique en majeure partie par la présence de contraintes naturelles fortes :

- falaises au sud
- périmètre de protection du captage de l'Aveyro à l'est
- courbes de niveau au nord (à l'ouest de la RD 141)
- bassin versant des Roujals inondable à l'ouest.

Le village se compose des zones :

- **Ua** : Centre ancien qui se présente sous la forme d'un habitat traditionnel dense en assainissement collectif. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

L'indice **z1** correspond au périmètre de protection rapprochée du captage des Cambous.

- **Ub** : Zone correspondant à l'extension englobant les périphéries est, nord et ouest du village. C'est de loin la zone urbaine la plus vaste de la commune. Elle se compose de quelques activités et d'une grande majorité de maisons individuelles.

L'indice **a** indique l'obligation de disposer d'un assainissement individuel, conformément au zonage d'assainissement.

L'indice **o** indique l'obligation de se conformer aux orientations d'aménagement fixant les règles permettant la densification de ces espaces. Les secteurs ont été choisis car ils sont non bâtis, inclus dans le périmètre urbain et d'une taille permettant la réalisation de plusieurs constructions.

L'indice **y** indique l'obligation de se rapporter à la réglementation du périmètre de protection rapproché du captage de Rabieux défini par l'arrêté préfectoral du 02/07/1981.

Ce secteur doit être équipé par un assainissement autonome propre à chaque construction.

L'indice **z** indique l'obligation de se rapporter à la réglementation du périmètre de protection rapproché du captage des Roujals défini par l'arrêté préfectoral du 25/09/1954.

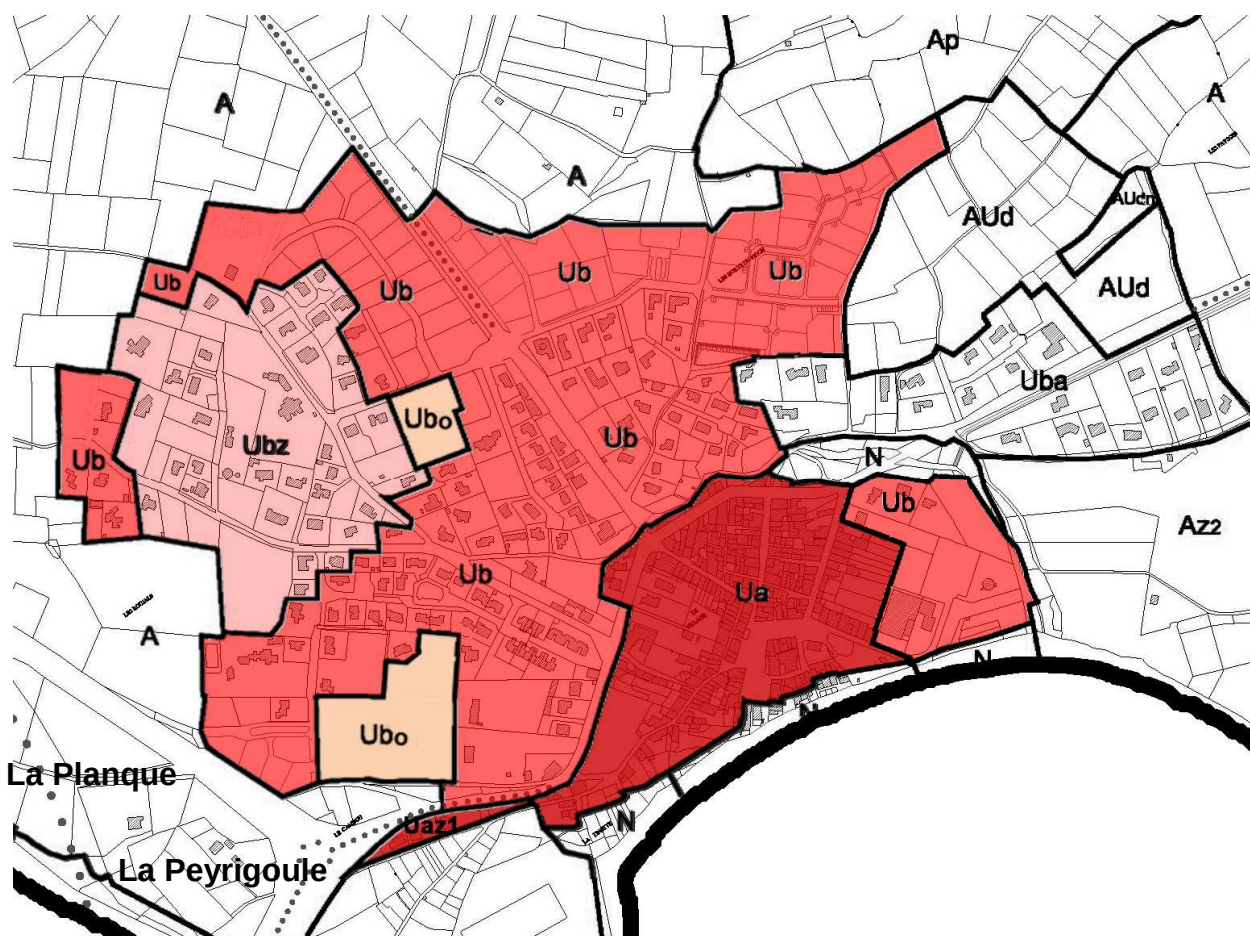
Ce secteur doit être équipé par un assainissement autonome propre à chaque construction.

- **Uc** : Zones comprenant des activités. Elle comprend deux secteurs qui devront être équipés par un assainissement autonome propre à chaque construction.

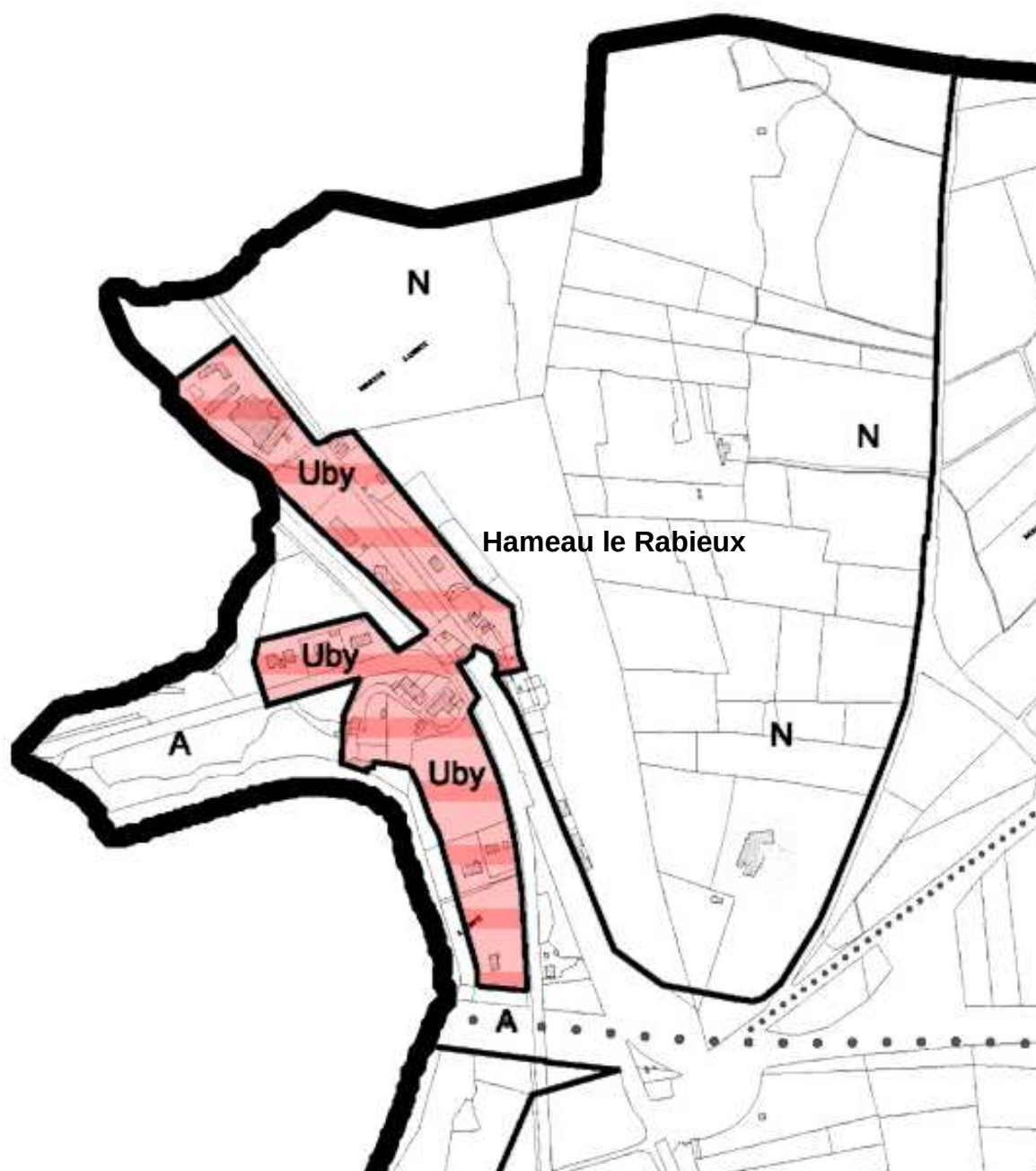
Ucx : concernant l'usine de la Planque, inclus dans le périmètre éloigné de protection du captage des Roujals (défini par l'arrêté préfectoral du 25/09/1954). Ces bâtiments sont situés en zone inondable rouge : aucune extension n'est autorisée, seules les activités à l'étage sont admises ; toute activité est interdite en rez-de-chaussée.

UCa : Concernant le secteur d'activités de la Peyrigoule au bord de l'autoroute et incluse dans le périmètre éloigné du captage de Cambous (défini par l'arrêté préfectoral du 30/09/1986).

Les zones urbaines du village



La zone urbaine de Rabieux



1.3. La politique du renouvellement urbain et la prise en compte du principe de mixité sociale dans le règlement des zones U et AU

La politique de renouvellement urbain et de mixité sociale sera assurée par des programmes complémentaires :

- Le centre ancien et les extensions du village passées en zone U sont concernés par une réglementation spéciale pour appliquer le PLH :
 - « Pour toutes les opérations d'aménagement ou de construction, soit neuve, soit de réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante, il est nécessaire de prévoir un pourcentage de logements aidés, locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à raison de :
 - à partir de 3 logements : création d'un logement aidé minimum,
 - à partir de 5 logements : création de deux logements aidés minimum,
 - à partir de 5 000 m² d'assiette foncière : création de 20% de logements aidés minimum. »
- Dans les zones d'extensions urbaines : des études préalables devront prévoir une urbanisation cohérente, globale, répondant aux objectifs de mixité sociale.

2. Les zones agricoles et naturelles

2.1. Les zones agricoles (A)

L'ensemble du territoire communal de Ceyras est une plaine cultivée, à l'exception de la colline de Rabieux, de la ripisylve de la Lergue et d'un espace boisé classé en bordure du ruisseau de Trenols.

C'est donc tout le territoire communal qui a été classé en zone A, à l'exception des trois unités paysagères citées ci-dessus, et de la partie bâtie et urbanisable de la commune.

Cette zone **A** comprend :

- la zone AOC qui couvre la majorité du territoire. Elle comprend l'appellation "Coteaux du Languedoc" et "Clairette du Languedoc".
- la zone agricole non AOC

Aucune différenciation de zonage n'est faite entre la zone AOC et la zone agricole non AOC.

La manière d'appréhender les zones agricoles a été révisée.

Le changement majeur réside dans la suppression des zones Ah définies lors de l'élaboration du PLU pour accueillir les constructions liées à l'activité agricole.

Jugeant ces zones inadaptées au développement de l'agriculture, notamment en terme de situation géographique, la municipalité a préféré privilégier une politique de projets à une stricte réglementation de localisation des activités.

Elle souhaite faire preuve de plus de souplesse. Les exploitants agricoles doivent pouvoir choisir leur implantation sur les sites les plus adaptés à leurs besoins (dans la mesure où la construction est strictement nécessaire à son activité). Elle souhaite être rigide face aux non exploitants convoitant des terrains agricoles.

L'implantation de systèmes de production d'énergie solaire est autorisée à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole du site. On préférera implanter les grandes unités dans des zones naturelles appropriées, tout en acceptant les petites unités en zone agricole.

L'implantation de panneaux photovoltaïques, en façade ou en toiture, est admise à condition de faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Les installations utilisant l'énergie solaire en plein champ ne seront autorisées que si elles justifient d'un projet d'insertion paysagère de l'installation.

La butte du Pioch est un élément structurant de la commune qui domine le village. Elle a été préservée de toute nouvelle construction au titre de la protection du paysage agricole, en application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme. (Zone **Ap**)

Certains terrains agricoles sont situés dans les périmètres de protection de captage des eaux potables où s'exercent des prescriptions de protections particulières. Il s'agit des zones **Az1** et **Az2**.

Une bande libre de passage est conservée en bordure des canaux primaires et secondaires, situés en zone agricole. Une association d'agriculteurs gère les droits d'eau et l'entretien des canaux d'irrigation.

Les zones naturelles (N)

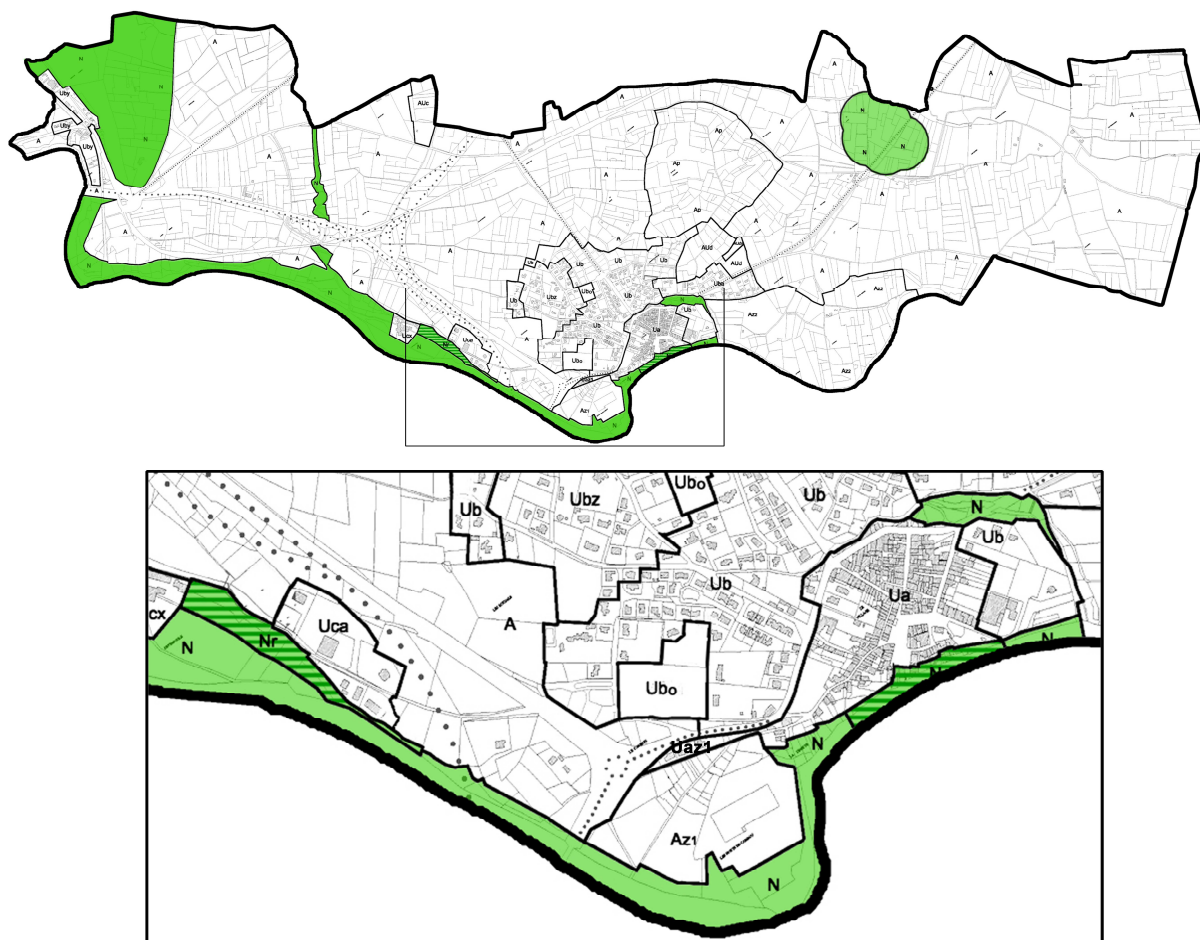
Le règlement de la zone N.

Ce sont les zones naturelles et forestières de la commune. Elles concernent des zones à forte valeur paysagère dans un territoire de plaine agricole :

- la colline de Rabieux. Formée de chênes et de pins, elle s'inscrit dans la continuité des reliefs qui dominent Ceyras et où sont implantées les communes de Clermont l'Hérault et Lacoste.
- la ripisylve de la Lergue qui forme un long ruban de verdure qui serpente en limite communale Sud du village. Elle est reconnue comme Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental, Floristique et Faunistique (ZNIEFF). Elle fait également l'objet d'un classement au PLU comme espace boisé.
- Un espace naturel au sein du village (ripisylve du Rieu).
- La ripisylve du ruisseau de Trenols.
- La zone non aedificandi de 100m autour de la station d'épuration a été classée en zone N pour affirmer son caractère inconstructible.

Elle comprend également un secteur **Nr** correspondant aux périmètres d'effondrement de la falaise.

Zones naturelles



3. Emplacements réservés au Plan local d'urbanisme

Les Emplacements Réservés contenus dans le PLU permettent :

- Une priorité d'acquisition pour une collectivité pour réaliser un projet déterminé
- De geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé

Il s'agit de l'ensemble des opérations déclarées d'intérêt général par une collectivité, elles se retrouvent au plan de zonage ainsi qu'en pièce 4.1 :

1. Emplacements réservés à des voies	Bénéficiaire	Surface
1.1 Elargissement du chemin neuf (emprise 10m)	Commune	890m ²
1.2 Réserve pour création de voirie entre la rue du château et le parking du groupe scolaire (emprise 6m)	Commune	700m ²
1.3 Réserve pour création de voirie dans le prolongement de la rue Marie Majoral (emprise 6m)	Commune	300m ²
1.4 Réserve pour création de voirie 6m sur réseau eau potable existant	Commune	185m ²
1.5 Création d'une voie liaison entre l'avenue de la Chicane et le cimetière (emprise 6m)	Commune	425m ²

2. Emplacements réservés à des installations d'intérêt général et d'espaces verts:	Bénéficiaire	Surface
2.1 Réserve pour extension cimetière, parking et espace culturel	Commune	15 670m ²
2.2 Création d'un mail le long de la RD 141, planté de haies naturelles sans matériel urbain de façon à conserver un aspect rural	Commune	52 000m ²
2.3 Réserve pour création d'un réservoir	Commune	6 395m ²
2.4 Réserve pour création d'un réservoir à Rabieux	Commune	495m ²
2.5 Création d'un parking et de logements - parcelle n°579	Commune	3 905m ²
2.6 Equipement public à vocation sportive	Commune de Saint Félix de Lodez	28 655m ²
2.7 Equipement sportif	Commune	24 285m ²
2.8 Extension station d'épuration	Commune	860m ²

Equipements sportifs

Pour répondre à la demande sociale, deux emplacements réservés sont destinés à accueillir des équipements sportifs et de loisirs : l'ER 2.6 en limite communale avec Saint-Félix-de-Lodez et L'ER 2.7 en bordure du village.

Ilot du cimetière

Pour restructurer l'ilot du cimetière, une voie de liaison entre le cimetière et l'avenue de la chicane est réservée (ER 1.5). L'espace libre (ER 2.1) permettra la création d'un espace culturel et d'un parking ainsi que l'agrandissement du cimetière.

Station d'épuration

La station d'épuration de Ceyras est récente. Un emplacement réservé (ER 2.8) est maintenu à proximité de façon à garantir son extension future.

Réservoirs d'eau

L'accroissement démographique que connaît Ceyras ces dernières années induit une demande en eau toujours plus importante. Anticipant un prochain projet démographique aux alentours de 2015 visant à dépasser 1200 habitants, la commune prévoit à long terme la création de deux réservoirs : à proximité du village (ER 2.3) et au Rabieux (ER 2.4)

Voiries nouvelles et élargissement de voies

Dans le but d'améliorer les circulations dans le village, des emplacements ont été réservés de façon à créer des voies de liaisons (ER 1.2, 1.3, 1.4, 1.5) et à élargir des chemins très empruntés : chemin neuf (ER 1.1)

Entrée de ville

Les abords de la RD 141 à l'entrée du village ont été réservés à un traitement paysager de qualité (ER 2.2). Des haies naturelles sans matériel urbain marqueront l'entrée nord de Ceyras.

Logements

L'article L.123.2b du code de l'urbanisme permet la réservation d'emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements définis.

La parcelle n°579, dans le centre ancien est destinée à accueillir une opération de logements et un parking (ER 2.5). Une étude concernant le réaménagement de la place du village est en cours. Elle permettra notamment la réorganisation des stationnements et engendrera probablement la suppression d'une partie d'entre eux. L'aménagement de la parcelle n°579, permettra de rééquilibrer l'offre de stationnement. En fonction des résultats de cette étude d'aménagement et du nombre de stationnements à reporter sur la parcelle 579, la municipalité pourrait aménager des logements collectifs. La programmation de ces logements sera réalisée conformément aux règles mises en place pour les opérations d'aménagement :

« Pour toutes les opérations d'aménagement ou de construction, soit neuve, soit de réhabilitation ou changement de destination d'une construction existante, il est nécessaire de prévoir un pourcentage de logements aidés, locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à raison de :

- à partir de 3 logements : création d'un (1) logement aidé minimum,
- à partir de 5 logements : création de deux (2) logements aidés minimums,
- à partir de 5 000 m² d'assiette foncière : création de 30% de logements aidés minimums. »

Carte des emplacements réservés



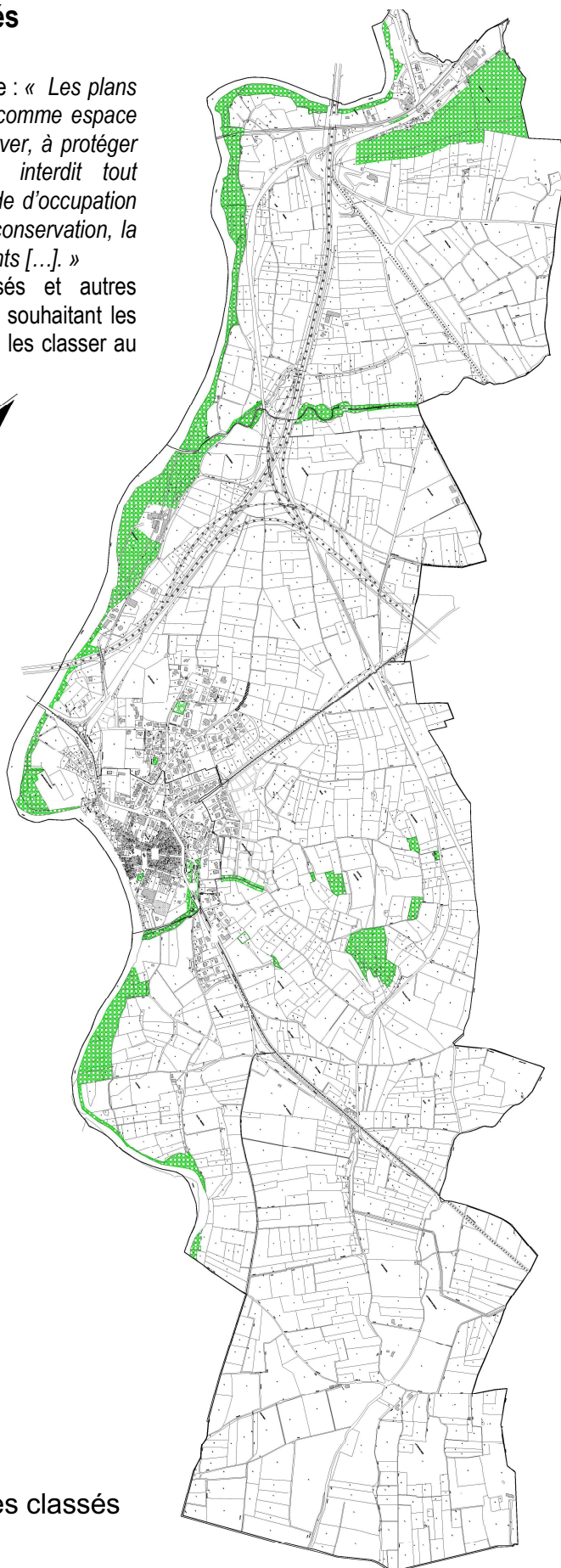
4. Les espaces boisés classés

Article L.130.1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espace boisé les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer [...] Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements [...]. »

Considérant certains espaces boisés et autres alignements comme remarquables et souhaitant les préserver, la municipalité a décidé de les classer au PLU.



Espaces boisés classés



5. Les orientations d'aménagement et l'amendement Dupont

Les portes et les itinéraires de traversée du territoire communal sont des espaces de référence où se joue l'image des villes. Ces secteurs sont généralement très prisés pour les opérations de développement urbain (foncier disponible, proximité d'infrastructures majeures, vitrine commerciale,...), et nécessitent donc une attention particulière en terme de qualité urbaine et paysagère, mais aussi de préservation des espaces naturels et agricoles. Dans ce contexte et pour faciliter les procédures ultérieures, la municipalité a souhaité réfléchir à l'organisation future des secteurs :

- AUd et AUdn : afin d'organiser le développement urbain de Ceyras dans le temps, conformément aux orientations du PADD (une modification du PLU viendra ouvrir ce secteur à l'urbanisation),
- Ubo : afin de permettre une requalification de la ZAE de la Peyrigoule et de permettre son agrandissement (espaces publics, circulations,...)

Des orientations d'aménagement (R 123-6 du code de l'urbanisme) ont été établies pour ces secteurs (annexées au PLU) en édictant des règles d'urbanisme justifiées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Elles permettent par ailleurs de lever l'inconstructibilité dictée par l'article 52 de la loi dite « Barnier », codifiée à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (amendement Dupont) concernant les espaces non urbanisés situés en bordure de voies importantes, ces secteurs étant respectivement situés en bordure de la RD908 et de l'A75.

Dans le cadre d'une modification du PLU, les orientations d'aménagement devront être prises en compte et seront alors traduites en termes réglementaires justifiés au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisation des paysages.

Les planches suivantes reprennent les orientations d'aménagement définies pour les secteurs « entrée est » et le secteur Ubo.

A3 Entrée de ville est

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – Ubo

Caractéristiques et vocation du secteur Ubo.

Le secteur Ubo est situé dans l'espace urbanisé et équipé de la commune.

Ce secteur est dit de mixité urbaine c'est-à-dire qu'il peut accueillir les constructions à vocation d'habitat mais également l'ensemble des fonctions compatibles ou nécessaires à la présence de logements (exemple : services, commerces).

Ce secteur a vocation à garantir une mixité sociale, c'est-à-dire que l'habitat groupé ou semi-groupé, est autorisé au même titre que l'habitat individuel.

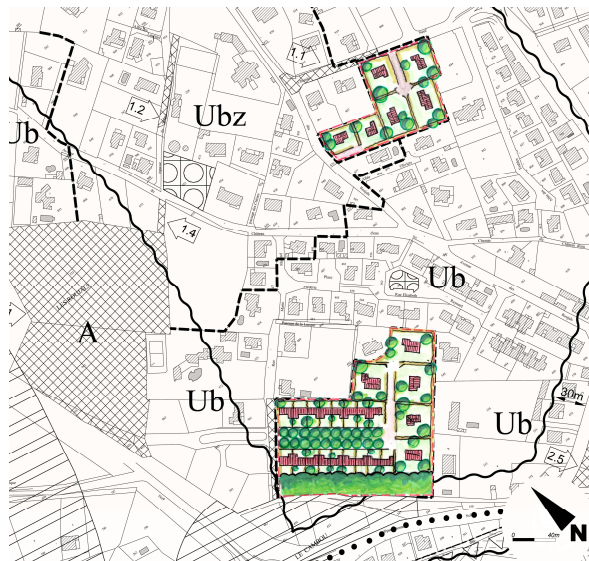
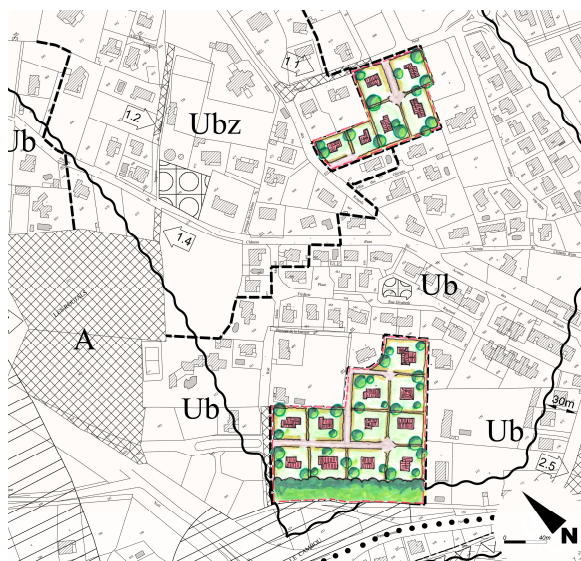
Typologie des constructions.

Les volumétries acceptées peuvent être diverses. La seule contrainte réside dans la hauteur des constructions (voir règlement du P.L.U. , article Ub10 (pièce 3.2.)

Contraintes d'implantation.

Les constructions autorisées devront garantir :

- un accès suffisant (5 m) permettant d'accéder aux parcelles non construites voisines
- la densification dans le temps de l'unité foncière comme le montre l'exemple ci-dessous :



VIII. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

1. Evolution du zonage

Figure 16. Zonage de la révision simplifiée du PLU de Ceyras

Figure 14. Zonage de la deuxième révision du PLU

A 3 zonage R2

Quantitativement, le zonage de la première révision simplifiée du PLU de Ceyras a reçu peu de modifications. Les limites des zones urbaines et à urbaniser restent globalement inchangées mises à part l'agrandissement de la zone Ubx du secteur du Rabieux.

Les changements majeurs sont d'ordre qualitatif :

1.1. Zones U et AU

- Le PLU, approuvé en 2004, avait institué des zones d'extension urbaines à court et moyen terme aujourd'hui largement consommées. Il avait également défini une zone d'urbanisation à long terme, la zone AUd dans le secteur « les Hauts de Pioch ».

La révision simplifiée, en 2007, a permis par la suite d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la réserve foncière que constitue la zone AUd pour poursuivre l'extension de Ceyras en accord avec les objectifs du PADD (ancienne zone AU).

Aujourd'hui équipée en réseaux et découpée en lots constructibles, l'ancienne zone AU (*Lotissements des Carignans et des Hauts de Cares*) est intégrée à la zone Ub (anciennement appelée Ua) ainsi que d'autres anciennes zones à urbaniser qui ont été équipées :

- Ancienne Zone AUa (Lotissement le Clos des Yeuses)
- Ancienne Zone AUx (Lotissement le Pigné)
- Ancienne Zone AUb (Lotissement le Clos des Oliviers)

- L'ancien secteur UBv était destiné à une opération de logements sociaux et des commerces. L'opération comprenant 18 logements sociaux et 3 commerces a été réalisée en 2004 et la zone est intégrée à la zone Ub.

- Dans le secteur des Rabieux, l'ancienne zone Ubx est intégrée à la zone Uby. L'ensemble de la nouvelle zone Uby étant comprise dans le périmètre de protection rapproché du captage de Rabieux, l'arrêté préfectoral du 02/07/1981 relatif à la protection du captage fixe les conditions d'assainissement autonome de cette zone.

Au Rabieux, pour une reconnaissance de la réalité urbaine du hameau, les constructions existantes qui étaient classées en zone A ont été rattachées à la zone Uby.

Ce rattachement englobe une parcelle non construite qui devra, si elle fait l'objet d'un dépôt de permis de construire, faire l'objet d'une étude hydrogéologique qui définira l'aptitude propre au sol et le système d'assainissement autonome à utiliser.

- Les capacités foncières en zones U et AU permettent à l'heure actuelle d'atteindre les objectifs démographiques fixés dans le PADD. Le secteur AUd reste fermé à l'urbanisation pour maîtriser le rythme de construction. Un sous secteur AUdn a été créé dans la zone AUd pour permettre d'inclure la création d'un espace collectif naturel dans l'opération d'aménagement du secteur.

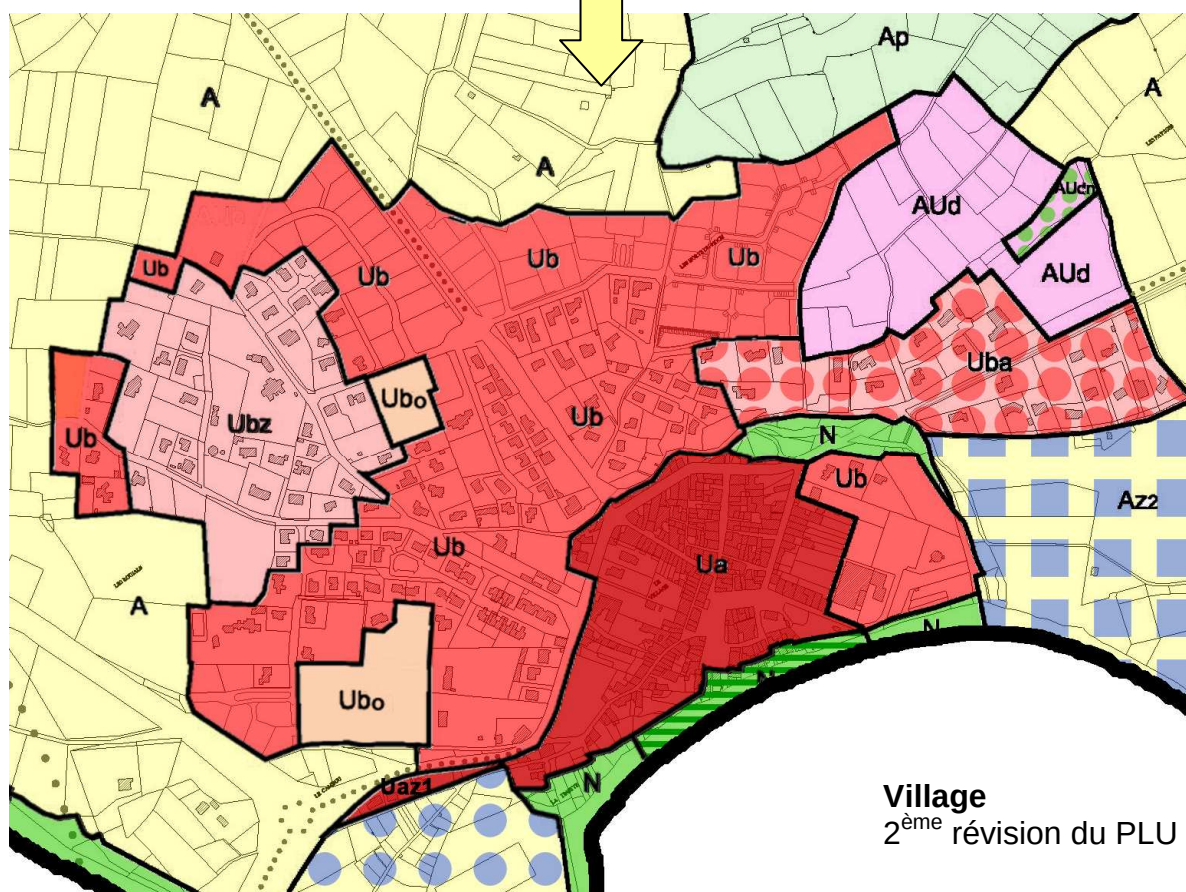
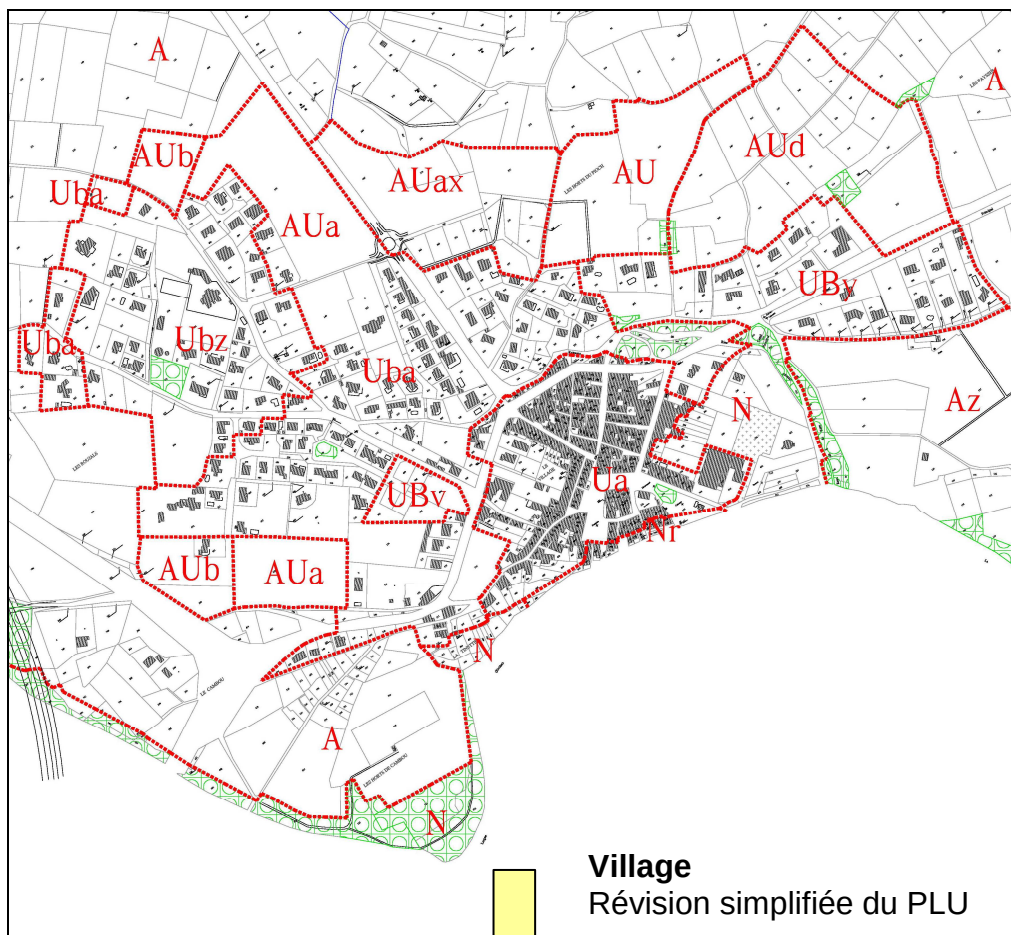
- Les secteurs non construits des anciennes zones AUa (destinée à accueillir des opérations d'ensemble) et AUb (où le règlement permettait les constructions individuelles) ont été regroupées en zone Ubo destinée à accueillir des opérations d'ensemble afin de répondre aux objectifs de diversification de l'offre en logements et de densification de l'espace.

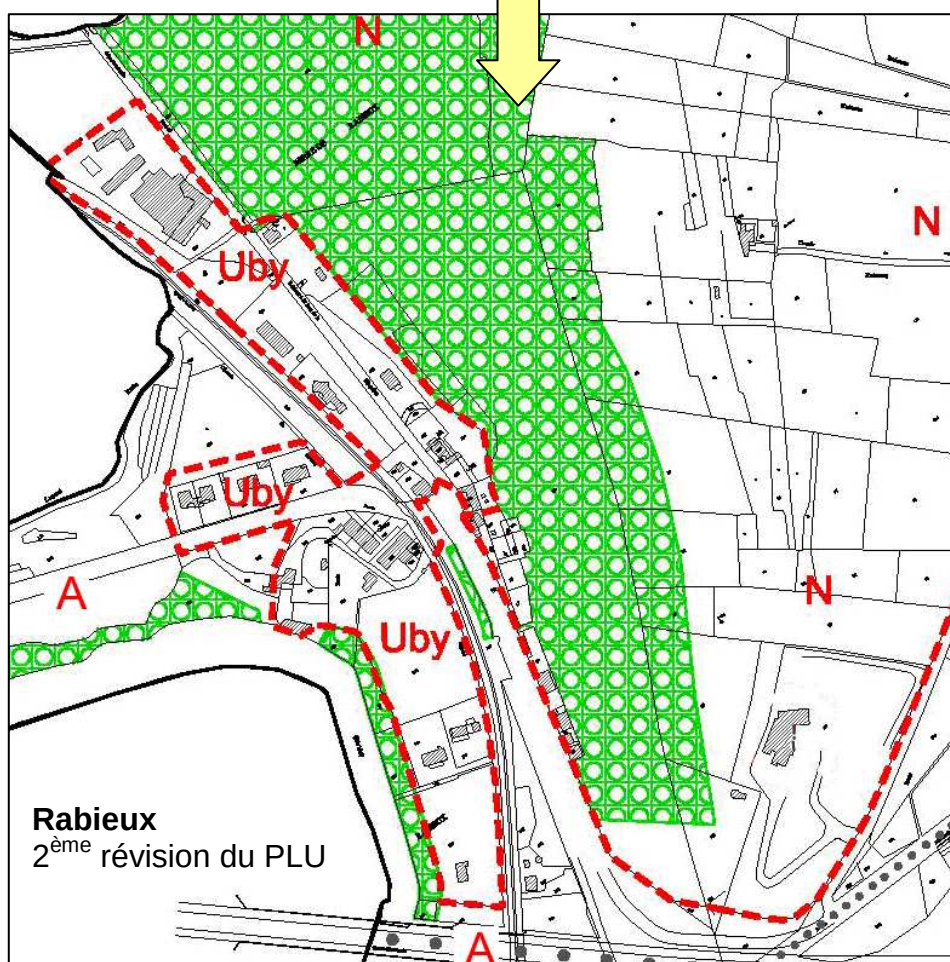
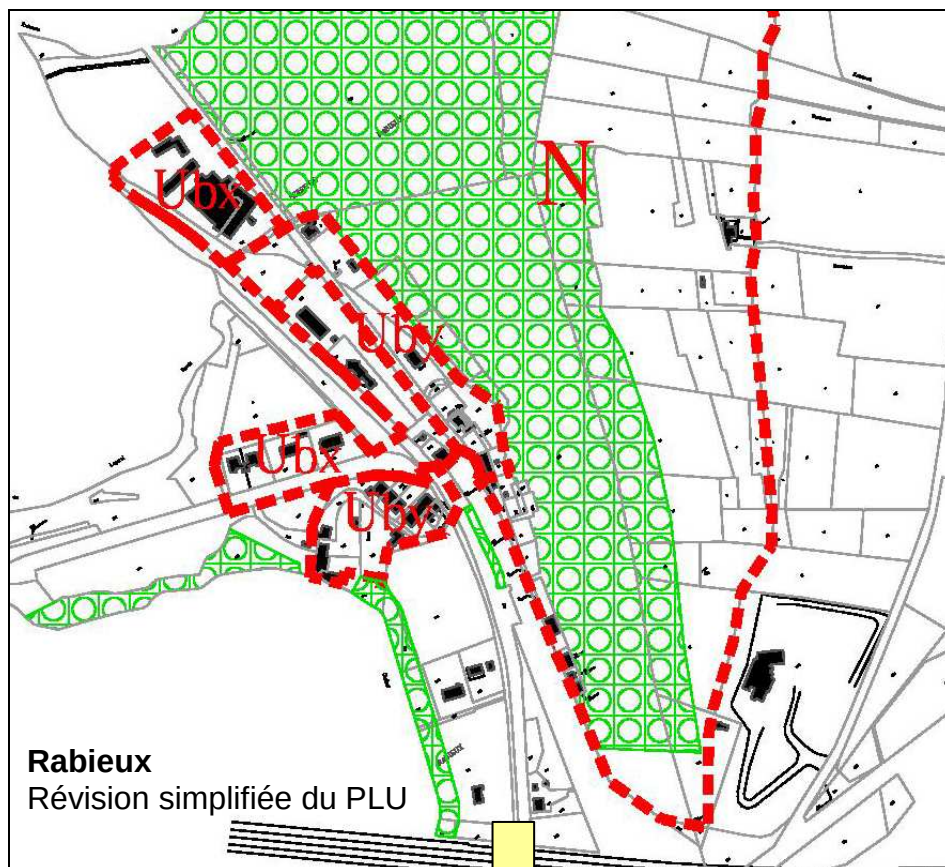
Grâce à la mise en service de la nouvelle station d'épuration, la zone a été raccordée au réseau d'assainissement collectif ce qui permet une plus forte densification (l'assainissement autonome nécessitait une surface de terrain plus grande). De plus, ces parcelles de types agricoles permettent la réalisation d'une opération d'aménagement et ainsi de réaliser des logements dont une partie en logement social.

Ces deux points justifient le choix de la commune d'augmenter le coefficient d'occupation des sols (COS) du secteur Ubo de 0.17 à 0.5.

- La zone AUc (zone publique sportive) bénéficie également d'une augmentation de COS de 0.1 à 0.4 sur demande de la commune de Saint-Félix-de Lodez qui souhaite développer un projet public à vocation sportive sur ce terrain. Elle bénéficie déjà d'une partie de la maîtrise foncière (équipement sportif, stade).

- Au sein du village, le cimetière et ses abords, anciennement classés en zone N ont été intégrés à la zone Ub afin de pouvoir réaliser son agrandissement ainsi qu'un espace culturel et un parking.





1.2. Zones agricoles

Le nouveau zonage des zones agricoles résulte du changement de politique d'occupation et de protection de ces espaces, exprimé dans le diagnostic et le PADD.

Les zones Ah qui avaient été délimitées lors de l'élaboration du PLU pour recevoir les constructions liées aux activités agricoles ont été jugées trop restrictives par la municipalité.

Aujourd'hui, l'ensemble de l'espace agricole est dédié à l'activité agricole. Ainsi, une construction nécessaire à l'exploitation ou à la diversification de l'activité agricole est autorisée dans l'ensemble de la zone A.

Le zonage se montrant moins contraignant en terme d'implantation des locaux agricoles, le secteur de la butte de Pioch, espace agricole surplombant le village et présentant des qualités paysagères remarquables a été protégé de toute construction même agricole par un classement en zone Ap au titre de la protection des paysages.

Par ces mesures, le plan local d'urbanisme équilibre les forces entre développement agricole et protection de paysage agricole remarquable.

Une zone Azz, instaurant des prescriptions particulières de protection du captage de l'Aveyro a été définie sur le modèle de la zone Az1 suite à la régularisation des périmètres de protection de la ressource en eau.

La zone non aedificandi de 100m autour de la station d'épuration a été reclassée en zone N pour affirmer son caractère inconstructible.

1.3. Zones naturelles

Peu de changements sont à noter en zone N mise à part, à proximité du Rabieux, de l'élargissement de la zone N.

La zone N sur laquelle se trouvait le cimetière a été supprimée au profit de la zone Ub pour autoriser les travaux d'agrandissement et les aménagements prévus par l'emplacement réservé 2.1 (parking, équipement culturel)

Une zone N a été créée dans le centre du village pour inclure l'espace boisé classé de la ripisylve du Rieu.

La zone non aedificandi de 100m autour de la station d'épuration a été classée en zone N pour affirmer son caractère inconstructible.

2. Evolution des superficies

PLU			
Zones	Secteurs	Surfaces	Désignations
Zones urbaines			
Ua		6,25	centre ancien (habitat dense)
Ub	Uba	16,43	Secteur d'extension, desservi par le réseau public d'assainissement
	Ubv	0,7	Secteur devant accueillir des commerces et des logements sociaux
	Ubx	2,04	Secteur en assainissement autonome, où les sols ne sont pas aptes à ce type d'assainissement, et sont donc inconstructibles
	Uby	7,08	Secteur en assainissement autonome, où les sols peuvent recevoir ce type d'assainissement
	Ubz	8,11	Secteur englobant le futur périmètre de protection rapproché du captage des Roujals
Uc	Ucx	1,39	Secteur d'activités inondable, donc inconstructible
	Ucy	2,22	Secteur d'activités constructible avec un système d'assainissement autonome où les sols peuvent recevoir ce type d'assainissement.
Zones à urbaniser			
AU	AUa	4,4	Secteurs desservis par l'assainissement autonome pouvant être ouverts à l'urbanisation, sous réserve de respecter les prescriptions techniques de l'étude d'aptitude des sols, et d'être aménagés sous forme d'opérations d'ensemble.
	AUax	3,9	
	AUb	1,6	
	AUc	3,97	Secteur de loisirs qui peut être construit sous réserve de sa desserte par le réseau d'eaux usées de la commune de Saint-Félix-de-Lodez.
	AUd	8,97	Secteur d'urbanisation future ouverts à l'urbanisation par modification ou révision du plan local d'urbanisme, que lorsque la capacité de la station
Zones agricoles			
A		564,94	Zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
Zones naturelles et forestières			
N		64	Zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'exploitation forestière, ou de leur caractère
TOTAL		696	Ha

Révision 2 du Plan local d'urbanisme			
Zones	Secteurs	Surfaces	Désignations
Zones urbaines			
Ua	Ua	7,19	Zone d'habitat dense - Centre ancien
	Uaz1	0,33	Zone d'habitat dense - Centre ancien - Protection captage de Cambous
Ub	Ub	28,55	Zone de mixité urbaine - Assainissement collectif
	Uba	5,6	Zone de mixité urbaine - Assainissement autonome
	Ubo	2,21	Secteur avec orientations d'aménagement
	Uby	5,24	Zone de mixité urbaine - Assainissement autonome - Protection captage du Rabieux
	Ubz	8,15	Zone de mixité urbaine - Assainissement collectif Protection captage du Roujals
Uc	Uca	3,31	Secteur d'activités multiples - Assainissement autonome
	Ucx	1,28	Secteur d'activités inconstructible - Assainissement autonome
Zones à urbaniser			
	AUc	3,9	Zone d'extension urbaine - Zone de loisirs raccordable aux réseaux de Saint-Félix-de-Lodez
	AUd	6,2	Zone d'extension urbaine à long terme - Inconstructible dans le cadre du PLU actuel
	Audn	0,4	Zone d'extension urbaine à long terme - Inconstructible dans le cadre du PLU actuel - Zone réservée à un espace collectif naturel
Zones agricoles			
A	A	431,44	Zone agricole
	Ap	31,1	Zone agricole à protéger de toute construction
	Az1	5,2	Zone agricole - Protection captage de Cambous
	Az2	36,95	Zone agricole - Protection captage de l'Aveyro
Zones naturelles et forestières			
N	N	115,92	Zone naturelle à constructibilité limitée
	Nr	3,03	
TOTAL		696	Hectares

Tableau récapitulatif

	Révision simplifiée (en ha)	2ème révision (en ha)
U	44	58
AU	24	13
U + AU	68	70
A	564	504
N	64	119
A + N	628	623
Total	696	696

- L'augmentation de la surface de la zone U et la diminution de la zone AU résultent de l'équipement de certains secteurs (lotissements)
- La diminution de la zone Agricole et l'augmentation de la zone Naturelle sont essentiellement dues au déclassement de la zone A de la colline du Rabieux.
- Le rapport entre les surfaces des zones U+AU et N+A reste globalement le même. En effet sauf quelques changements d'affectation, la deuxième révision du PLU de Ceyras conserve l'équilibre entre les zones urbaines, agricoles et naturelles.
- Les capacités foncières restent identiques à celle du P.L.U. 1 et permettent d'atteindre l'objectif démographique de la commune.

Disponibilité foncière.

Zones	Secteurs	Surfaces	Désignations	Disponibilité foncière	Sous total en (Ha)
Zones urbaines					
Ua		7,52	Zone d'habitat dense - Centre ancien	6930	0,693
Ub	Ub	28,55	Zone de mixité urbaine - Assainissement collectif	62635	
	Uba	5,6	Zone de mixité urbaine - Assainissement autonome	2055	
	Ubo	2,21	Secteur avec orientations d'aménagement	22130	10,872
	Uby	5,24	Zone de mixité urbaine - Assainissement autonome - Protection captage du Rabieux	9105	
	Ubz	8,15	Zone de mixité urbaine - Assainissement collectif Protection captage du Roujals	12795	
Uc	Uca	3,31	Secteur d'activités multiples - Assainissement autonome	1045	0,1045
	Ucx	1,28	Secteur d'activités inconstructible - Assainissement autonome	0	
Zones à urbaniser					
	AUc	3,9	Zone d'extension urbaine - Zone de loisirs raccordable aux réseaux de Saint-Félix-de-Lodez	28270	8,982
	AUd	6,2	Zone d'extension urbaine à long terme - Inconstructible dans le cadre du PLU actuel	61550	
	Audn	0,4	Zone d'extension urbaine à long terme - Inconstructible dans le cadre du PLU actuel - Zone réservée à un espace collectif naturel	inconstructible	
Total (en Ha)		72,36		Total (en Ha)	20,65

3. Evolution des emplacements réservés

Au regard de la révision simplifiée du PLU, la liste des emplacements réservés a été actualisée.

Certains projets ont été réalisés comme par exemple la réalisation du programme de logements sociaux longeant l'avenue des Roujals, de l'aménagement du rond-point de la RD 141 et de certaines voies de desserte ou encore de la station d'épuration.

D'autres aménagements prévus ont été abandonnés, comme le chemin piéton de l'avenue des Roujals de la RD 908 jusqu'au groupe scolaire et d'autres voies diverses.

A cette liste s'ajoutent de nouveaux emplacements réservés et ceux dont les projets n'ont pas encore été réalisés, tels qu'ils sont définis au chapitre VII.3.

Tableau récapitulatif de l'évolution des emplacements réservés

Révision simplifiée du PLU			2 ^{ème} révision du PLU	
n°	désignation	Etat	désignation	n°
1	Création d'un espace commercial + parkings + logements sociaux	réalisé		
2	Réserve pour extension du cimetière + station de relevage + espace public	conservé et agrandi	Réserve pour extension cimetière, parking et espace culturel	2.1
3	Elargissement du chemin neuf (emprise 10m)	conservé mais en partie réalisé	Elargissement du chemin neuf (emprise 10m)	1.1
4	Création d'un giratoire sur la R.D.	réalisé		
5	Création d'une voie de desserte de la zone II AU ax rejoignant la RD 141.	réalisé		
6	Elargissement du chemin des Horst à 6m d'emprise.	réalisé		
7	Création d'un chemin piéton de l'avenue des Roujals de la RD 908 jusqu'au groupe scolaire (emprise 2m)	supprimé		
8	Création d'un mail le long de la RD 141	conservé	Création d'un mail le long de la RD 141, planté de haies naturelles sans matériel urbain de façon à conserver un aspect rural	2.2
9	Réserve pour création de voirie entre l'avenue des Roujals et la zone AUa (6 m d'emprise).	supprimé		
10	Réserve pour création de voirie entre la rue du château et le parking du groupe scolaire (emprise 6m)	conservé	Réserve pour création de voirie entre la rue du château et le parking du groupe scolaire (emprise 6m)	1.2
11	Réserve pour création station d'épuration.	réalisé	Réserve pour création station d'épuration.	
12	Réserve pour création d'un réservoir	conservé	Réserve pour création d'un réservoir	2.3
13	Réserve pour création d'un réservoir à Rabieux	conservé		2.4
14	Réserve pour création de voirie dans le prolongement de la rue Marie Majoral (emprise 6m)	conservé	Réserve pour création de voirie dans le prolongement de la rue Marie Majoral (emprise 6m)	1.3
15	Réserve pour création de voirie 6m sur réseau eau potable existant	conservé mais raccourci	Réserve pour création de voirie 6m sur réseau eau potable existant	1.4
16	Création d'une voie de 6 m d'emprise	réalisé		
17	Création d'une voie de 6 m d'emprise.	supprimé		
			Création d'une voie liaison entre l'avenue de la Chicane et le cimetière	1.5
			2. Création d'un parking et de logements - parcelle n°579	2.5
			Equipement sportif et de loisirs	2.6
			Equipement sportif	2.7
			Extension station d'épuration	2.8

4. Evolution des espaces boisés classés

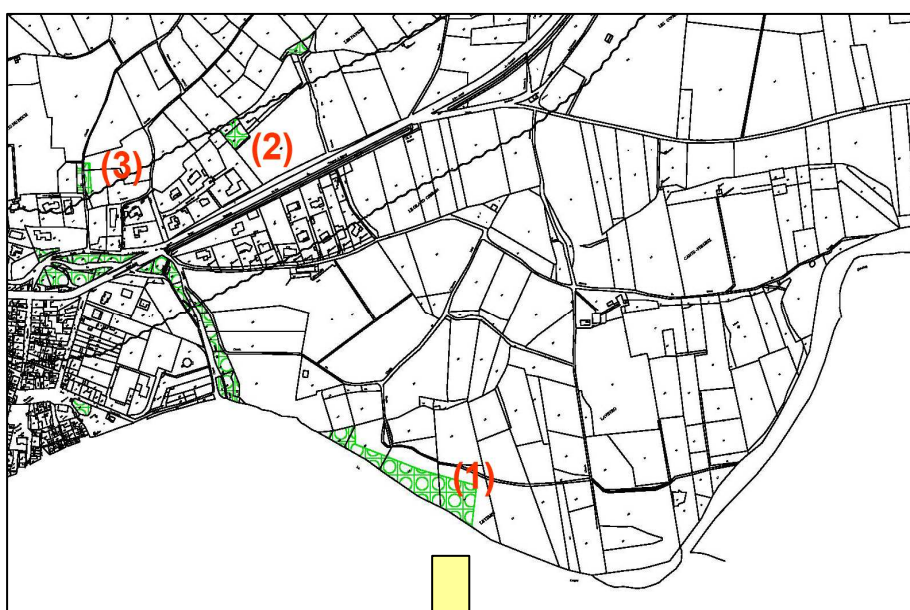
La deuxième révision du Plan Local d'Urbanisme de Ceyras reconduit globalement la liste des Espaces Boisés Classés. Certaines adaptations sont cependant à noter.

- Extension de l'EBC en bordure de la Lergue (1) afin d'y inclure cette partie de la ripisylve. Ce classement permet d'accroître la protection de cet écosystème remarquable (ZNIEFF) et de garantir à long terme sa fonction de corridor écologique.

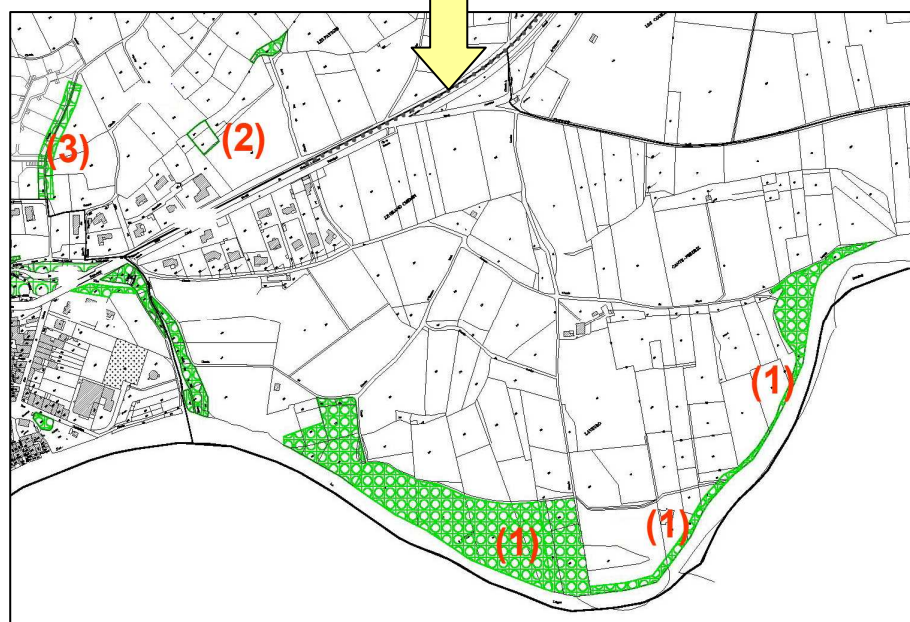
- Déclassement d'un espace boisé en zone AUd (2) : La délimitation de cet EBC n'était pas pertinente. En effet les parcelles concernées ne possédaient pas d'espèce végétale remarquable et se présentaient sous la forme d'un terrain en friche. En revanche on note la présence à proximité d'arbres remarquables, des chênes blancs et des érables notamment.

Ces essences nobles seront conservées lors de l'aménagement de ce secteur grâce à la zone AUdn qui est vouée à accueillir un espace naturel collectif dans le cadre du projet d'aménagement de la zone AUd.

- Prolongement de l'EBC en bordure du lotissement des « Hauts de Cares » (3). Un aménagement des abords du chemin y est prévu ainsi que la plantation d'arbres.



**EBC
concernés
par des
modifications
Révision
simplifiée du
PLU**



**EBC
concernés par
des
modifications
2^{ème} révision
du PLU**

IX. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

***ET MESURES PRISES POUR SA
PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR***



Evaluation des incidences du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur.	
La faune et la flore	La commune de Ceyras est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique : la ZNIEFF « ripisylve de la Lergue », également répertoriée à <i>L'inventaire des zones humides du département de l'Hérault</i>. Une zone "N" de protection stricte est indiquée dans le plan de zonage et dans le règlement du PLU, afin de conserver son caractère naturel et verdoyant. Concernant la faune commune, le projet de PLU vise au maintien de la diversité des espaces naturels propices à la reproduction et à la nidification des espèces présentes sur le territoire. Un classement en zone naturelle permet de garantir la protection et la conservation des espaces naturels et des espèces (Colline de Rabieux, ripisylves,...). Le réseau d'Espace Boisé Classé permet de conforter réglementairement la protection des espèces et des espaces naturels.
Les sites et les paysages	L'urbanisation des zones du PLU entraînera à la marge, l'utilisation d'une partie du milieu naturel. Cette partie représente 2 % des zones naturelles A et N. L'incidence sur les zones naturelles sera donc minime. Sites et paysages urbains : En se basant sur les prévisions des objectifs du PADD, Ceyras devrait atteindre une population de 1200 habitants d'ici 2015, ce qui représente entre 10 et 15 logements à produire chaque année dans les zones U et AU. L'impact sur les équipements scolaires est maîtrisé. D'ailleurs des classes supplémentaires pourront facilement être aménagées dans le groupe scolaire existant. L'augmentation de population nécessitera également des équipements socioculturels prévus par la municipalité. Les réhabilitations ou reconstructions de maisons dans le centre devront respecter les prescriptions architecturales de l'article Ua 11 du règlement du P.L.U., de façon à préserver l'architecture ancienne. Le caractère urbain restera dense, aéré par les places existantes. Les extensions urbaines, réalisées ou futures sont en continuité du village, mise à part la zone AUc concernant des équipements sportifs de la commune voisine. Dans un souci de cohérence urbaine, Conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, la municipalité souhaite combler des dents creuses dans les zones bâties, afin d'achever l'urbanisation de Ceyras et de relier les pôles bâtis entre eux. Sites et paysages agricoles : Conformément à la vision de l'Etat sur les enjeux du territoire, le projet donne une place importante aux espaces agricoles qui contribuent au maintien de la qualité paysagère de l'espace communal. Une zone A de protection stricte (Ap) est indiquée dans le plan de zonage et le règlement du PLU. Le règlement y autorise sous conditions des constructions à usage agricole. Une zone de protection du paysage, totalement inconstructible a été définie (zone Ap de la butte de Pioch). Espaces boisés : Une trame "espaces boisés classés" permet dans l'espace agricole de maintenir les ponctuations végétales existantes ou les haies végétales en limites de propriété. Elle permet également de protéger les ripisylves existantes, notamment celle de la Lergue.

L'eau	Zone inondable : Le PLU porte une attention particulière au regard du risque d'inondation. Une zone inondable rouge (R) a été délimitée le long de la Lergue. Elle correspond à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être importants. Cette zone inondable est classée en zone N dans le PLU, mais également en zone A, dans les secteurs où l'activité agricole est dominante. Des prescriptions spécifiques à la zone inondable ont été incluses dans le règlement du PLU, et doivent être respectées. Il s'agit en effet de viser trois objectifs principaux : - interdire toute construction dans les zones les plus dangereuses - préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues - éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés La ressource en eau : L'impact d'un accroissement de population sur le réseau d'eau potable est à l'heure actuelle supportable puisque les besoins en eau sont couverts par le réseau actuel, pour une population de 1200 habitants. Le territoire communal est couvert de périmètres de protection de captages d'eau potable. L'élaboration du PLU permet de prendre en compte ces périmètres de façon globale, et surtout de faire respecter leurs prescriptions spécifiques : Les périmètres de protection des captages de Rabieux, de Cambous, des Roujals et instaurés par déclarations d'utilité publique sont inscrits en servitudes d'utilité publique dans le PLU. Leur réglementation spécifique s'applique automatiquement. Elle est néanmoins reportée dans le règlement du PLU. Les déclarations d'utilité publique concernant les périmètres de captage de l'Aveyro et du Mas de Mare n'ayant pas encore été approuvées, les prescriptions sont prises en compte par le biais du règlement et du plan de zonage du PLU en tenant compte des études hydrogéologiques réalisées.
Assainissement	La nouvelle station d'épuration permet de prendre en compte les nouveaux effluents dans le réseau d'eaux usées. Un emplacement réservé est destiné à son agrandissement.
La protection des biens et du patrimoine culturel	Ceyras dispose de trois monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques ainsi que d'une multitude de sites architecturaux et patrimoniaux. Le projet de PLU vise ainsi à protéger ce patrimoine culturel qui contribue à l'identité du village. Les orientations d'aménagement pour le secteur AUD /AUDn ont été définies de manière à minimiser les impacts visuels depuis et vers la chapelle de Notre Dame de l'Hortus par des constructions de faible hauteur et le renforcement des cloisons végétales existantes. Les points où des fouilles ont révélé des vestiges ont été répertoriés sur une carte IGN au 1/25000^{ème}. La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être saisie, pour avis, avant tous travaux sur un de ces sites.

La sécurité	Sécurité incendie Ceinturé d'espaces agricoles créant une vaste « zone tampon » le village n'est pas à proprement parlé soumis au risque feu de forêt. Concernant le massif boisé de Rabieux, une piste DFCI entretenue régulièrement dessert toute la crête. Effondrement de la falaise Le PLU prend en compte sur le plan de zonage et sur le plan des servitudes, les périmètres de risques approuvés par arrêtés préfectoraux du 24/07/1995 pour le centre ancien, et 23/01/1996 pour la Peyrigoule qui ont valeur de Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain. Un zonage de sécurité " Nr " est instauré dans le cadre du PLU, depuis la partie haute de la falaise jusqu'à la base de la falaise qui est la limite du lit mineur de la Lergue. C'est une zone de risques graves où sont interdits : - toute construction et utilisation du sol - les reconstructions de bâtiments sinistrés - les extensions de bâtiments existants - tous les remblais et déblais - les écoulements d'eau superficiels sur la falaise et sa base, RD 908 L'aménagement prévu de la RD 908 améliorera la sécurité de la traversée du village.																			
Le sol, l'air, le climat l'hygiène,la salubrité publique	Aucune intervention du projet de PLU n'a pour effet de nuire à l'hygiène, ni à modifier le climat.																			
Nuisances	Mesures de lutte contre le bruit les arrêtés préfectoraux n° 2007/01/1065 et n°2007/01/1067 portant respectivement classement sonore de la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Lodève et des autoroutes dans le département de l'Hérault stipulent que les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire à proximité d'infrastructures bruyantes doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Le règlement du PLU indique que les habitations situées dans ces bandes de bruit devront respecter les dispositions de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif aux exigences d'isolement acoustique. Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont définis dans les dits arrêtés, placés en pièce n°8 du porté à connaissance. <table><tr><th>voies</th><th>catégorie</th><th>Longueur de la bande de nuisance acoustique</th></tr><tr><td>A 75</td><td>2</td><td>250 m</td></tr><tr><td>A 750</td><td>3</td><td>100 m</td></tr><tr><td>RD 609</td><td>3</td><td>100 m</td></tr><tr><td rowspan="3">RD 908 (selon tronçon)</td><td>2</td><td>250 m</td></tr><tr><td>3</td><td>100 m</td></tr><tr><td>4</td><td>30 m</td></tr></table>	voies	catégorie	Longueur de la bande de nuisance acoustique	A 75	2	250 m	A 750	3	100 m	RD 609	3	100 m	RD 908 (selon tronçon)	2	250 m	3	100 m	4	30 m
voies	catégorie	Longueur de la bande de nuisance acoustique																		
A 75	2	250 m																		
A 750	3	100 m																		
RD 609	3	100 m																		
RD 908 (selon tronçon)	2	250 m																		
	3	100 m																		
	4	30 m																		

X. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme permet de rassembler sur un même plan, l'ensemble des servitudes d'utilité publique existant sur la commune. Cette vision d'ensemble permet une protection plus efficace du territoire.

Tableau des servitudes d'utilité publique

Code Officiel de la Servitude	Détail de la Servitude	Date de l'acte ou texte permettant de l'instituer	Ministère ou Service Départemental responsable de la Servitude
AC1 Protection des monuments historiques	Chapelle Notre Dame de l'Hortus (inscrit à l'inventaire) Ancien Ermitage Saint-Pierre et Tour de Laneyrac	M.H. inscrit 2.03.1939 M.H. inscrit 28.07.1999	Service Départemental Architecture 5 rue Enclos Tissié Sarrus 34000 Montpellier
AS1 Instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	- captage de RABIEUX (parcelle A 350) - captage de CAMBOU (parcelles E 516 à 562) - captage des ROUJALS	DUP 2.07.1981 DUP 30.09.1986 DUP 25.09.1954	Direction Départementale Action sanitaire et Sociale 85 avenue d'Assas 34967 Montpellier cedex2
EL 11 Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express	Interdictions d'accès sur les déviations d'agglomérations de l'A75 et de l'A 750		Direction départementale de l'Equipeement 520 Allée Henri II de Montmorency 34064 Montpellier cedex
I 4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution)	Ligne 63000 volts 2 circuits Fouscais-Sangonis		E.D.F. GET 20 bis avenue Badones Prolongée 34500 Beziers
PM 1 Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels	Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain - le village - la Peyrigoule	A.P. 24.07.1995 A.P. 20.03.1996	Direction Départementale de l'Equipeement 520 Allée Henri II de Montmorency 34064 Montpellier cedex
T 1 Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au Chemin de Fer	Servitudes relatives au chemin de fer	Loi 15.07.1845 Décret-loi du 30.10.1935	SNCF Pole Patrimoine AIR Groupe Domaine 4 rue Catalan BP 91242 34011 Montpellier cedex 1

Figure 17. Plan des servitudes d'utilité publique (page suivante)

A3 SUP



INDEX DES PLANCHES

- Figure 1. Situation communale
- Figure 2. Extrait carte géologique BRGM
- Figure 3. Topographie - Hydrographie
- Figure 4. ZNIEFF de Type II - Ripisylve de la Lergue
- Figure 5. Occupation du sol
- Figure 6. Vestiges archéologiques
- Figure 7. Les unités paysagères
- Figure 8. Les risques et nuisances
- Figure 9. Activités économiques sur la commune
- Figure 10. AOC Clairette du Languedoc
- Figure 11. AOC Coteaux du Languedoc
- Figure 12. Evolution dynamique du bâti
- Figure 13. Disponibilités foncières
- Figure 14. Zonage de la deuxième révision du PLU de Ceyras
- Figure 15. Etude entrée de ville et orientations d'aménagement – Entrée est
- Figure 16. Zonage de la première révision simplifiée du PLU de Ceyras
- Figure 17. Plan des servitudes d'utilité publique

