

# REUNION PUBLIQUE

## Magalas- 28-09-2023

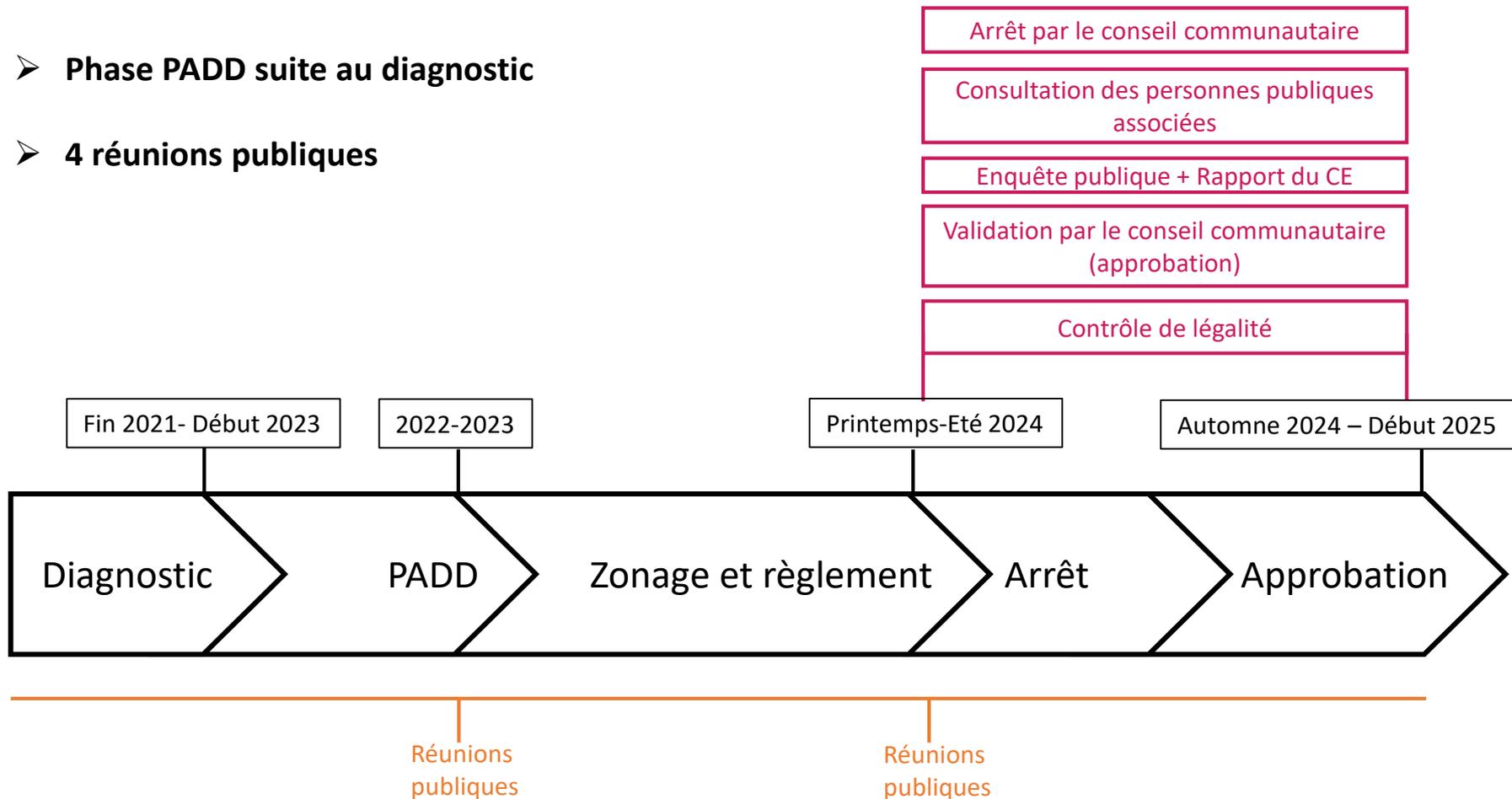
### Plan local d'urbanisme intercommunal



**Communauté de communes des  
Avant-Monts**

*Département de l'Hérault*

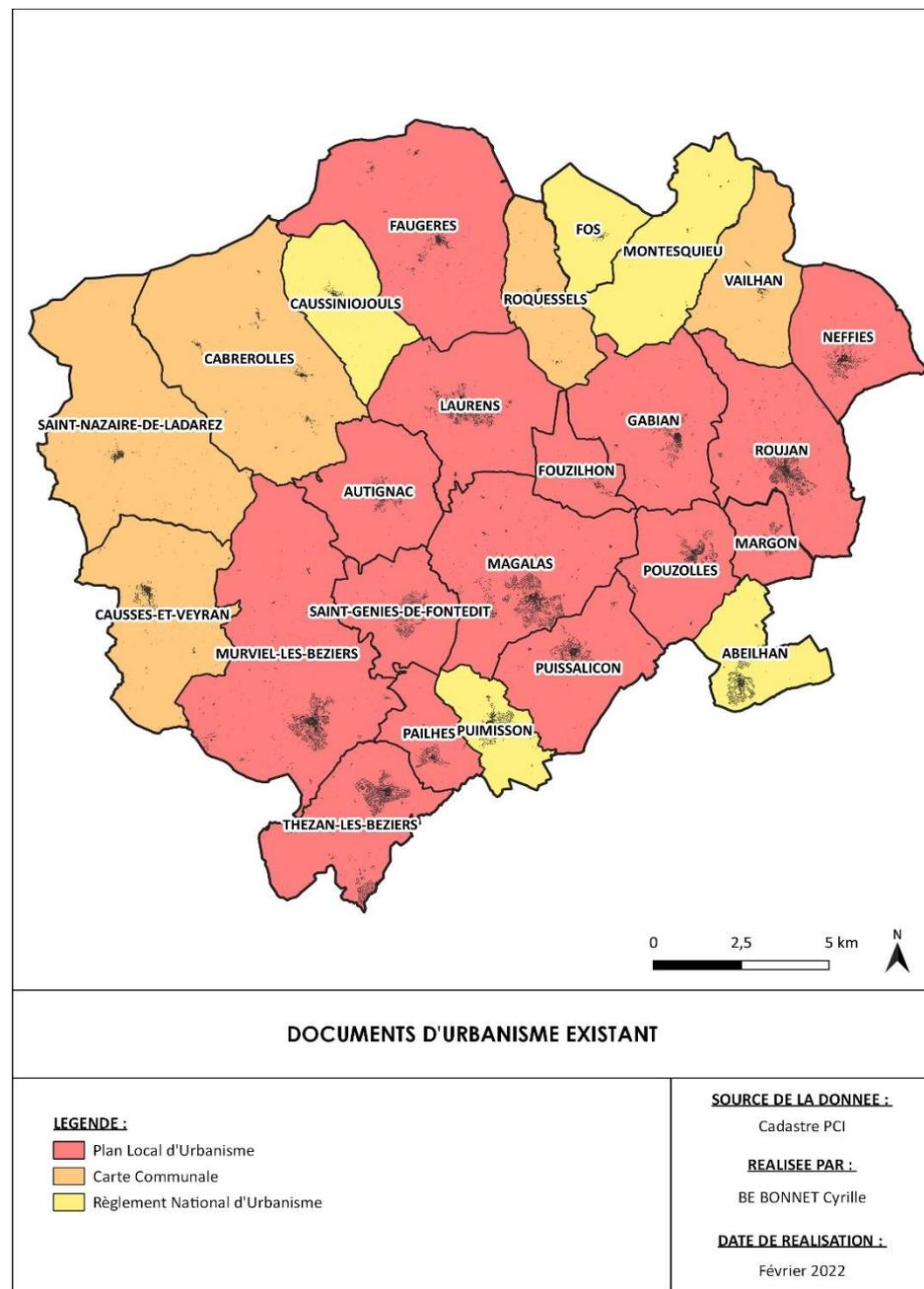
- Phase PADD suite au diagnostic
- 4 réunions publiques



**Registres de concertation dans les mairies et au siège de la CCAM**

- Rencontre et échanges réguliers avec les PPA (Personnes Publiques Associées)

- Documents d'urbanisme existants ou non sur le territoire
- Procédures en cours pour certains PLU
- Disparition à terme de ces documents à l'approbation du PLUi – Possible mise en place de sursis à statuer si un projet peut pénaliser le futur document pendant son élaboration



Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLUi) ?

Un **document de planification** qui régit le droit des sols en identifiant des zones et des secteurs possédant des règlements spécifiques

**Dimension stratégique pour l'aménagement du territoire**

**Importance déterminante des justifications dans un cadre législatif et réglementaire qui a fortement évolué depuis les années 2000**



Rapport de présentation

Diagnostic et justifications

Projet d'aménagement et de développement durables intercommunal (PADDi)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Règlement (écrit et graphique)

Zones U, AU, A et N

Annexes

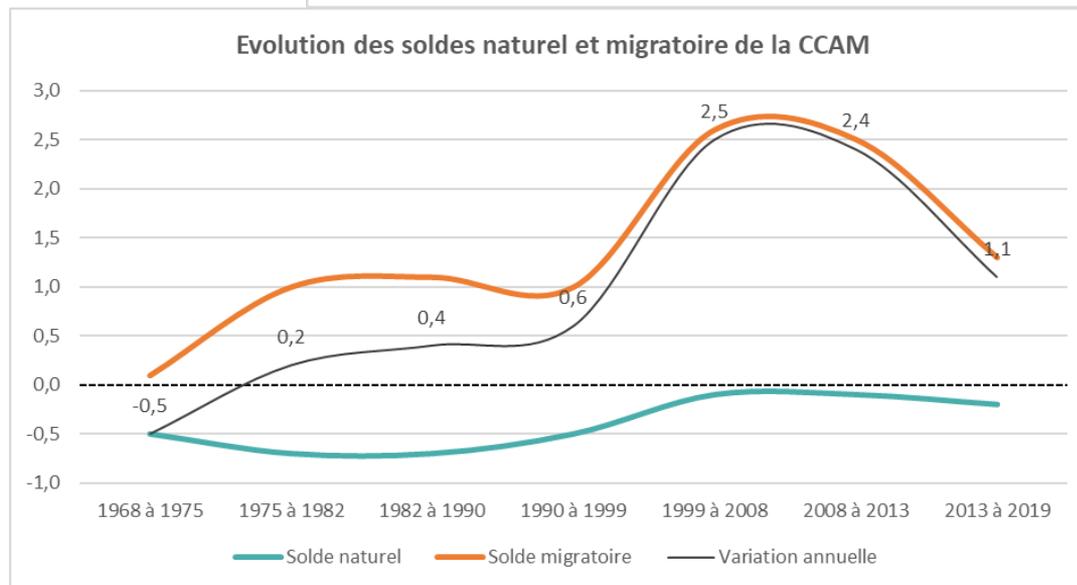
- **Application de la loi Climat et Résilience (août 2021) - « attente » du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Occitanie qui doit définir les modalités d'application par type de territoires au sein de la Région**  
**Objectif d'1 diminution par 2 de la consommation d'espace par décade (décade « référence » 2011-2021, division par 2 sur 2021-2031, division à nouveau par 2 sur 2031-2041 jusqu'en 2050 où l'on atteindra le ZAN (Zéro Artificialisation Nette)**  
**Soit un changement radical dans la manière d'aborder l'aménagement de l'espace**  
**Problématique des projets en cours amorcés avant la mise en place de la Loi Climat et Résilience**
  
- **SCOT du Pays Biterrois approuvé en juillet 2023**
  
- **Atelier des Territoires - Démarche Sols vivants – Ateliers destinés à prendre conscience des enjeux autour de la limitation de l'urbanisation et du maintien d'espaces de pleine terre**

# ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

# 1. Un profil de territoire périurbain

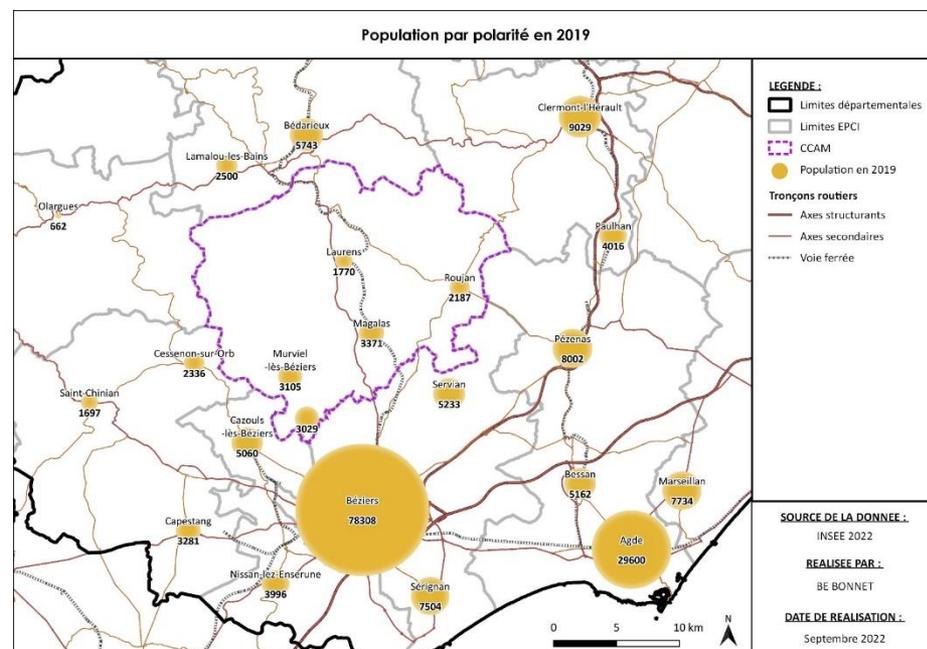
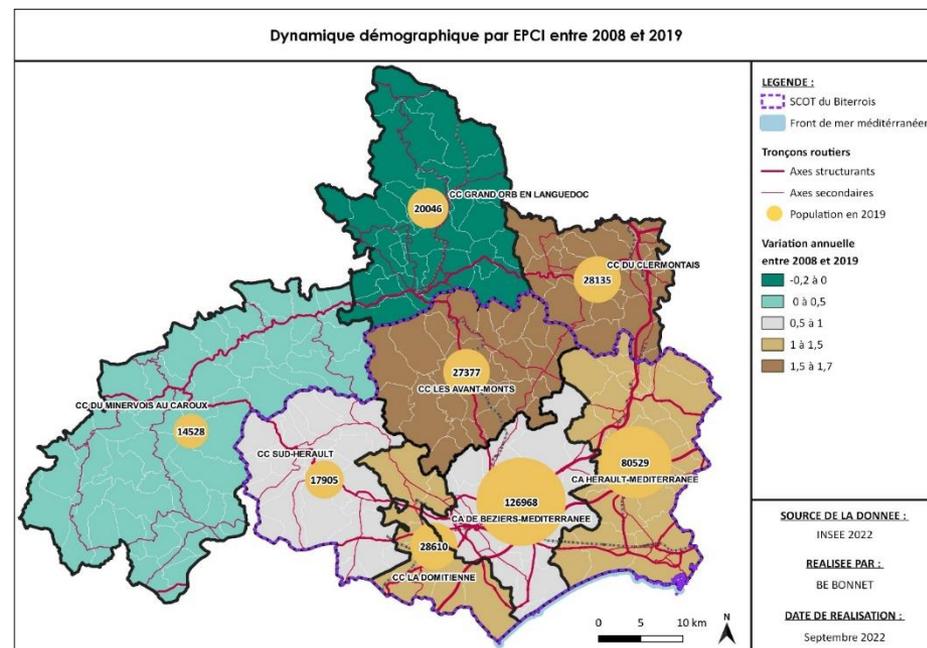
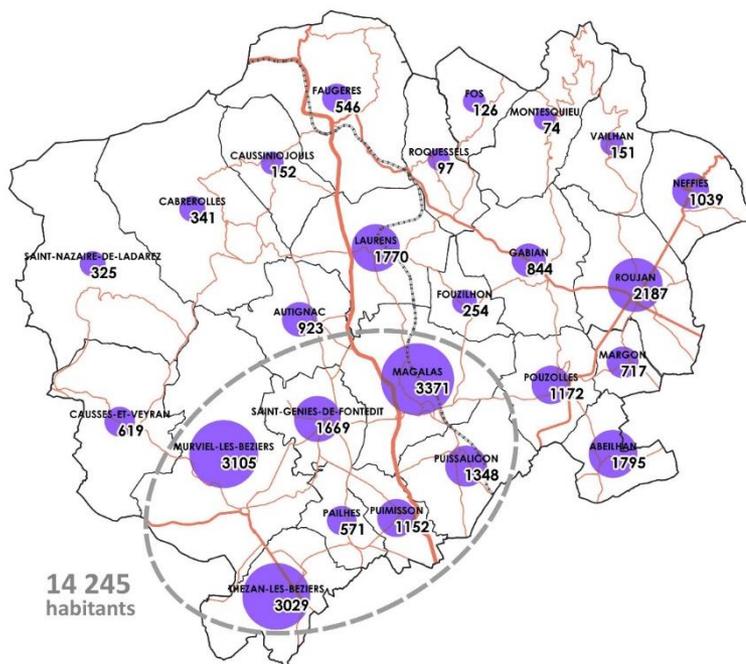
## Démographie

- Développement démographique à la fois spectaculaire mais relativement récent (au tournant des années 2000)
- Evolution calquée sur le solde migratoire (solde naturel proche de 0 = arrivée de ménages plutôt « âgés »)
- Dynamique qui se tasse sous le coup de différents phénomènes, structurels ou conjoncturels
- +1,1% / +0,9% par an dans la dernière période observable (données INSEE)
- Incertitudes sur un certain nombre de données modifiées dans la période post-confinement



## Démographie

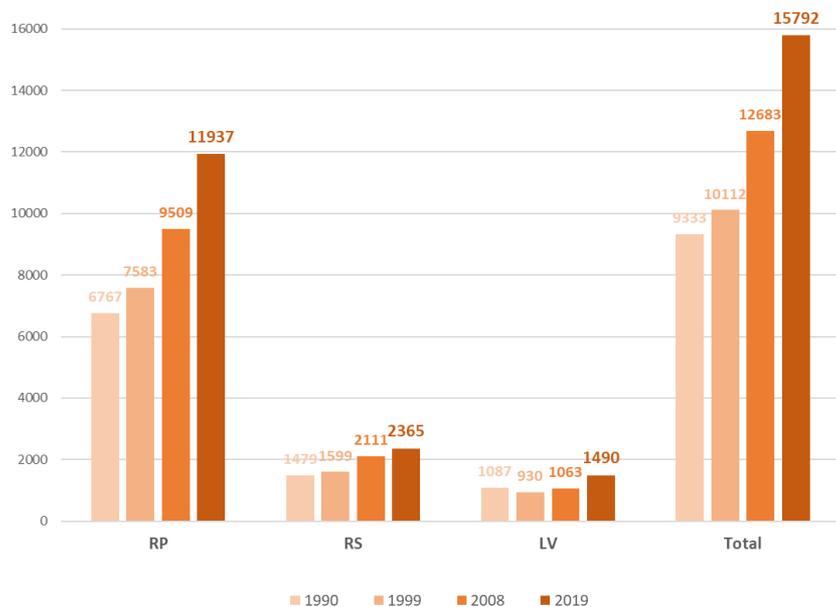
- Situation en retrait de Béziers, Pézenas et de l'agglomération littorale
- Faiblesse des polarités locales et absence de ville-centre clairement hiérarchisée
- Différenciation Sud-Nord



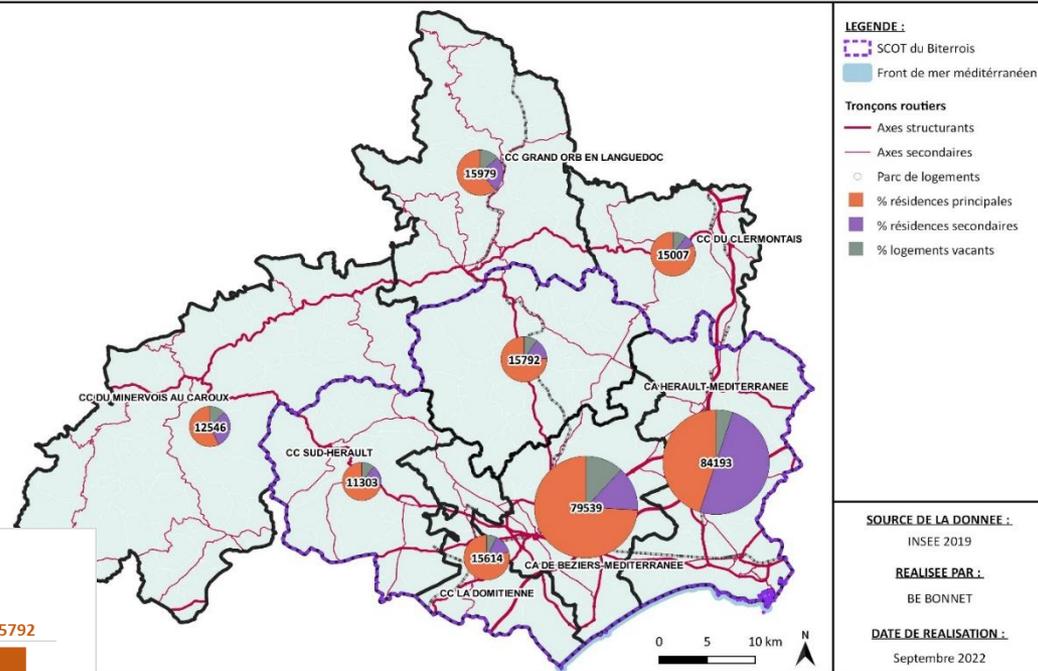
## Habitat

- Progression du nombre de résidences principales mais aussi des résidences secondaires (15% du parc en 2019) et des logements vacants (9,4% du parc)

Evolution du parc de logements par catégorie: résidences principales, résidences secondaires et logements vacants

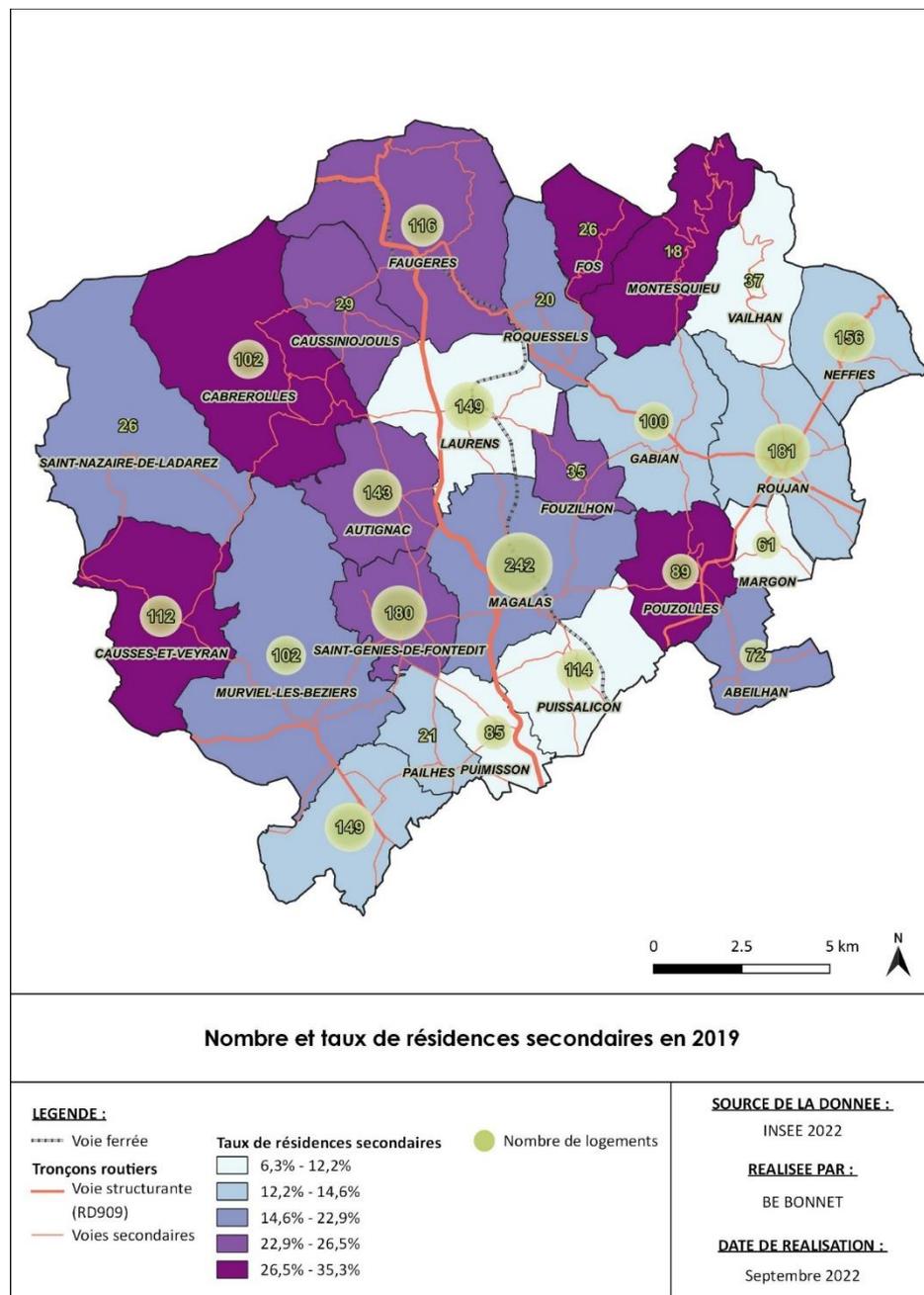


Composition du parc de logements en 2019



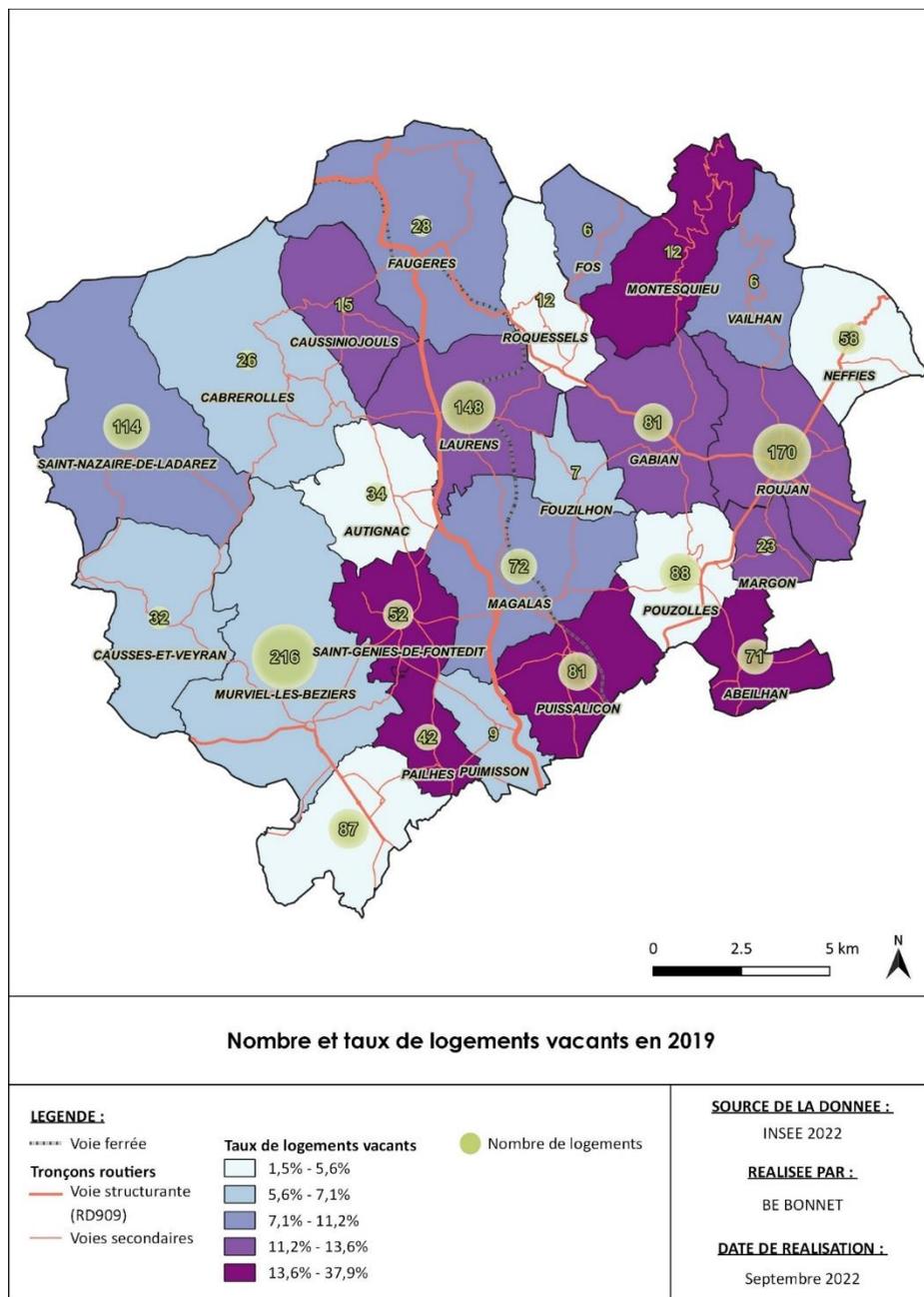
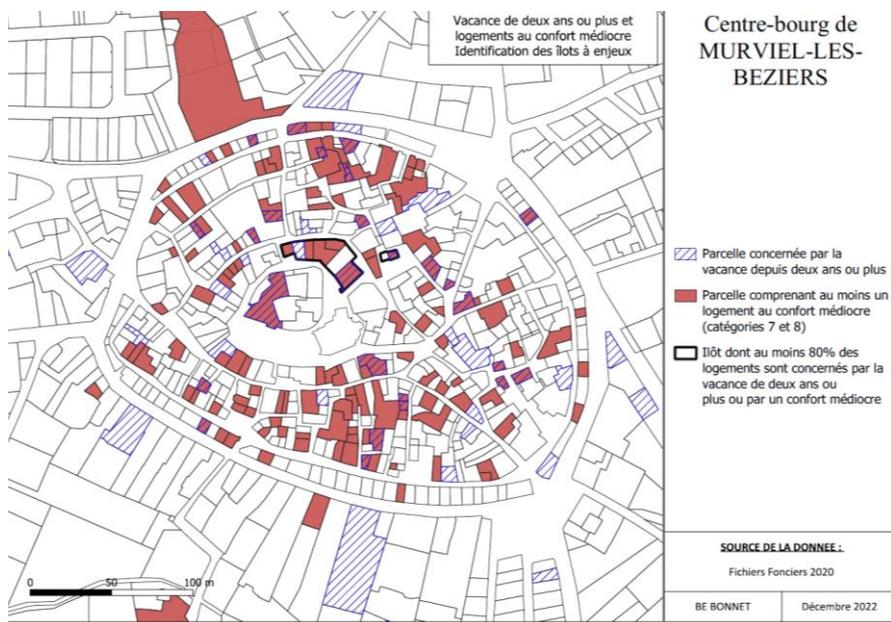
## Habitat

- Résidences secondaires plus présentes dans la partie Nord du territoire



## Habitat

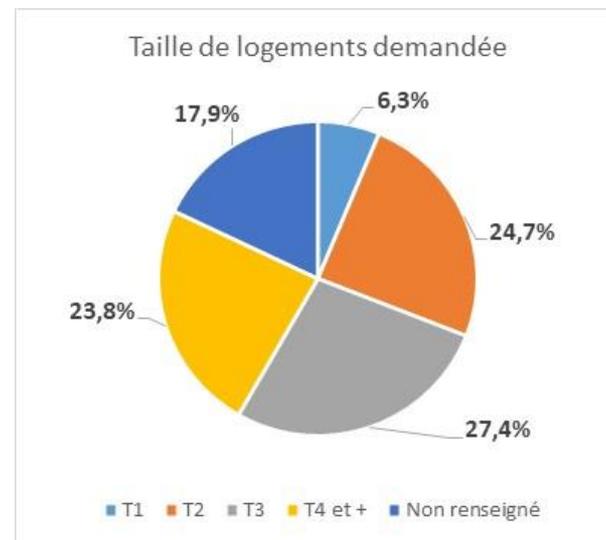
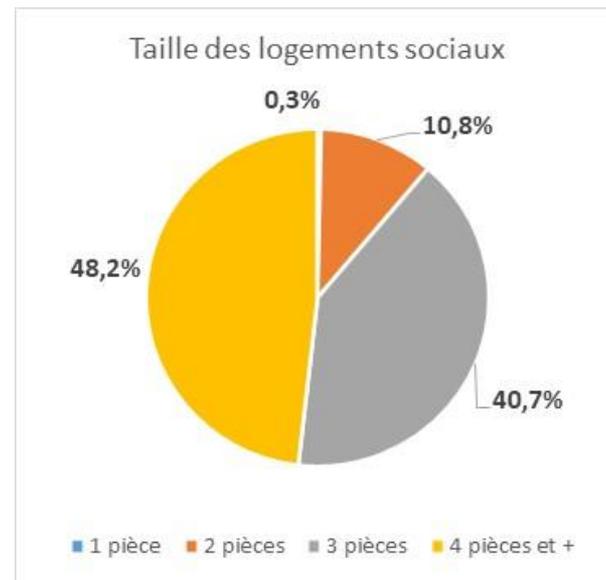
- Logements vacants répartis de façon homogène
- Valeurs absolues élevées à Murviel, Saint Nazaire, Roujan ou Laurens
- Evolution depuis 2 ans ?
- Enjeu de l'occupation des centres villages





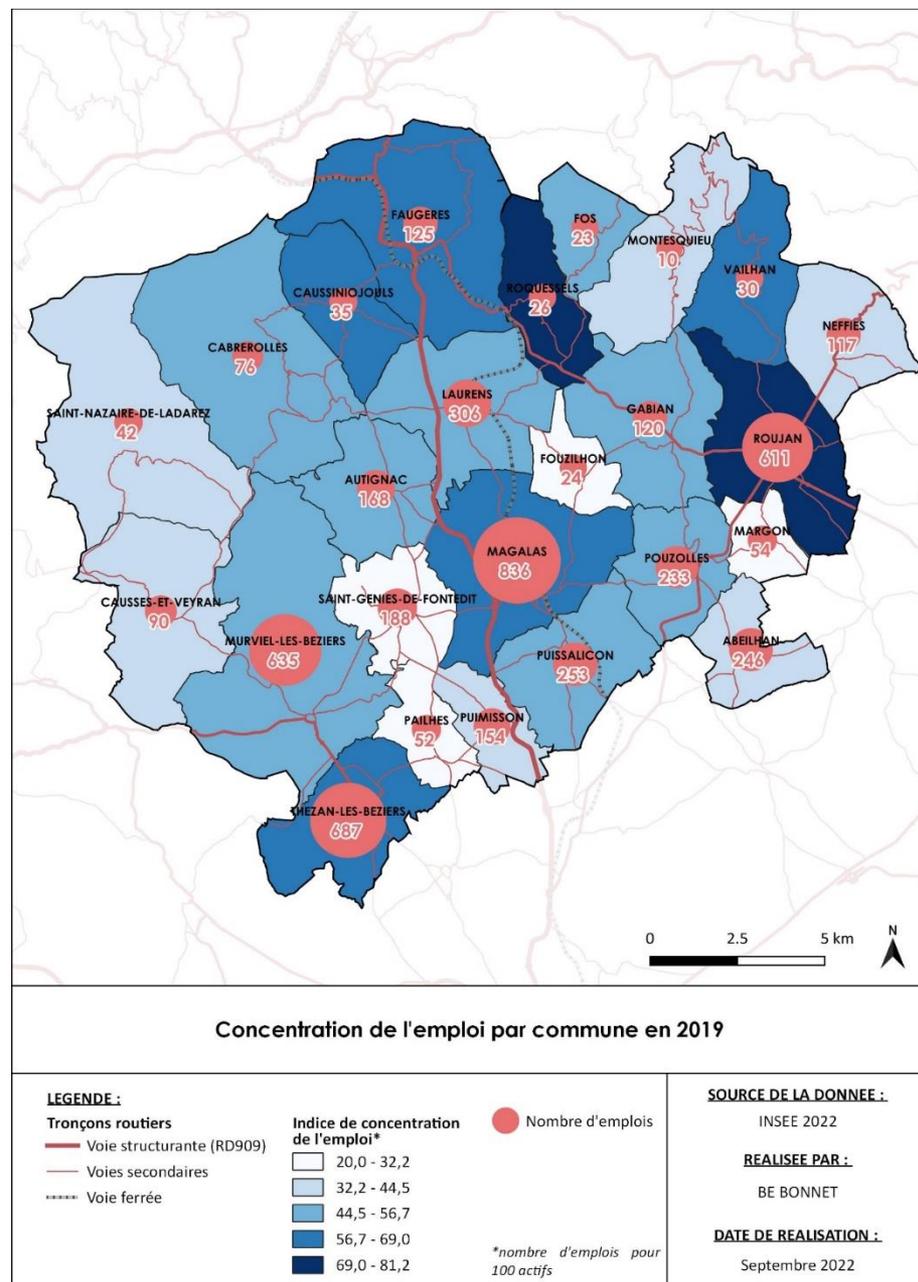
## Habitat

- **Prédominance des « grands » logements malgré la diminution de la taille des ménages**
- **3% de logements sociaux (environ 305 en 2020)**
- **Production récente de logements stéréotypée : maison individuelle en accession**



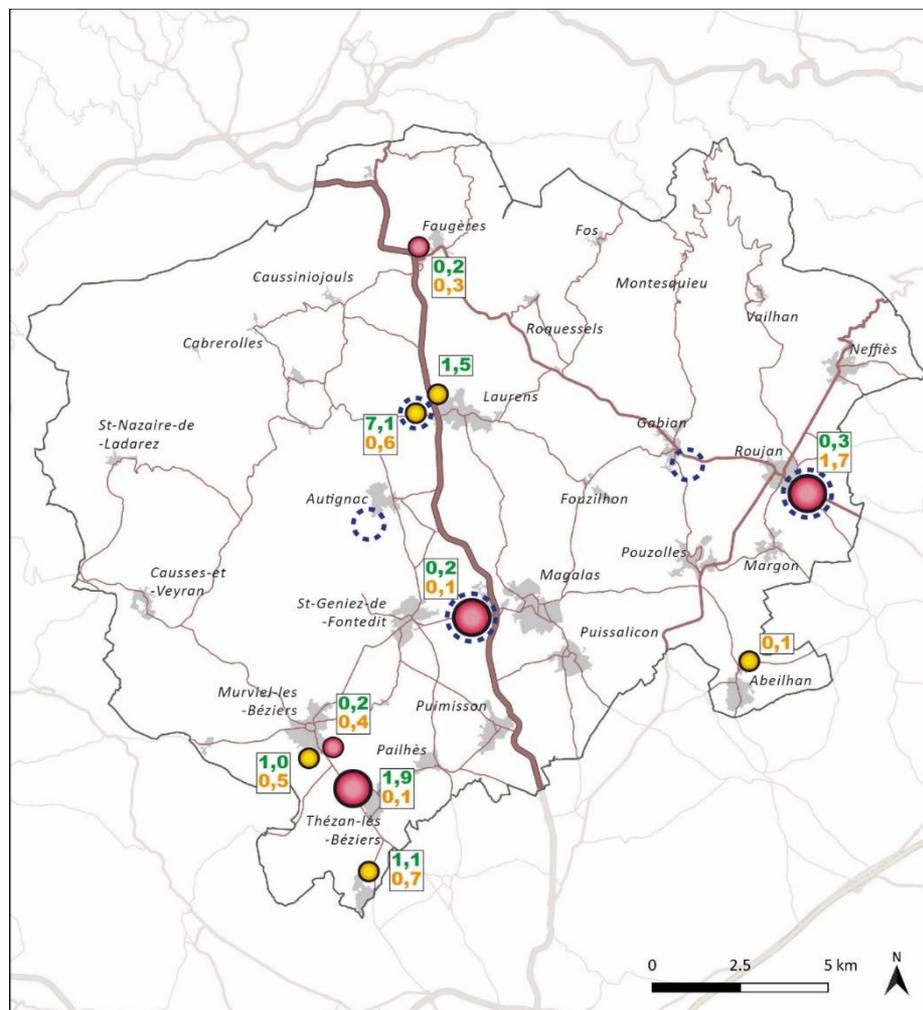
## Economie

- 1 emploi pour 2 actifs
- Petites entreprises, peu d'industrie
- Territoire dépendant des pôles d'emplois proches



## Economie

- Zones d'activités présentes surtout au Sud du territoire
- Projets d'extension : Roujan, Magalas, Thézan... (schéma de développement des ZAE – AURCA)
- Objectif d'un maintien des ZAE dans les bourgs structurants



Portrait des ZAE et de leur potentiel d'évolution

**LEGENDE :**

□ Territoire intercommunal  
 ■ Taches urbaines

**Tronçons routiers**

— Voie structurante (RD909)  
 — Voies secondaires  
 - - - - Voie ferrée

○ ZAE communautaire  
 ○ ZAE communale

○ Projets identifiés d'extension ou de création

**Vocation**

● Généraliste  
 ● Artisanale

**Superficies (ha)**

1,1 Parcelles nues  
 0,7 Espaces densifiables

**SOURCE :**

CCAM, AURCA

**RÉALISÉE PAR :**

BE BONNET

**DATE DE RÉALISATION :**

Décembre 2021

## 2. Un territoire habité et cultivé anciennement

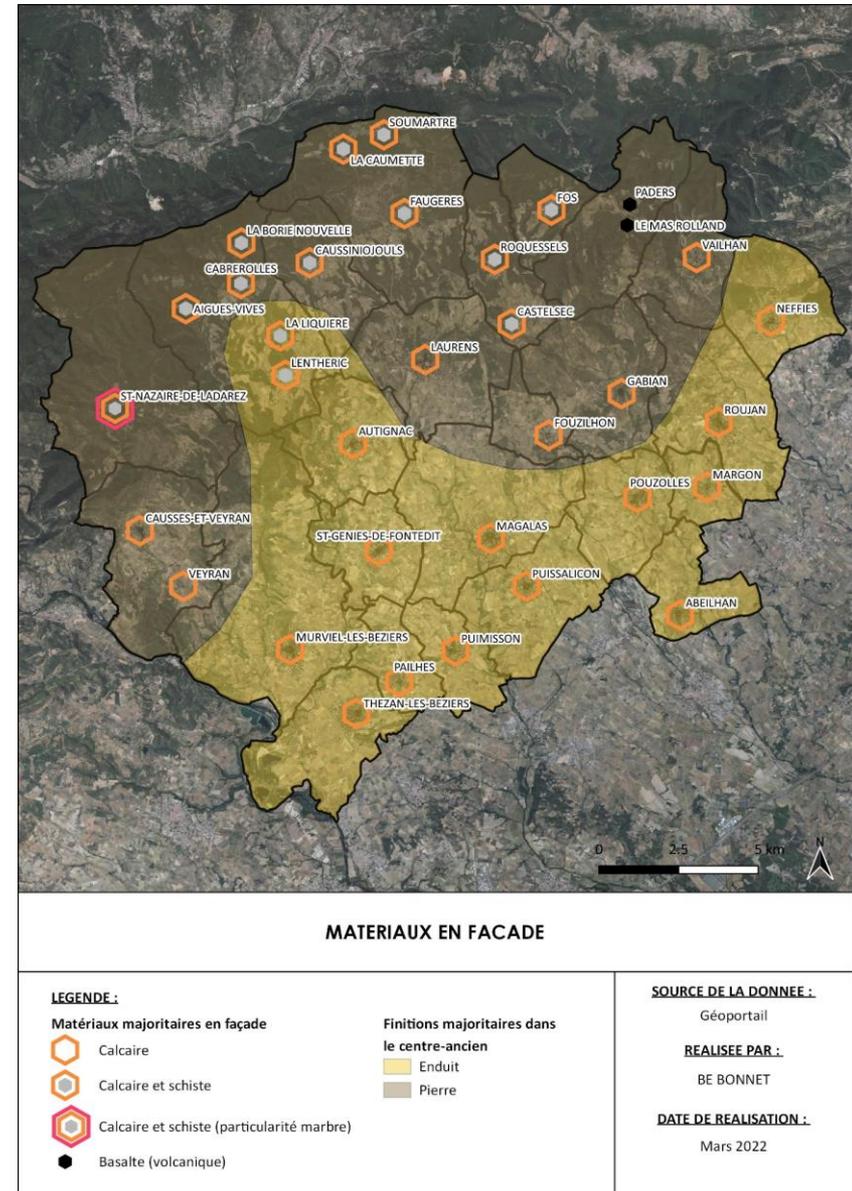
## Patrimoine

- **Profondeur historique exceptionnelle du fait de la proximité de Béziers**
- **Vestiges romains, wisigothiques...**
- **Epoque de l'enchâtellement**
- **Epoque du développement de la viticulture (caves coopératives, maisons vigneronnes)**



## Patrimoine

- Diversité des matériaux de construction en fonction des villages





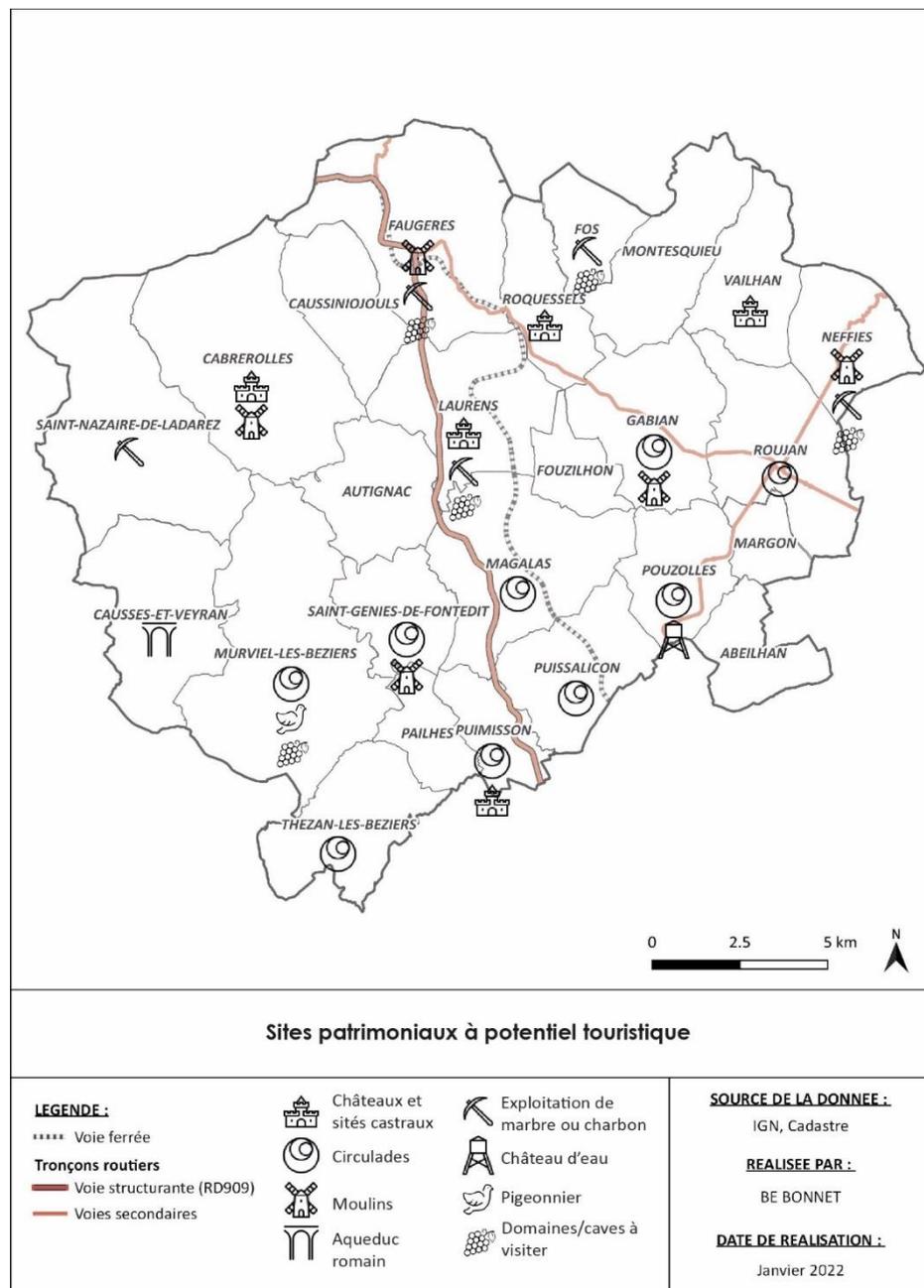
## Patrimoine



## Tourisme

- Patrimoine
- Randonnée
- Oenotourisme

L'offre touristique (activités et hébergement) possède encore des marges de progression



## Agriculture

### ➤ Réunions et questionnaires agricoles

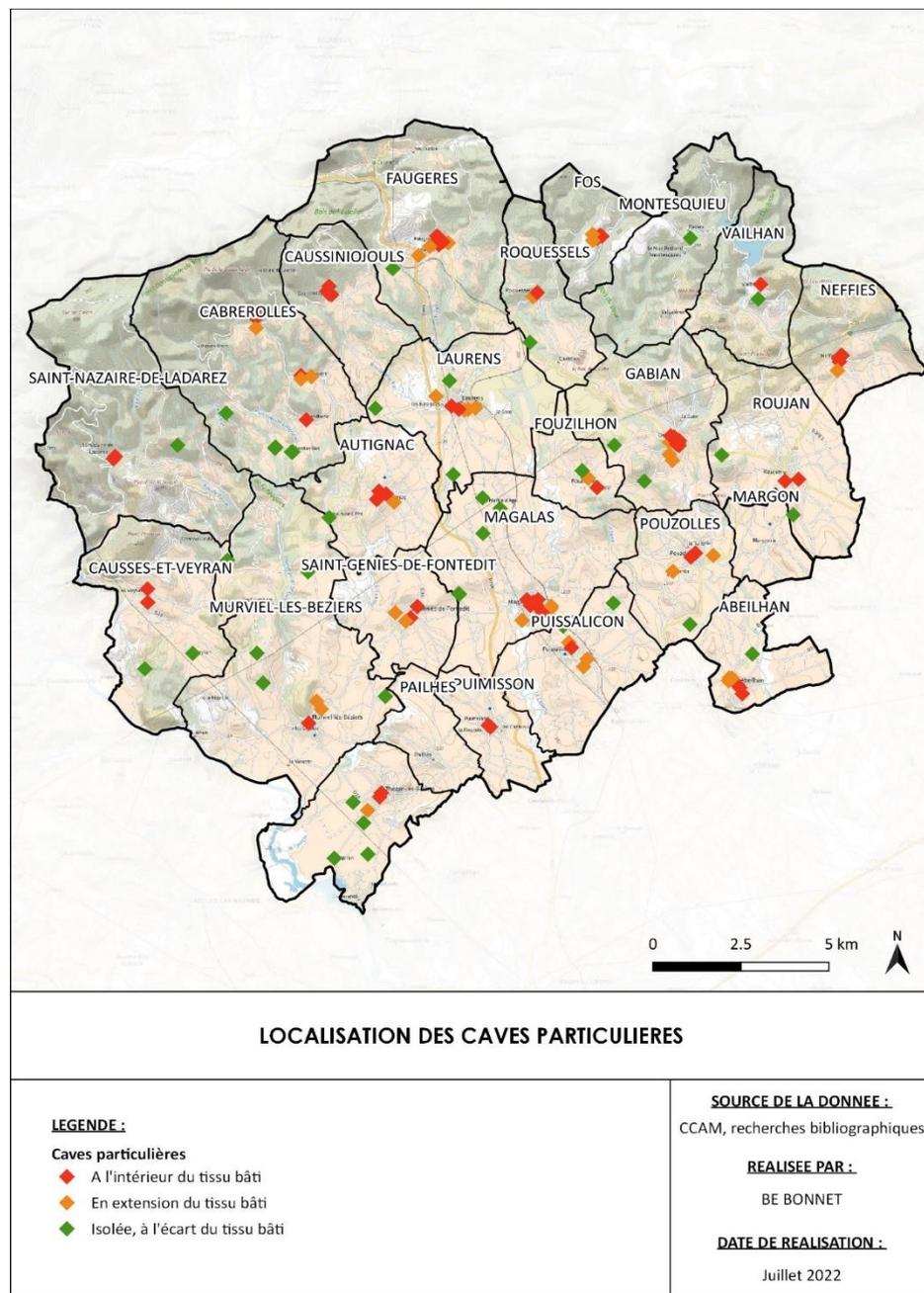
- 54 % ont répondu (189 sur 353 présumés)
- 12 % nous ont indiqué qu'ils allaient participer - mais pas de retour depuis
- 19 % nous ont dit qu'ils avaient bien reçu le questionnaire mais qu'il réfléchissait s'ils répondraient ou pas
- 16 % nous ont indiqué ne pas vouloir participer

3 relances téléphoniques par agriculteur n'ayant pas répondu (février à septembre 2022)

### Territoire de viticulture

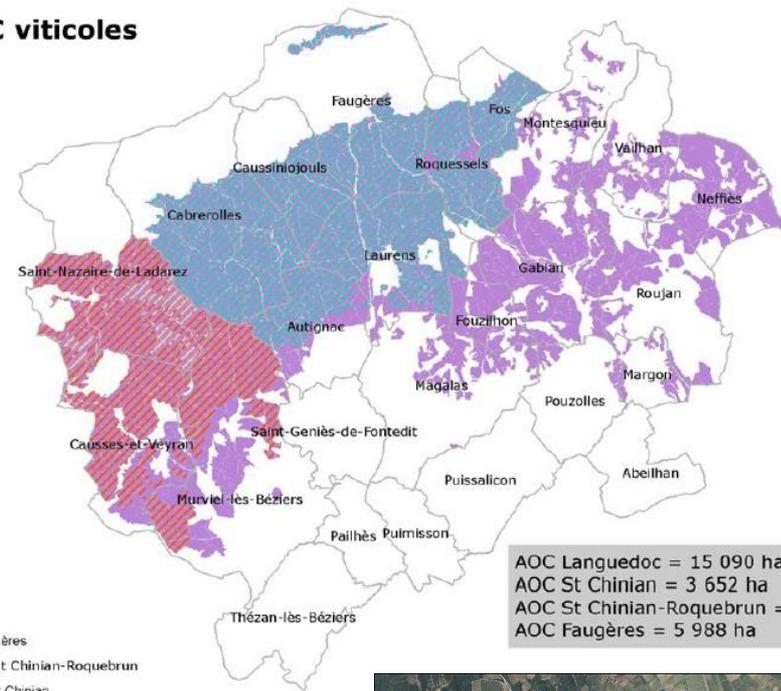
Diversification marginale pénalisée par le manque d'eau

Enjeu particulier d'un redéveloppement de l'élevage sur des secteurs qui se ferment avec un risque incendie associé



## Agriculture

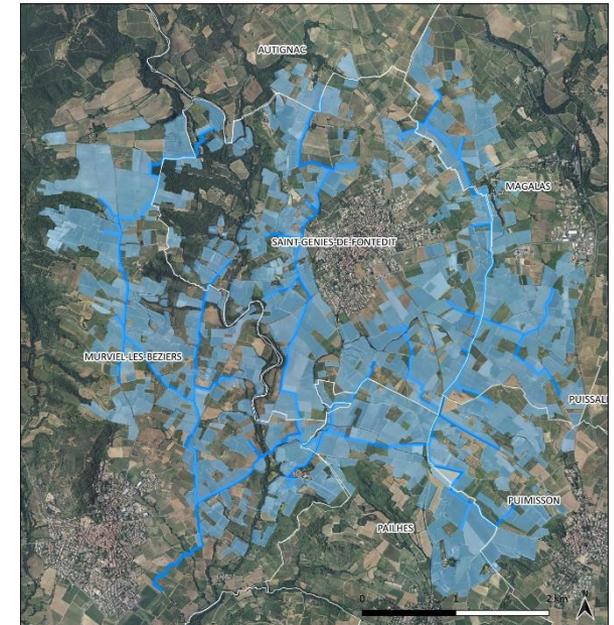
- Problématique de « sortie » ou non des centres villages
- Beaucoup de documents d'urbanisme très contraignants
- Dichotomie entre les secteurs d'AOC au Nord et la plaine au Sud
- Dynamique des caves particulières
- Problématique des épisodes de sécheresse et de canicule
- Projet d'irrigation Aqua Fontedit



AOC Languedoc = 15 090 ha  
AOC St Chinian = 3 652 ha  
AOC St Chinian-Roquebrun = 337 ha  
AOC Faugères = 5 988 ha

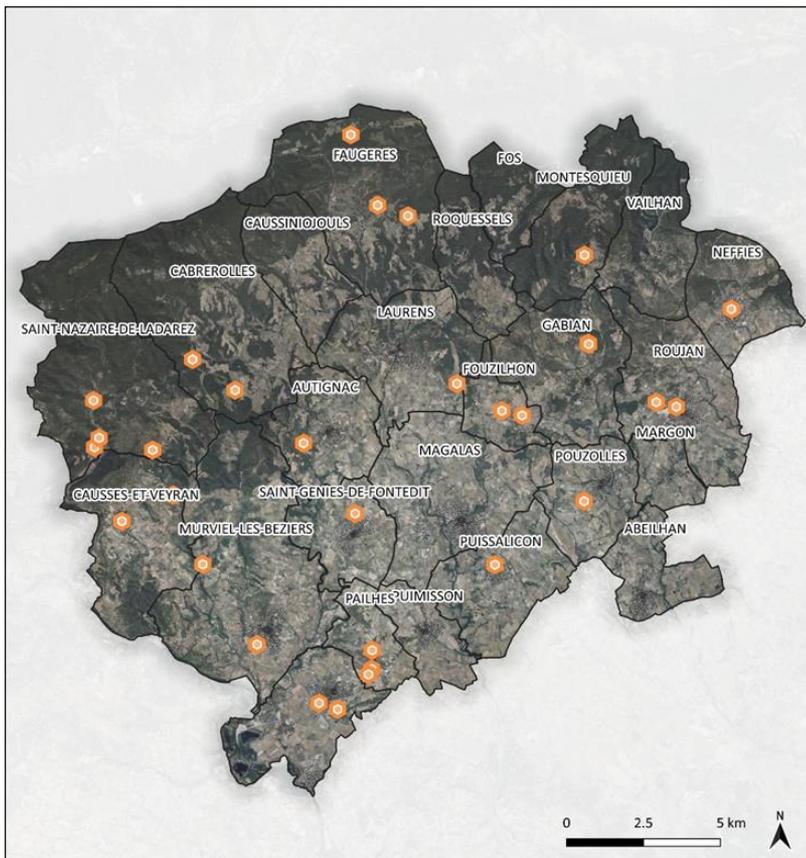
### Légende

- AOC Faugères
- AOC Saint-Chinian-Roquebrun
- AOC Saint-Chinian
- AOC Languedoc



PROJET DE RESEAU D'IRRIGATION (ASA AQUA FONTEDIT)

## Agriculture



**BILAN DE L'ENQUÊTE AGRICOLE : PROJETS DE NOUVEAUX SIEGES D'EXPLOITATIONS**

**LEGENDE :**

- Projet de nouveau siège d'exploitation

**SOURCE DE LA DONNEE :**

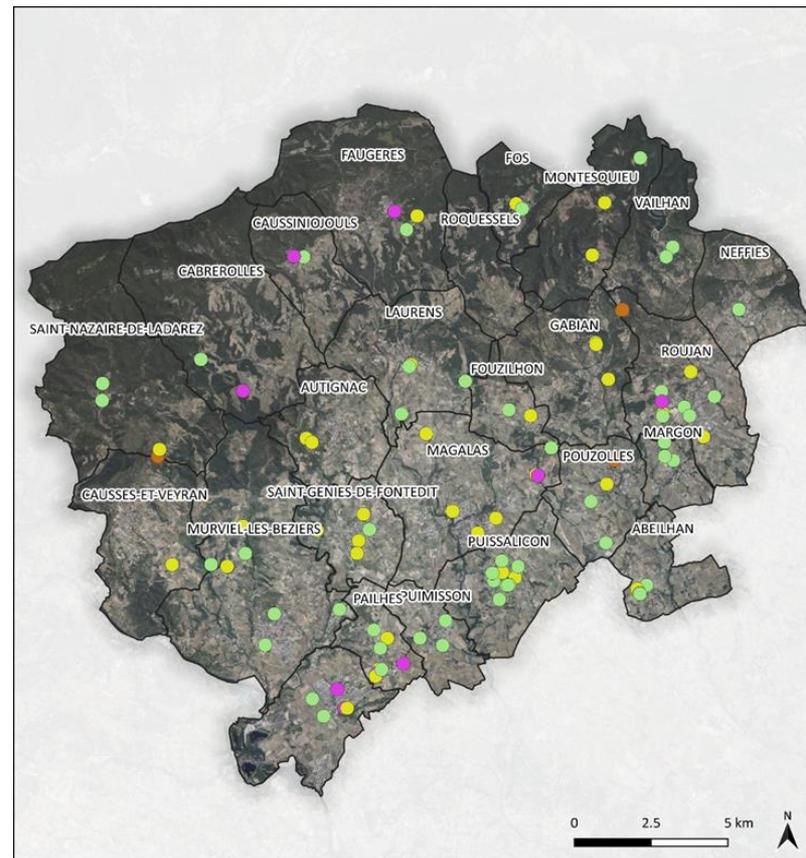
Enquête agricole BE BONNET

**REALISEE PAR :**

BE BONNET

**DATE DE REALISATION :**

Juillet 2022



**BILAN DE L'ENQUÊTE AGRICOLE : PROJETS DE BATIMENTS D'ACTIVITE**

**LEGENDE :**

- Projet de bâtiment agricole (usage non précisé)
- Projet de bâtiment de stockage
- Projet de cave de vinification
- Projet de bâtiment d'élevage

**SOURCE DE LA DONNEE :**

Enquête agricole BE BONNET

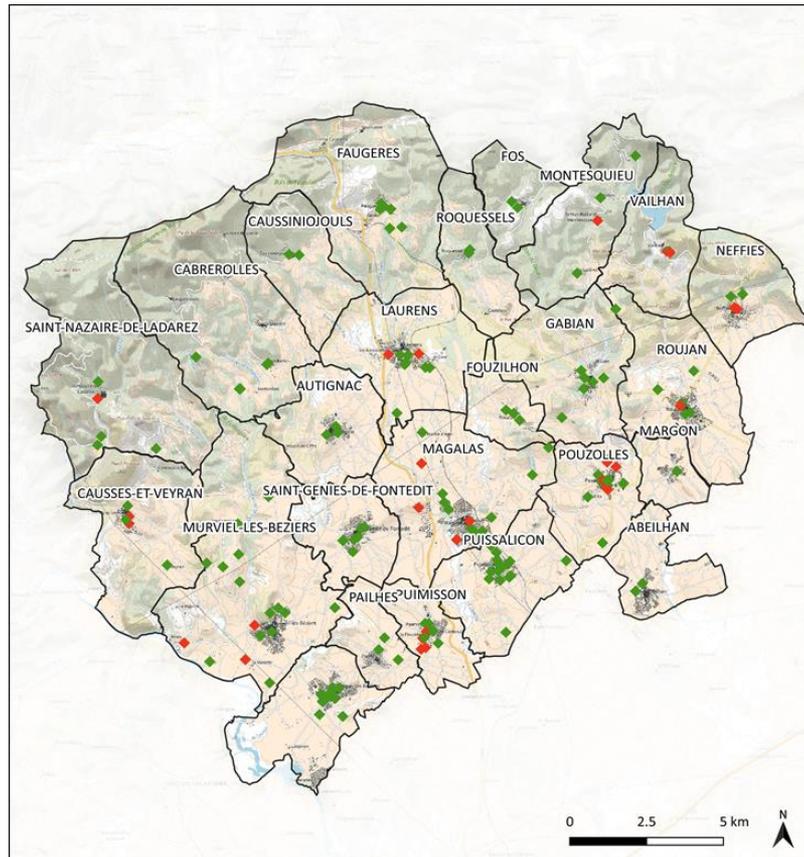
**REALISEE PAR :**

BE BONNET

**DATE DE REALISATION :**

Juillet 2022

## Agriculture



**BILAN DE L'ENQUÊTE AGRICOLE : AVENIR DES EXPLOITATIONS**

**LEGENDE :**

**Devenir de l'exploitation**

- ◆ Destinée à perdurer dans les 10 ans à venir (agriculteurs jeunes ou succession assurée)
- ◆ Destinée à cesser à court ou moyen terme

**SOURCE DE LA DONNEE :**

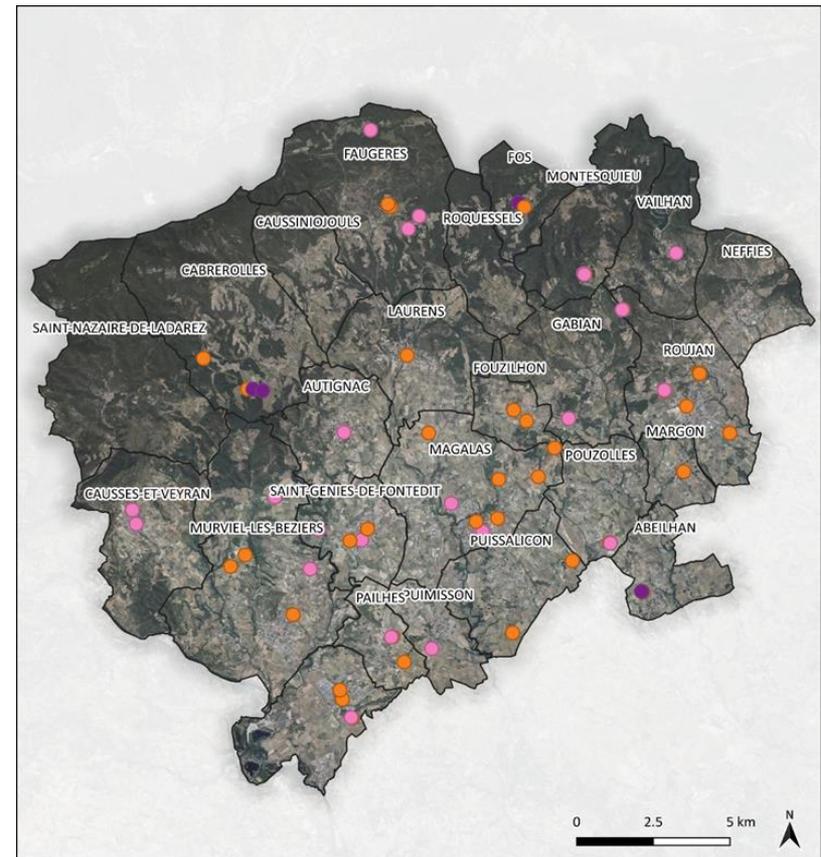
Enquête agricole BE BONNET

**REALISEE PAR :**

BE BONNET

**DATE DE REALISATION :**

Juillet 2022



**BILAN DE L'ENQUÊTE AGRICOLE : PROJETS AGROTOUTISTIQUES (ACCUEIL, VENTE, HEBERGEMENT)**

**LEGENDE :**

- Projet en lien avec l'accueil ou l'hébergement touristique
- Projet de changement de destination
- Projet de caveau de vente

**SOURCE DE LA DONNEE :**

Enquête agricole BE BONNET

**REALISEE PAR :**

BE BONNET

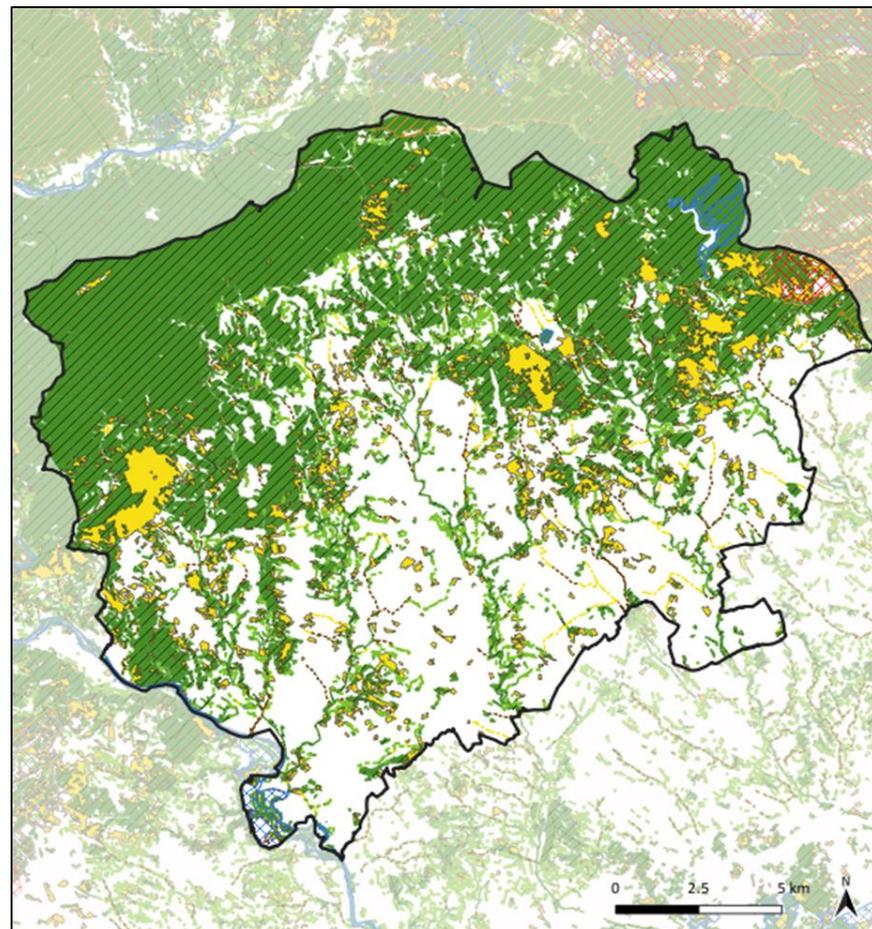
**DATE DE REALISATION :**

Juillet 2022

### 3. Rappel du socle environnemental et paysager

## Etude environnementale

- Synthèse bibliographique et recherches d'informations complémentaires:
  - Ressources naturelles
  - Risques naturels et technologiques
  - Energie et changement climatique (objectifs PCAET)
- Analyse de la trame verte et bleue
  - Lien avec le SCOT et le PNR
  - Cartographie
  - Définition de réservoirs et corridors



### LEGENDE :

- |                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| Territoire intercommunal     | Ripisylves                   |
| Réservoirs boisés            | Connexions à restaurer       |
| Boisements                   | ZNIEFF 2                     |
| Landes et garrigue           | ZNIEFF 1                     |
| Linéaires boisés à maintenir | Zones de Protection Spéciale |

**SOURCE DE LA DONNEE :**  
BD Topo, photographie aérienne  
(Bing Aerial 2020), BD Topage, INPN

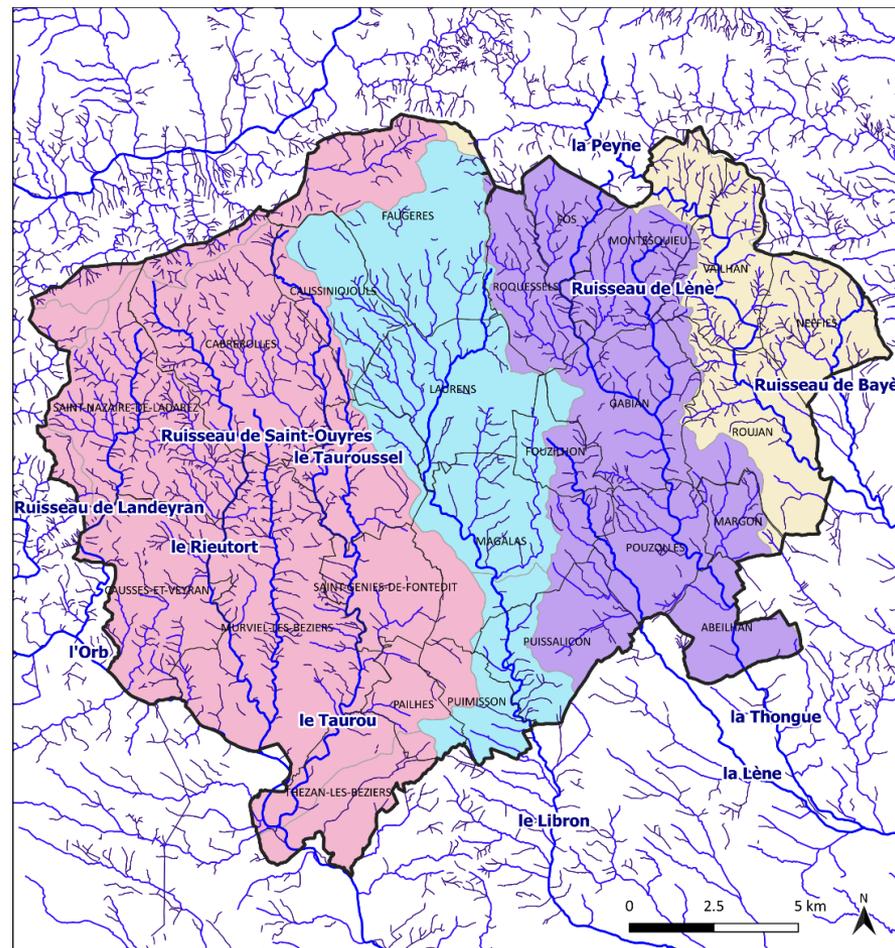
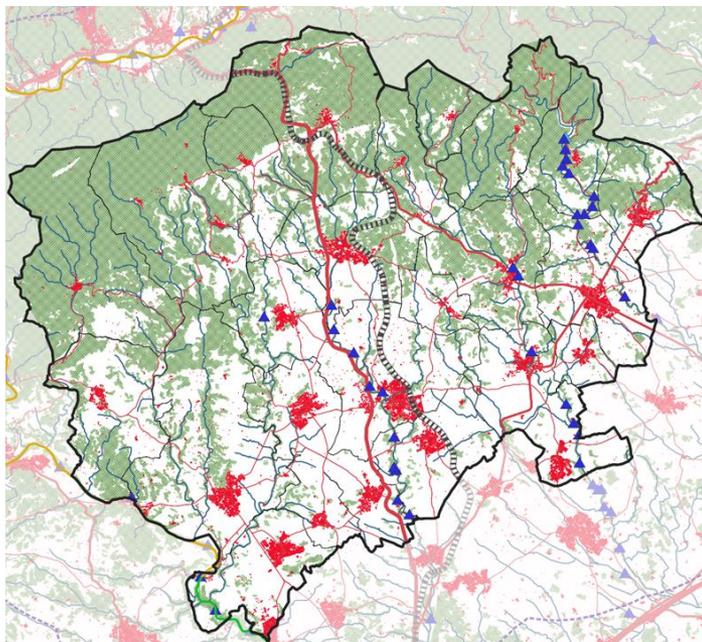
**REALISEE PAR :**  
MREnvironnement

**DATE DE REALISATION :**  
Septembre 2021



## Etude environnementale

- Chevelu hydrographique important
- Importance des bois au Nord du territoire comme réservoir de biodiversité
- Problématique de maintien des ripisylves et de replantation des haies



### LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

#### LEGENDE :

- ▭ Territoire intercommunal
- Cours d'eau principaux
- ▭ Principaux bassins versants
- Cours d'eau
- ▭ La Peyne
- Petits cours d'eau et principaux fossés
- ▭ La Thongue
- ▭ Le Libron
- ▭ L'Orb

#### SOURCE DE LA DONNEE :

BD TOPAGE, SIE Rhône-Méditerranée

#### REALISEE PAR :

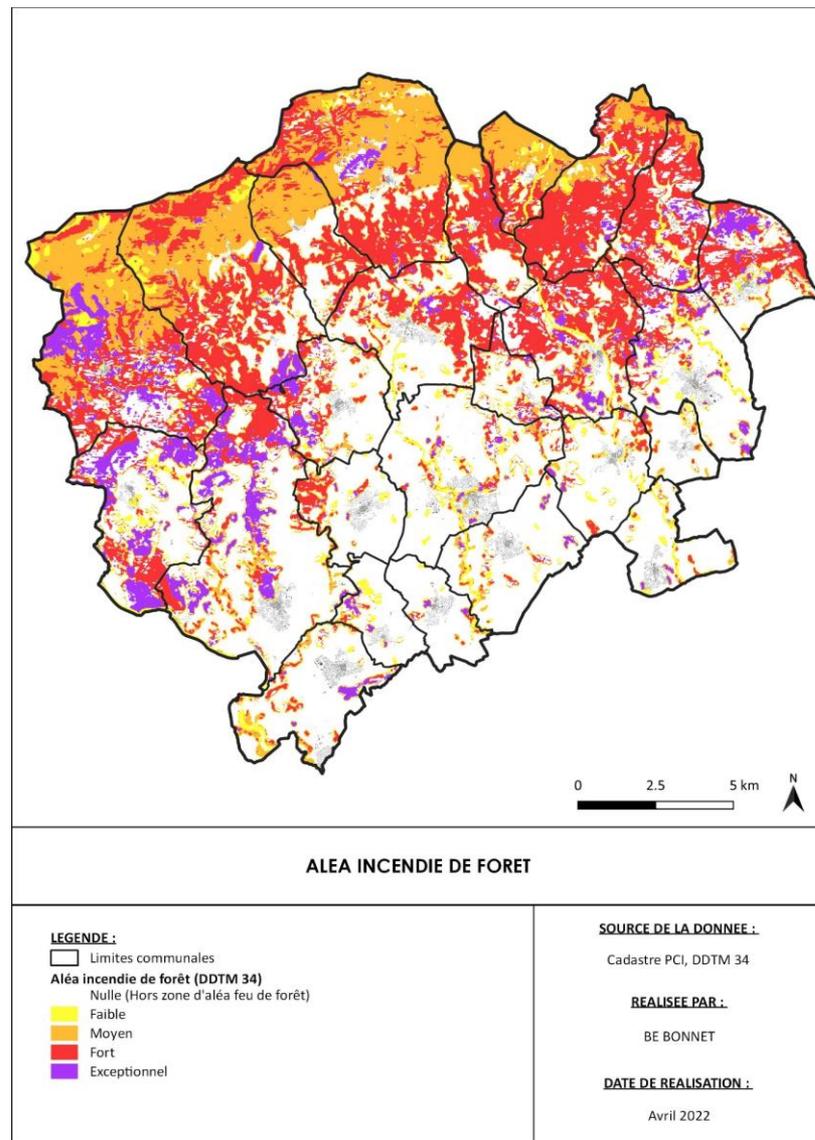
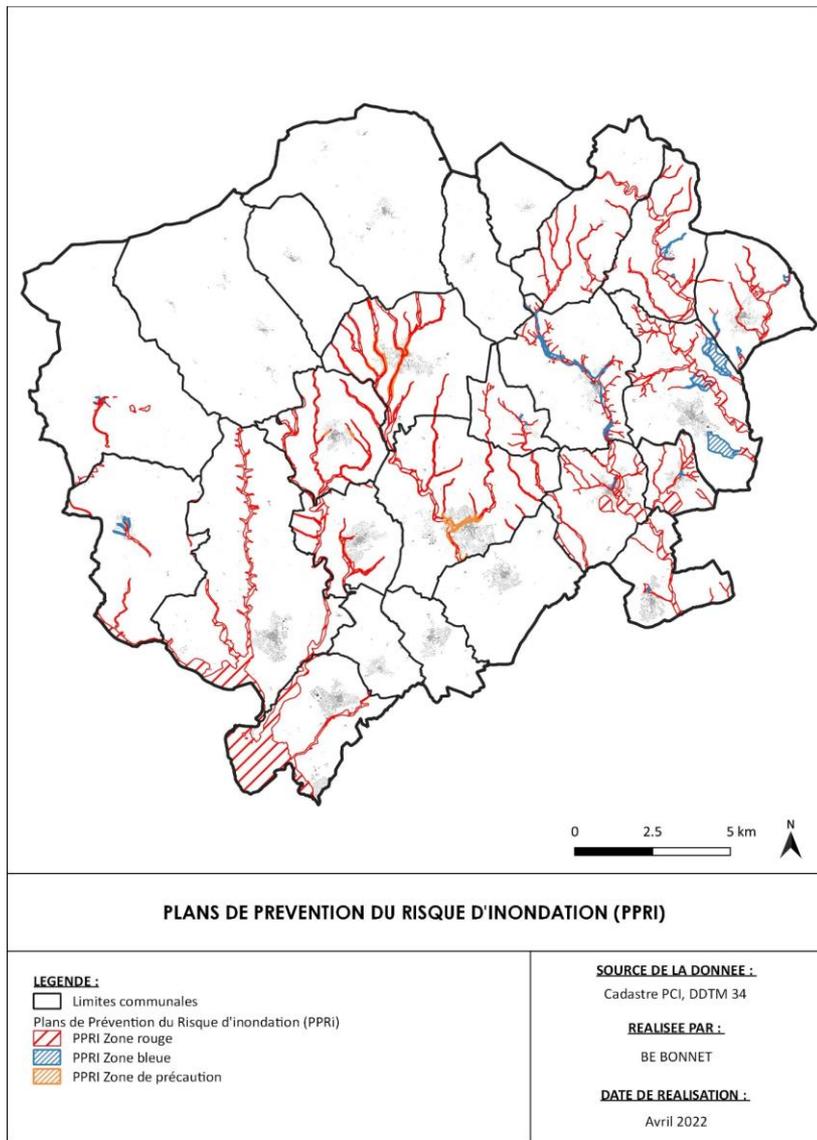
MREnvironnement

#### DATE DE REALISATION :

Septembre 2021

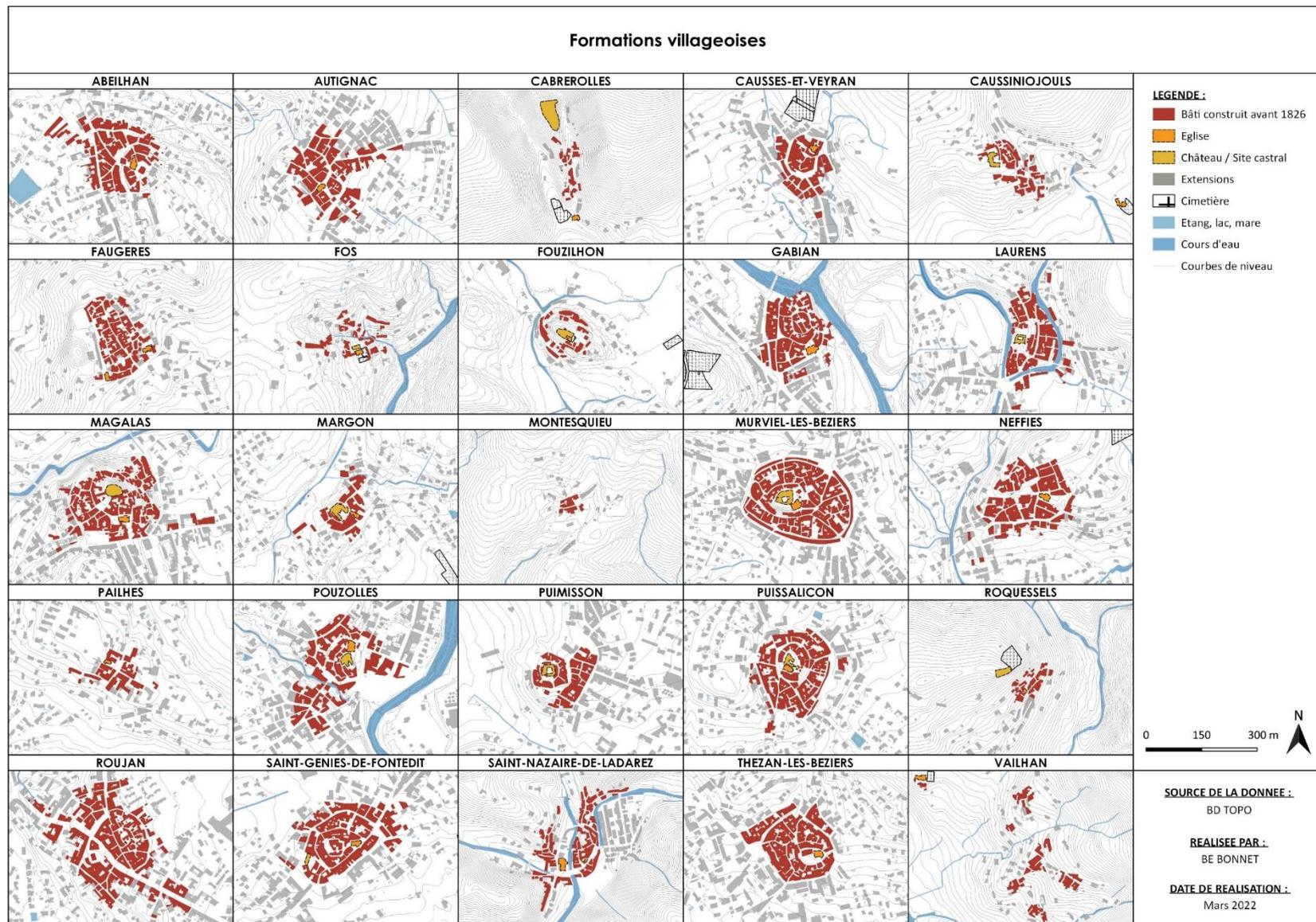
## Etude environnementale

### ➤ Risques nombreux et impactant l'évolution de l'urbanisation



## 5. Analyse urbaine

## Etude urbaine

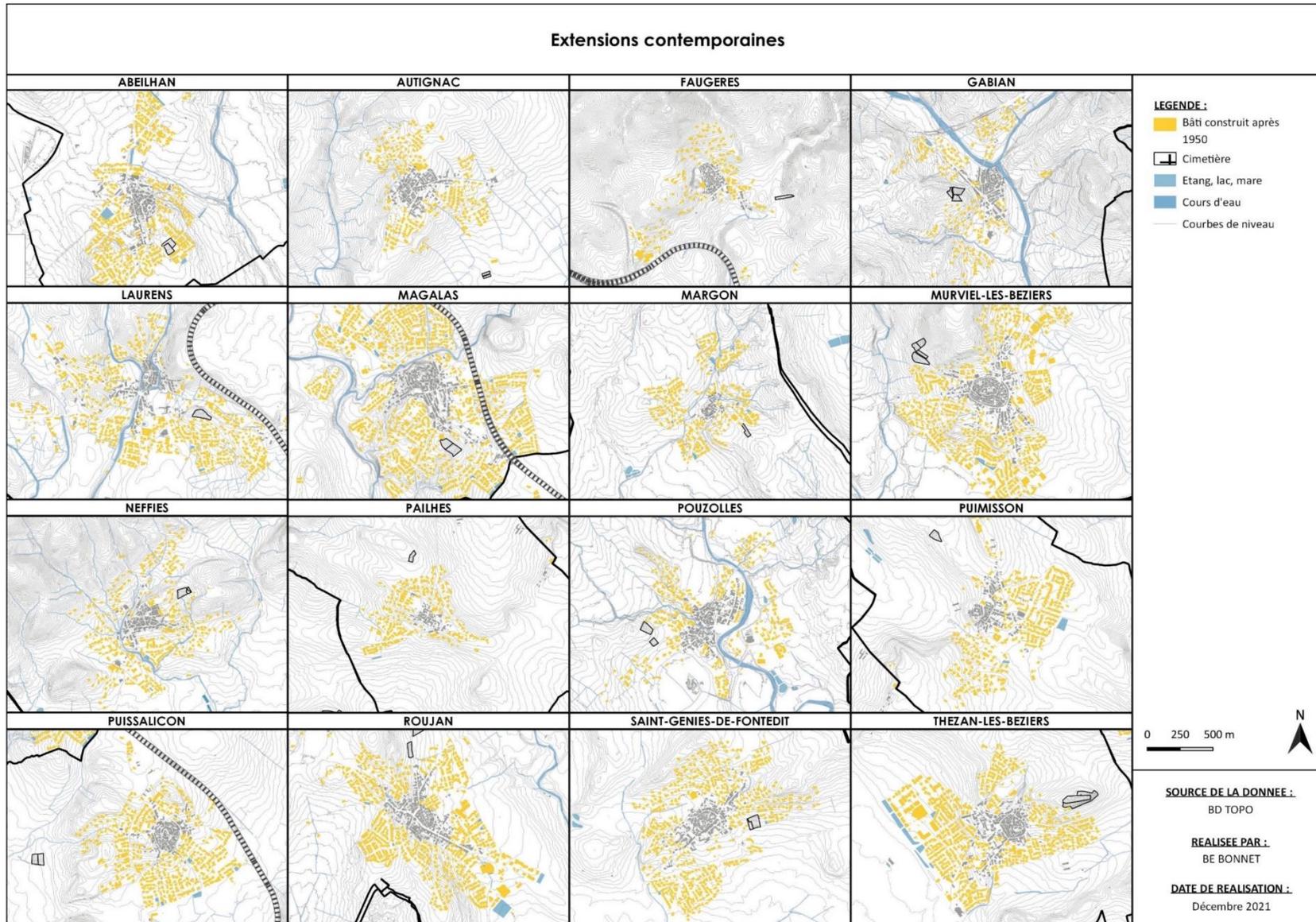


## Etude urbaine

### Développement urbain lié à la viticulture

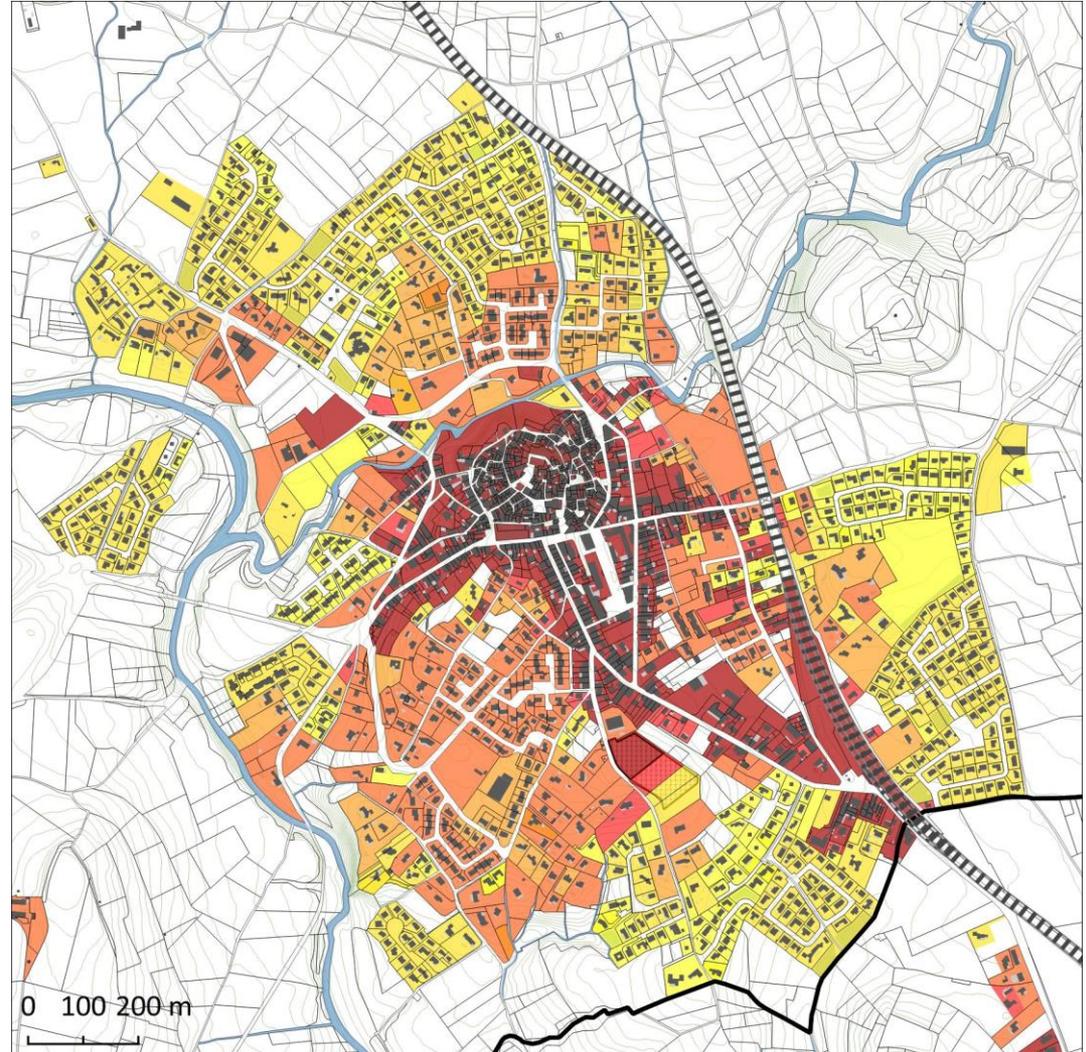
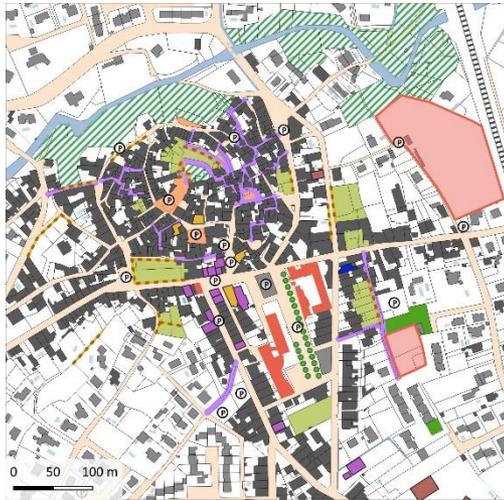


## Etude urbaine



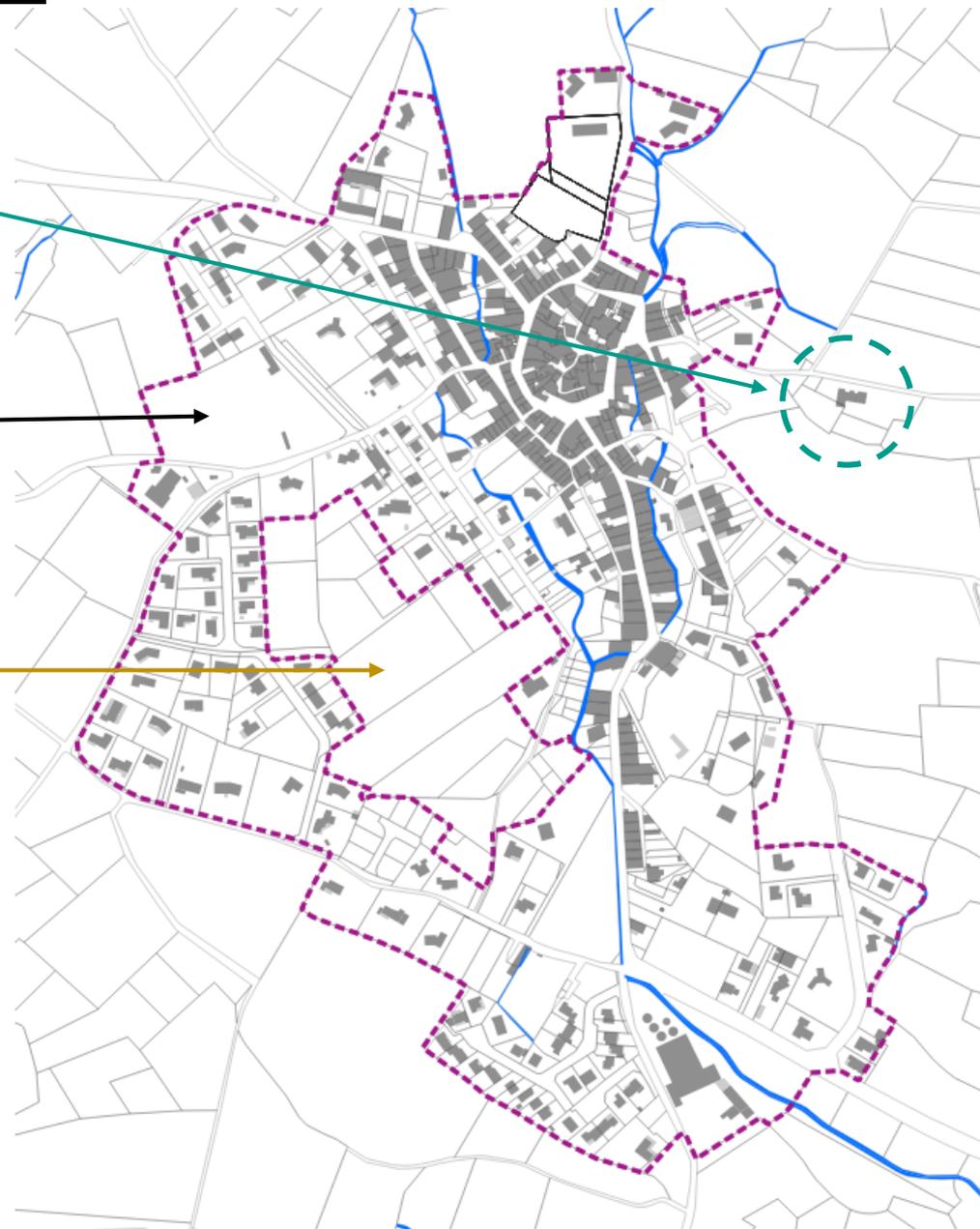
Etudes urbaines

Organisation et morphologie urbaine



# Tracé de l'enveloppe urbaine

- Exclusion des bâtis situés à l'écart de l'enveloppe urbaine
- Inclusion des équipements non bâtis : stades, parcs...
- Exclusion des espaces libres importants à l'intérieur de la tache urbaine



Exemple à Causses et Veyran

## LOT LIBRE

Surface moyenne d'environ 500 m<sup>2</sup>

Parcelle raccordée au réseaux d'eau potable et d'assainissement

Parcelle accessible depuis une voie existante

**Pas de coefficient de rétention**



Exemple à Thézan-lès-Béziers

## ESPACE LIBRE

Ensemble de terrains (=composé d'au moins 2 parcelles) dont la surface permet à minima la construction de 2 lots

Nécessite généralement l'extension de réseaux et de voiries

**Coefficient de rétention de 50%**



Exemple à Autignac

## DENT CREUSE

Parcelle non bâtie, située hors lotissement, entre au moins 2 parcelles bâties

Elle pourra accueillir 1 ou plusieurs lots en fonction de sa surface

Elle ne nécessitera pas forcément la création ou l'extension de voiries et réseaux

**Coefficient de rétention de 50%**



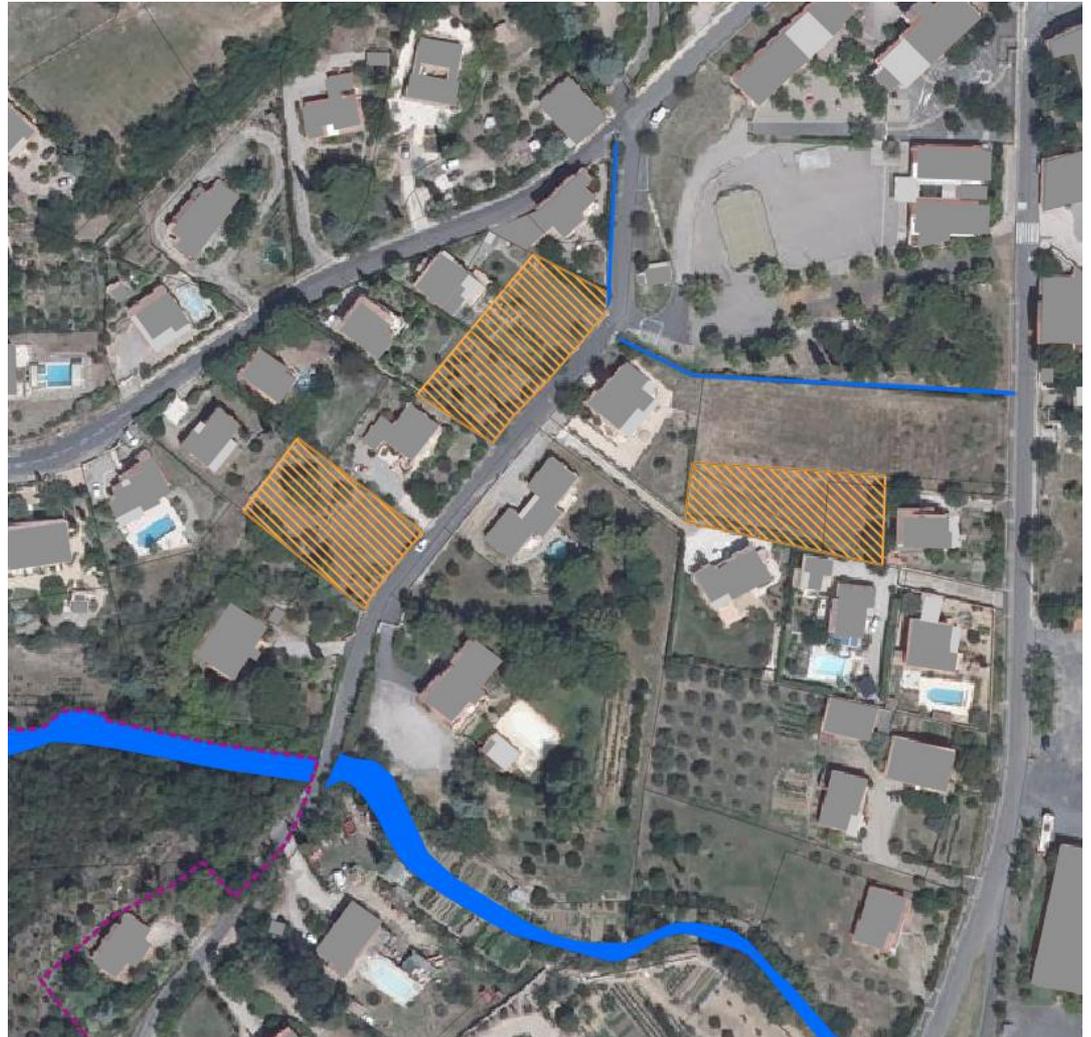
Exemple à Puimisson

## DENSIFICATION DE PARCELLE

Parcelle bâtie d'une surface importante dont la part non bâtie permet la création d'au moins 1 lot supplémentaire

La densification pourra nécessiter une division parcellaire

**Coefficient de rétention de 80%**



Exemple à Gabian

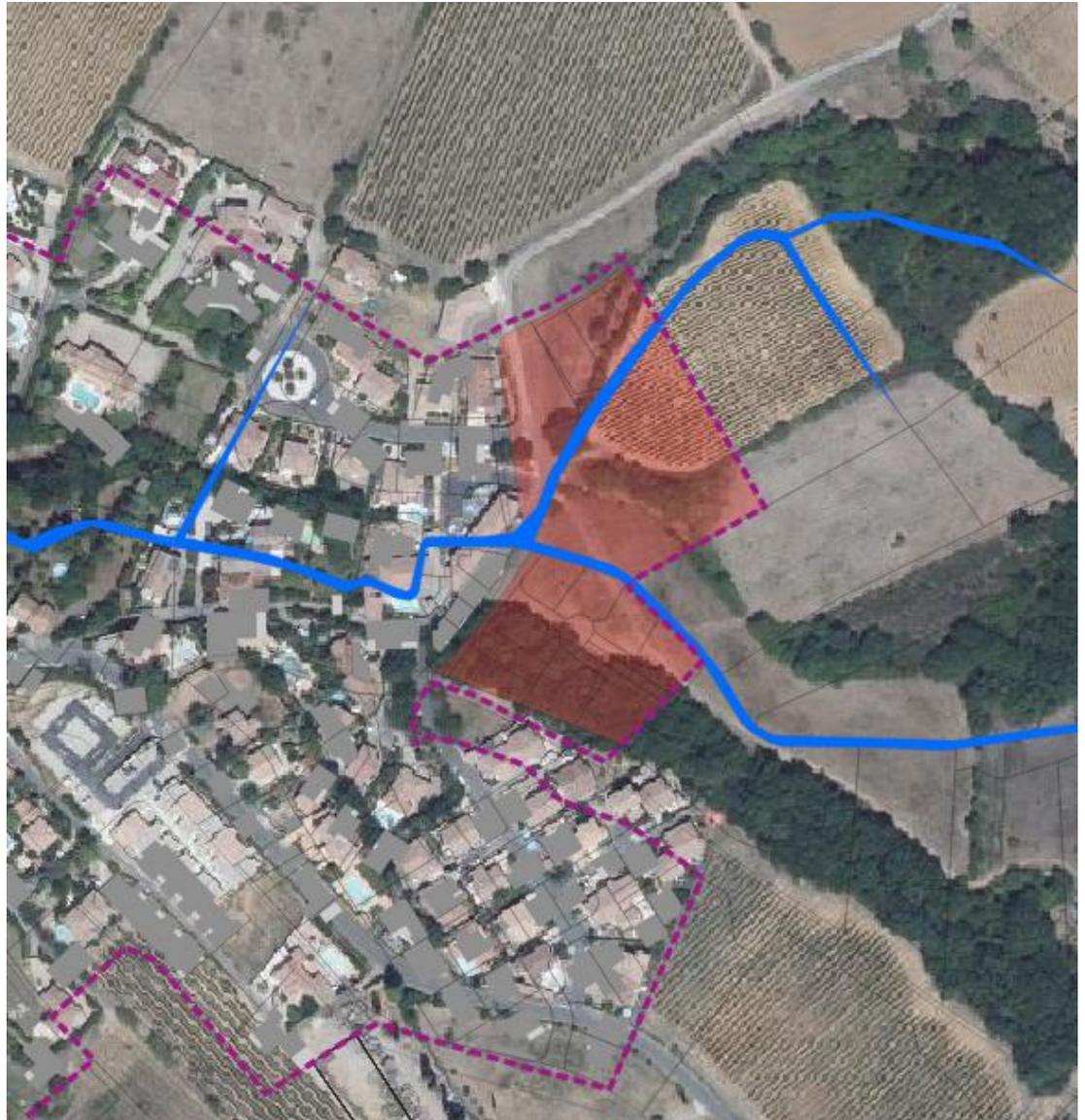
## Rappel des coefficients de rétention appliqués :

<b>LOTS LIBRES</b>	<b>ESPACES LIBRES</b>	<b>DENTS CREUSES</b>	<b>DIVISIONS PARCELLAIRES</b>
Pas de coefficient de rétention	50%	50%	80%

## PROJETS EN COURS

Le T0 du PLUi est fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou 2024

Les PA accordés jusqu'au 31 décembre 2022 ou 2023 sont pris en compte pour le tracé de l'enveloppe urbaine et les lots à vendre sont décomptés du besoin en logements



Exemple à Margon

## ACTUALISATION CADASTRALE

Prise en compte des PC accordés jusqu'au 31 décembre 2022 ou 2023



Exemple à Magalas



## **PONDERATION PAR :**

- LES RISQUES
- LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
- LE COUVERT VEGETAL
- L'ACCESSIBILITE
- LES JARDINS MARAICHERS

La densité est une valeur brute, c'est-à-dire qu'elle intègre les voies de circulation et les espaces communes prévues dans l'opération (valeurs SCOT)

<b>Catégorie 1</b> <b>Pôles structurants et pôle relais structurant</b>	Magalas, Murviel-lès-Béziers, Thézan-lès-Béziers et Roujan	<u>28 logements par ha</u> <i>Soit environ 357 m<sup>2</sup>/logement</i>
<b>Catégorie 2</b> <b>Pôle relais</b>	Laurens	<u>25 logements par ha</u> <i>Soit 400 m<sup>2</sup>/logement</i>
<b>Catégorie 3</b> <b>« Communes du Sud » et Faugères Villages périurbains</b>	Abeilhan, Autignac, Faugères, Fouzilhon, Gabian, Margon, Neffiès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon, Saint-Geniès-de-Fontedit	<u>20 logements par ha</u> <i>Soit 500 m<sup>2</sup>/logement</i>
<b>Catégorie 4</b> <b>« Communes du Nord » Villages ruraux</b>	Cabrerolles, Causses-et-Veyran, Caussiniojous, Fos, Montesquieu, Roquessels, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Vailhan	<u>15 logements par ha</u> <i>Soit environ 667 m<sup>2</sup>/logement</i>

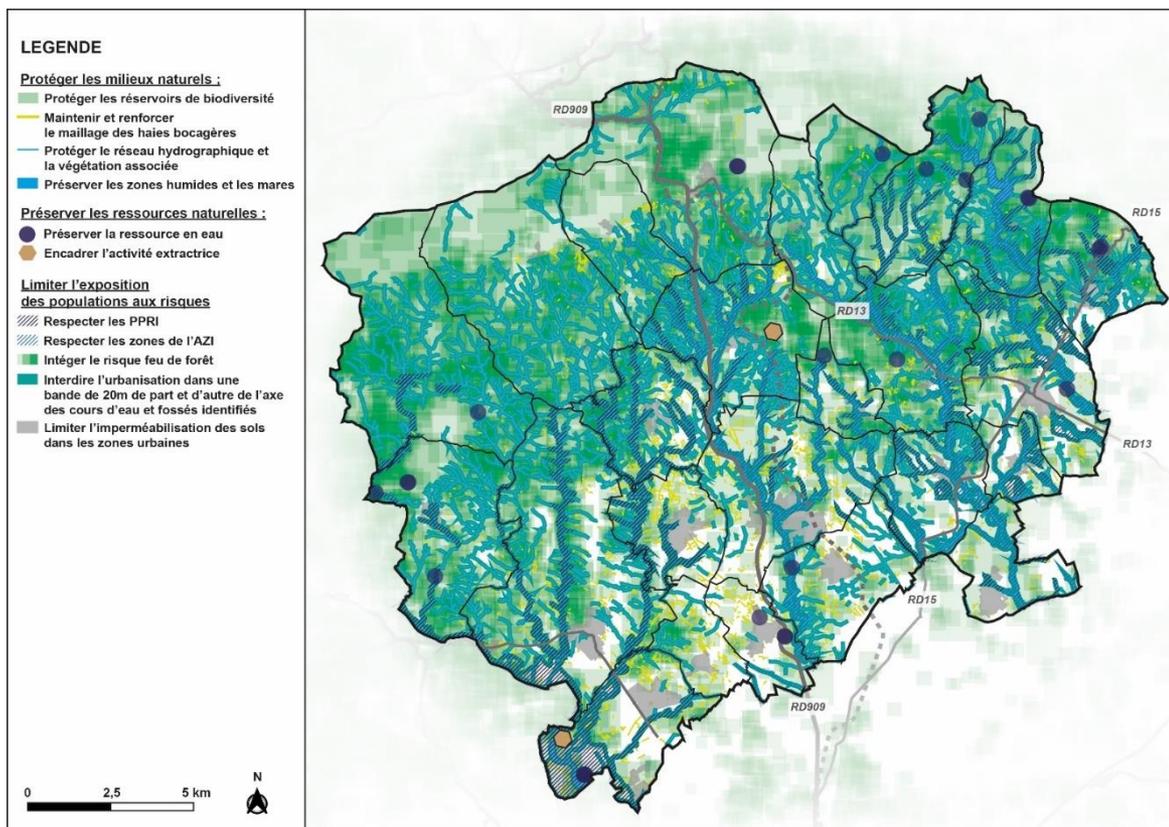


- 1. Définition d'une progression démographique à l'échelle de la CCAM appliquée à chaque commune (+1,1% par an)**
- 2. Evaluation du nombre de logements nécessaires à cette évolution démographique (x)**
- 3. Estimation du nombre de logements qu'il est possible de réaliser à l'intérieur des enveloppes urbaines de chaque commune (y)**
- 4. Calcul du nombre de logements à produire en extension des enveloppes urbaines ( $z = x - y$ )**
- 5. Affectation d'une densité différenciée en fonction des communes et calcul de la consommation d'espace**
- 6. Comptabilisation du besoin en équipements et en emprises à vocation économique**
- 7. La somme des emprises en extension doit être inférieure aux exigences de la Loi Climat (environ 80ha)**

# PROJET DE PADDI

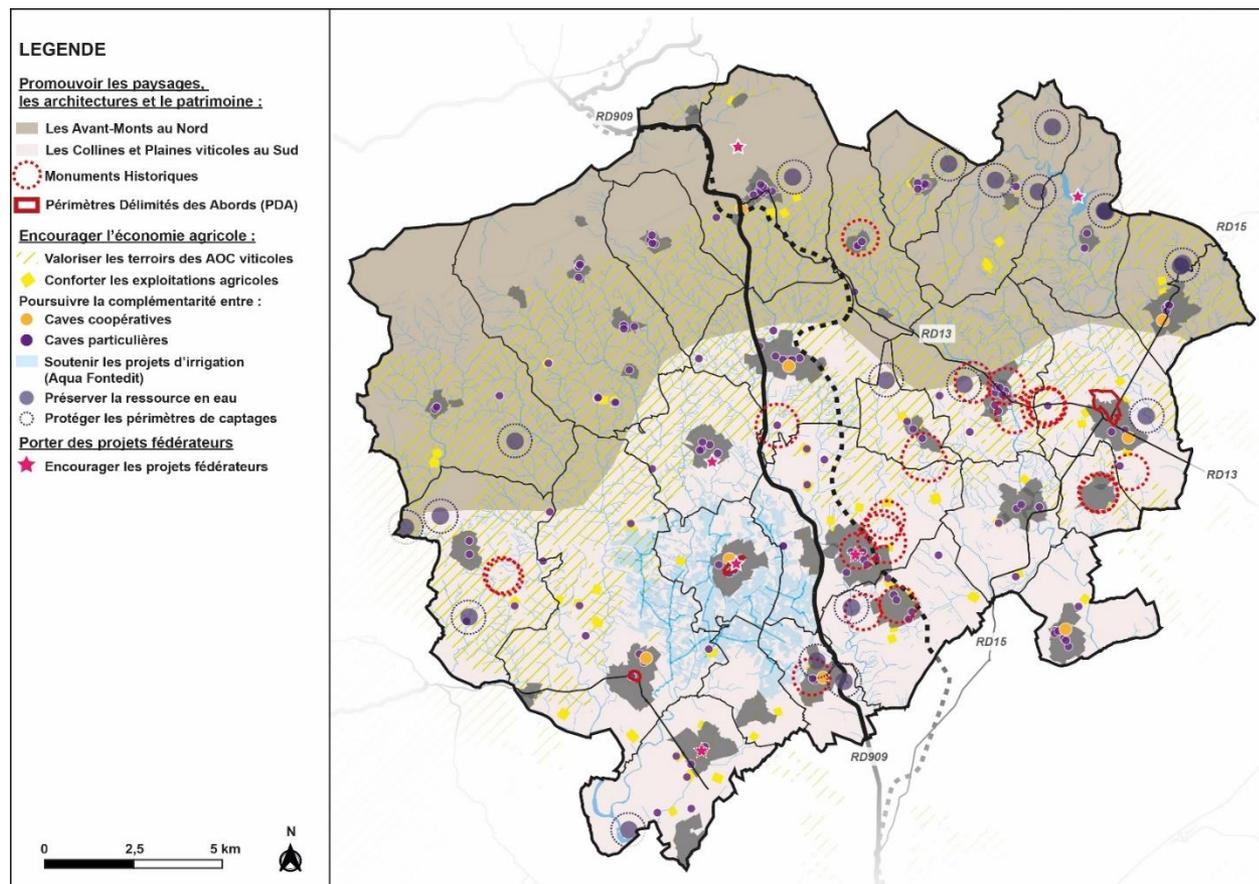
# AXE 1 : INTEGRER LE PROJET INTERCOMMUNAL DANS SON CONTEXTE NATUREL

- . Protéger la TVB dans le projet intercommunal
- . Préserver les ressources naturelles
- . Limiter l'exposition des populations aux risques



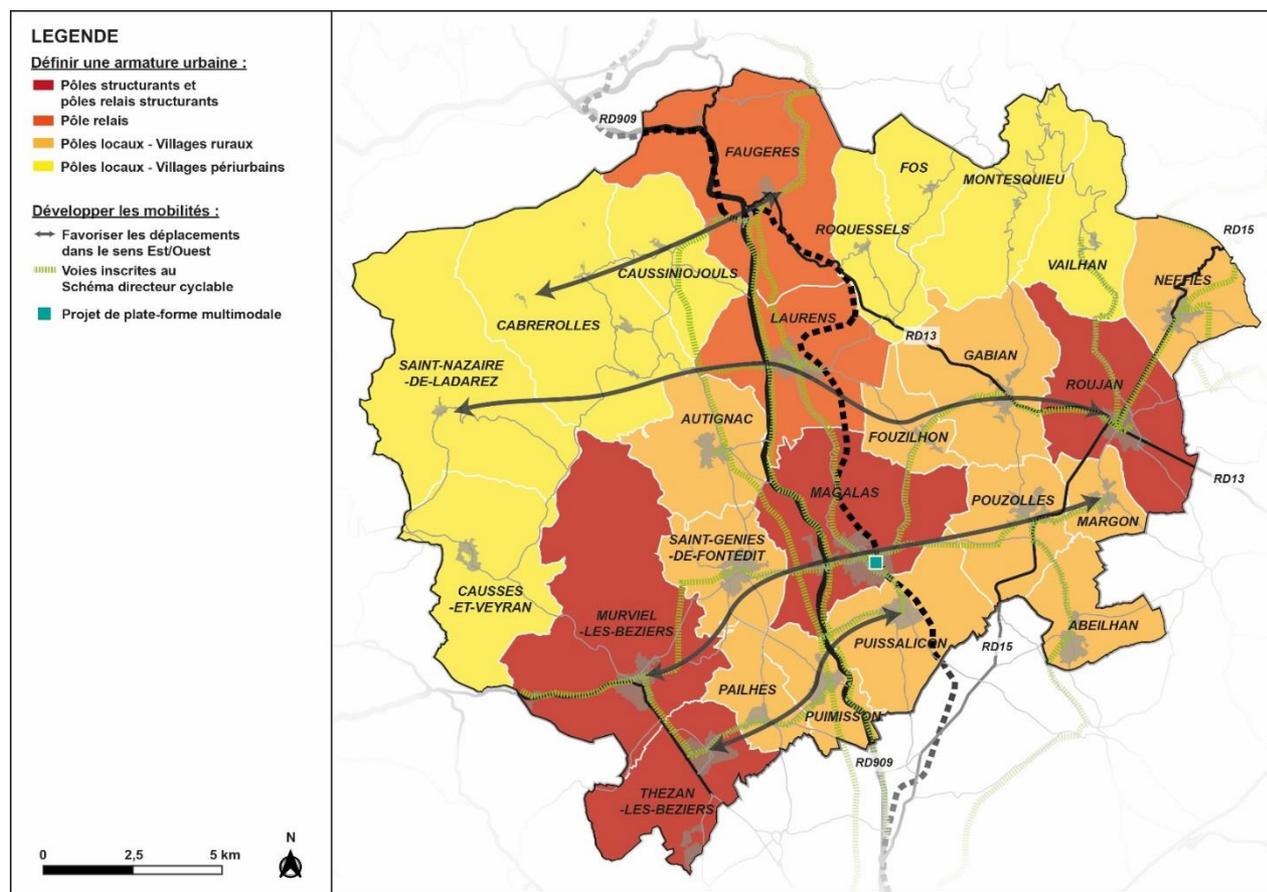
## AXE 2 : AFFIRMER UNE IDENTITE TERRITORIALE

- . Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la CCAM
- . Encourager l'économie agricole
- . Porter des projets fédérateurs



## AXE 3 : DEFINIR LES MOYENS D'UNE STRUCTURATION DU TERRITOIRE

- . Définir une armature urbaine en accord avec le SCOT
- . Appuyer le développement du territoire avec des projets d'équipements structurants
- . Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins
- . Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future



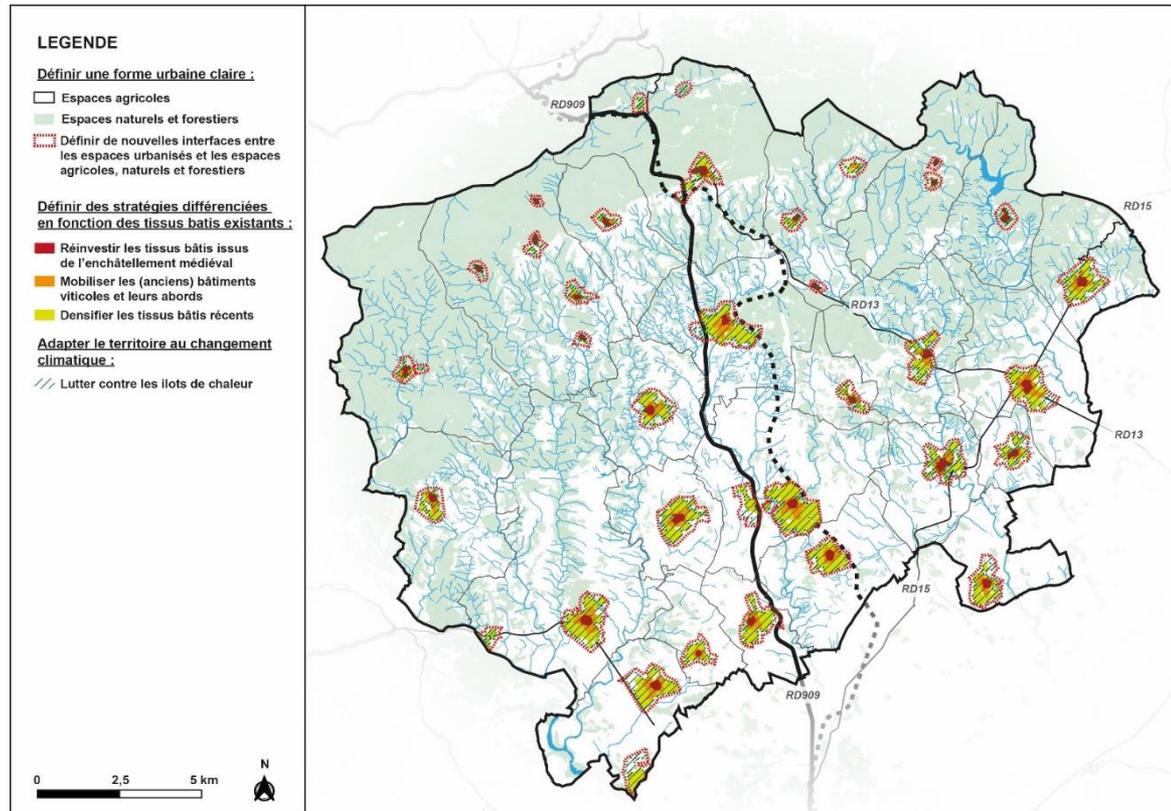
## AXE 4 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN DU TERRITOIRE

- . Maintenir un développement démographique continu et modéré
- . Engager la CCAM dans la voie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant les tissus bâtis existants
- . Renouveler l'offre en logements

Année	Nombre d'habitants (au 01er janvier)	Progression démographique
2019	27377	1,10%
2020	27678	1,10%
2021	27983	1,10%
2022	28290	1,10%
2023	28602	1,10%
2024	28916	1,10%
2025	29234	1,10%
2026	29556	1,10%
2027	29881	1,10%
2028	30210	1,10%
2029	30542	1,10%
2030	30878	1,10%
2031	31218	1,10%
2032	31561	

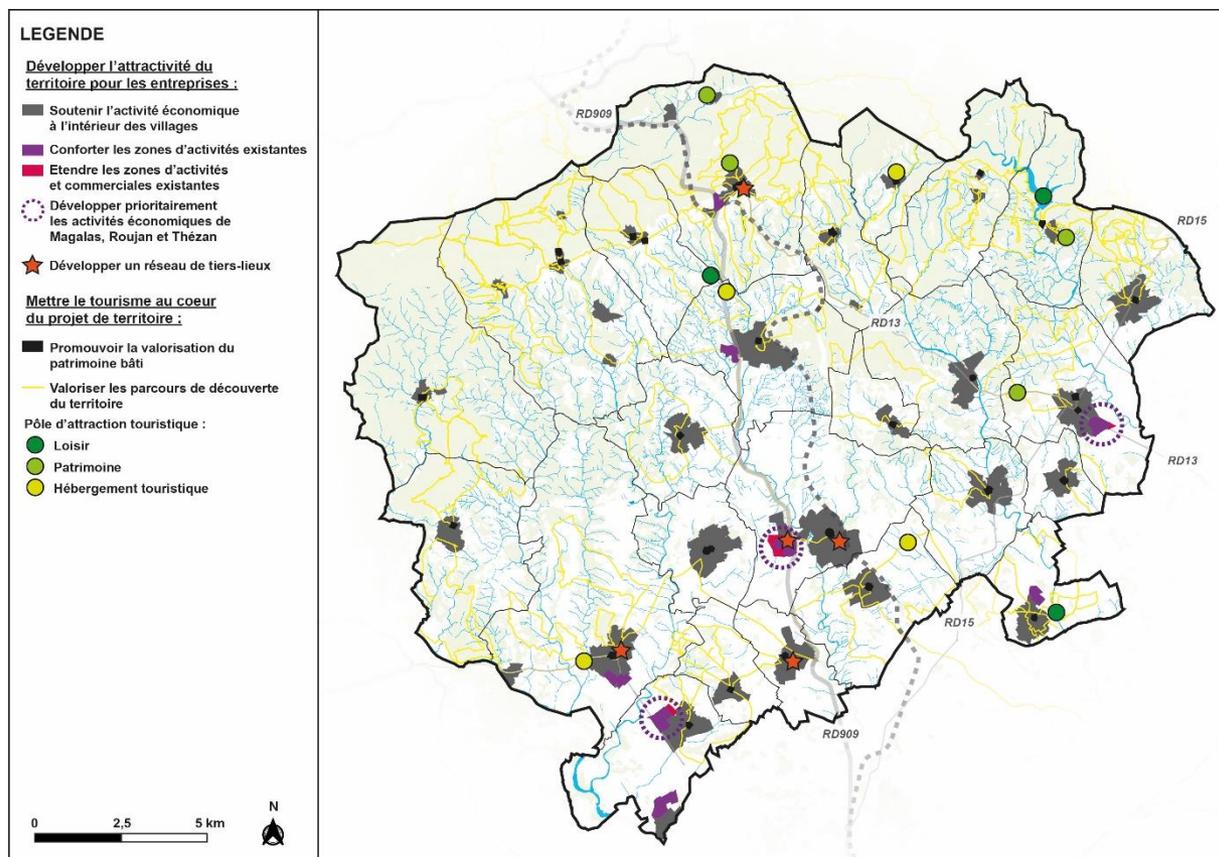
## AXE 5 : PROMOUVOIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

- . Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à définir un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers
- . Définir des stratégies différenciées en fonction des tissus bâtis existants
- . Adapter le territoire au changement climatique



## AXE 6 : STIMULER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- . Développer l'attractivité du territoire pour les entreprises. Définir des stratégies différenciées en fonction des tissus bâtis existants
- . Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire





**Territoire attractif nécessitant une approche et des aménagements plus qualitatifs (formes urbaines, trame verte et bleue, paysage...)**

**Socle sur lequel peuvent s'appuyer les développements futurs : terroir viticole, qualité patrimoniale, attractivité démographique**

**Défis du territoire : appréhender les enjeux liés aux risques et aux réseaux, enjeux climatiques, meilleure maîtrise des aménagements urbains par les collectivités**



**LES AVANT-MONTS**  
Communauté de communes  
OUEST HÉRAULT

**Merci pour votre attention**

