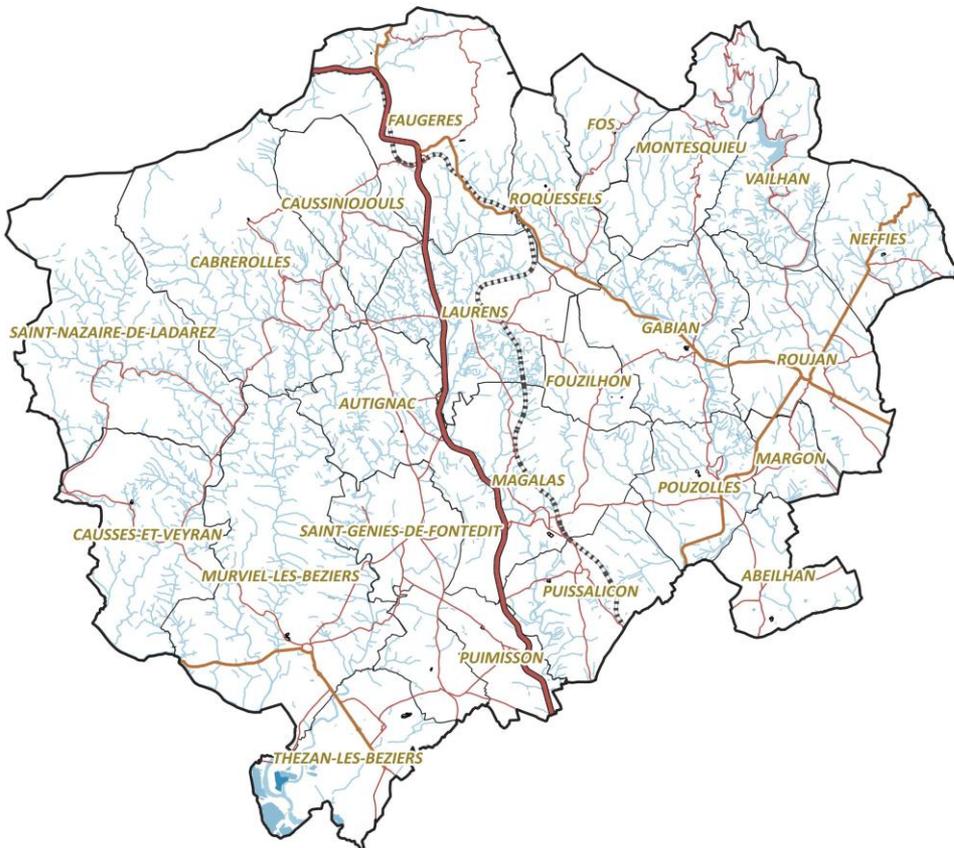


# REUNION PUBLIQUE

## Plan local d'urbanisme intercommunal



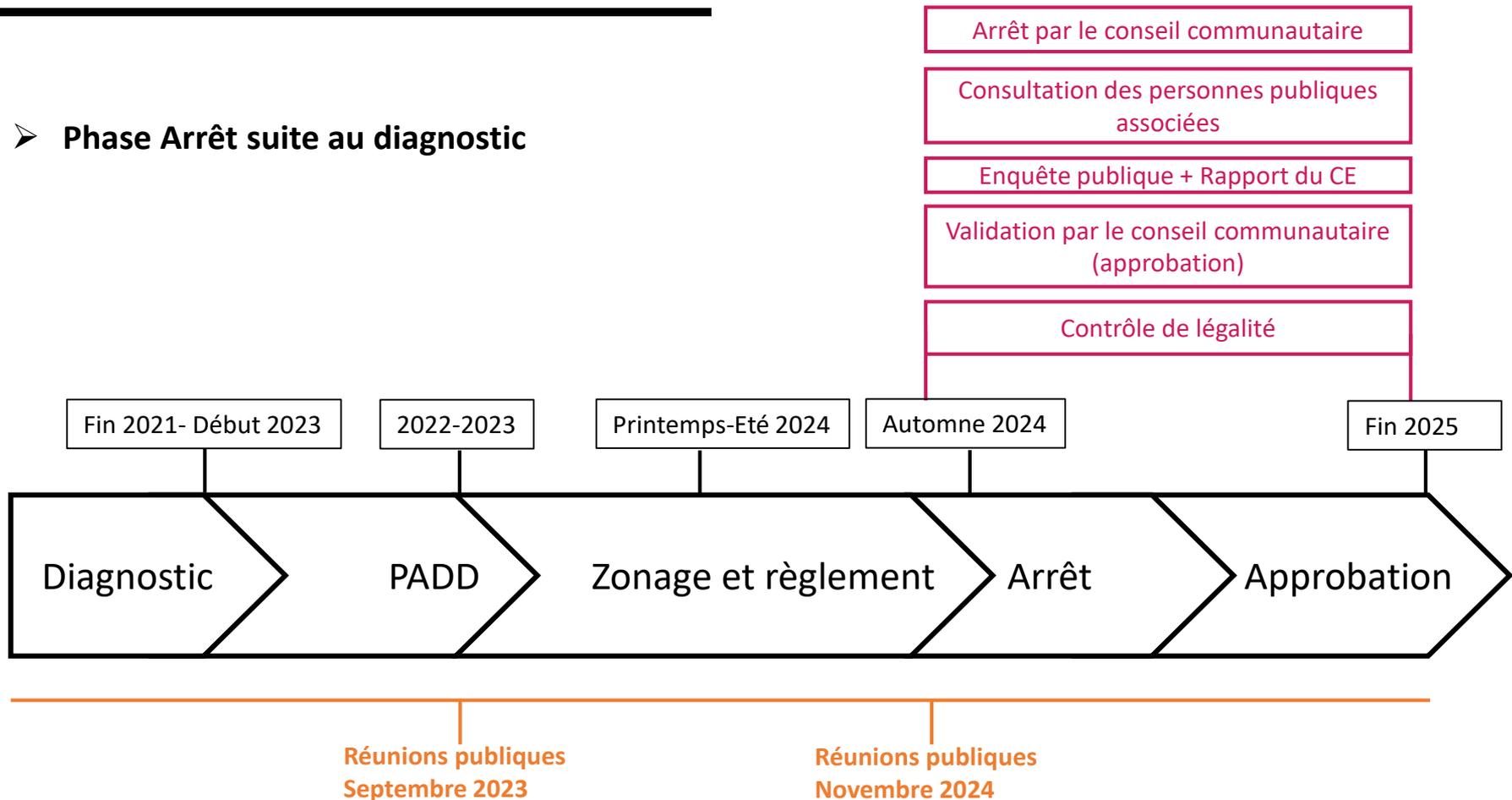
**Communauté de communes des  
Avant-Monts**

*Département de l'Hérault*

## 4 DATES :



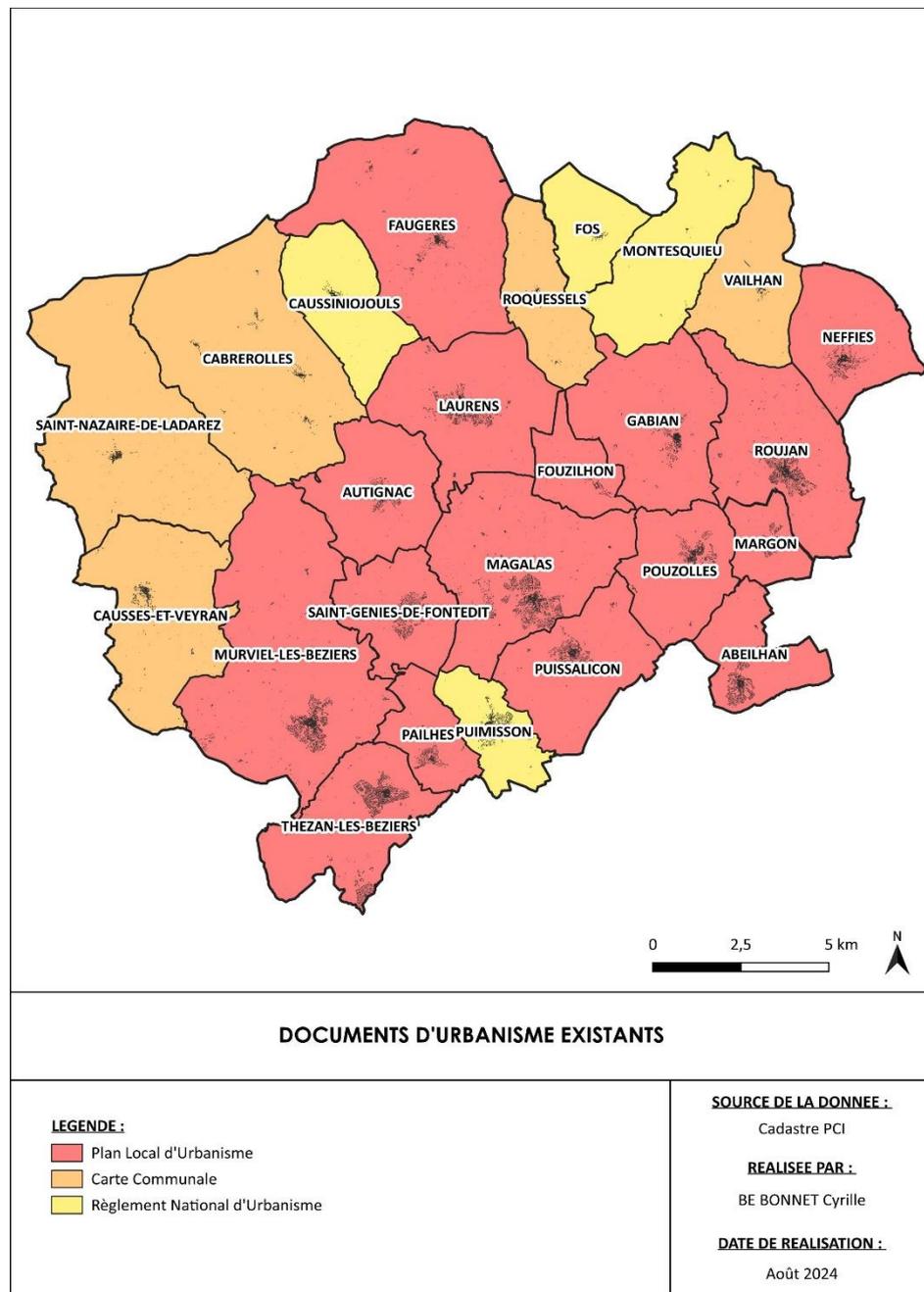
## ➤ Phase Arrêt suite au diagnostic



**Registres de concertation dans les mairies et au siège de la CCAM jusqu'à la fin du mois de novembre 2024**

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

- Documents d'urbanisme existants ou non sur le territoire :
  - Plan Locaux d'Urbanisme
  - Cartes communales
  - Règlement National d'Urbanisme(186ha encore disponibles dans les zones constructibles des documents d'urbanisme existants)
- Disparition de ces documents à l'approbation du PLUi, mais reprise large des PLU les plus récents (Murviel, Pailhès, Abeilhan...)
- Projection à 10ans (2024-2034) avec un « T0 » en 2021 (T0 du SCOT et démarrage de la première décade d'application de la Loi Climat et Résilience)



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

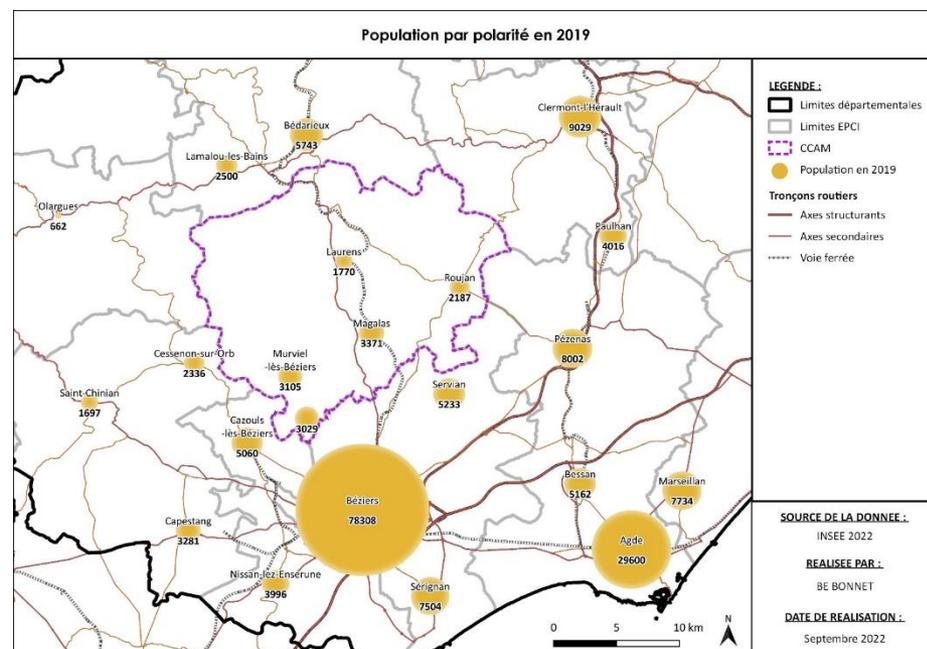
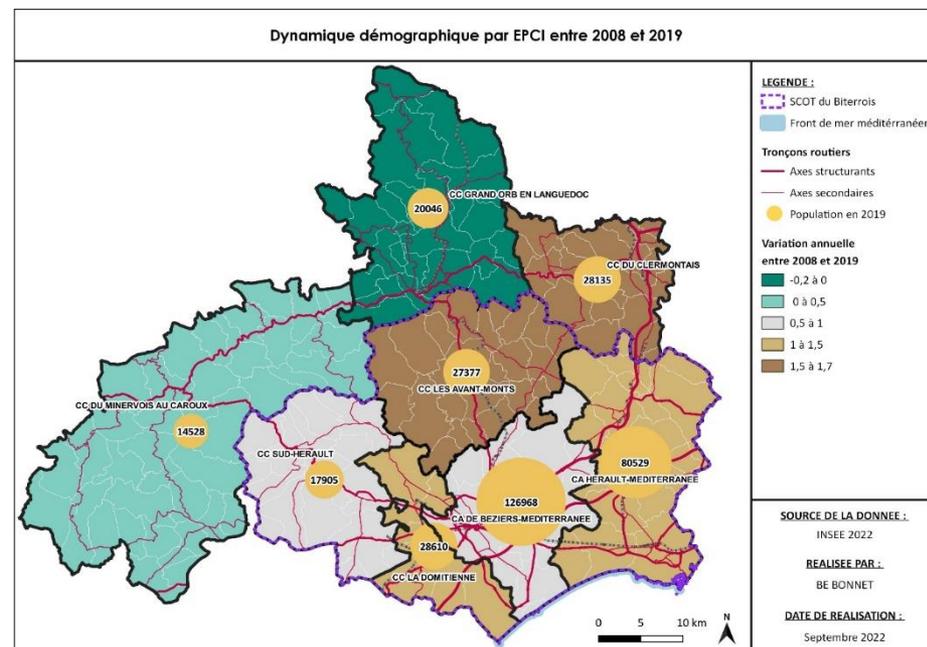
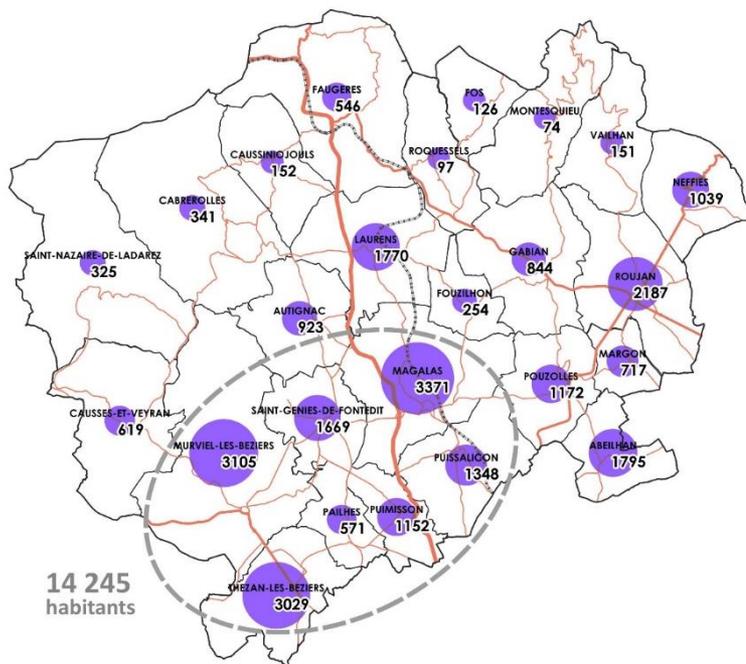


# RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

# 1. Un profil de territoire périurbain

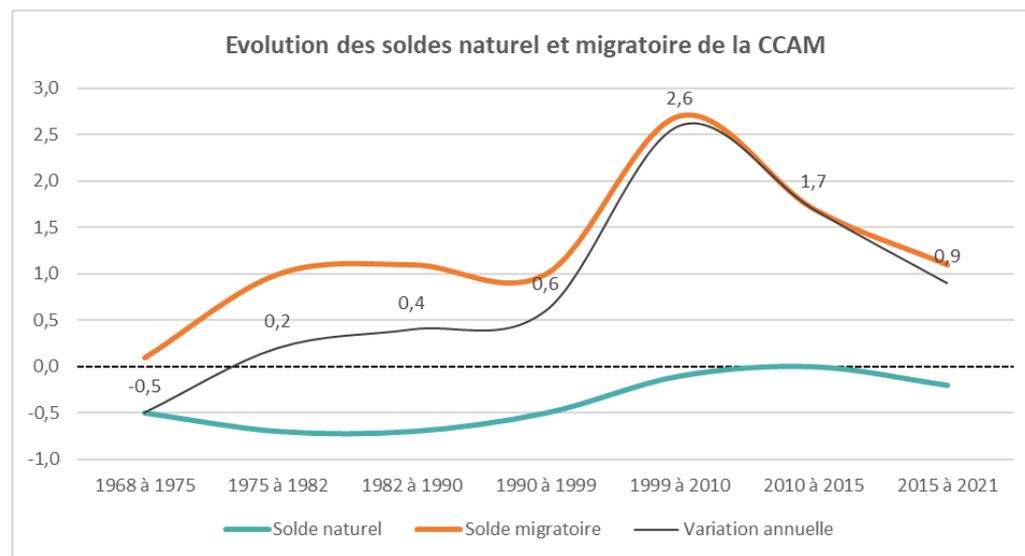
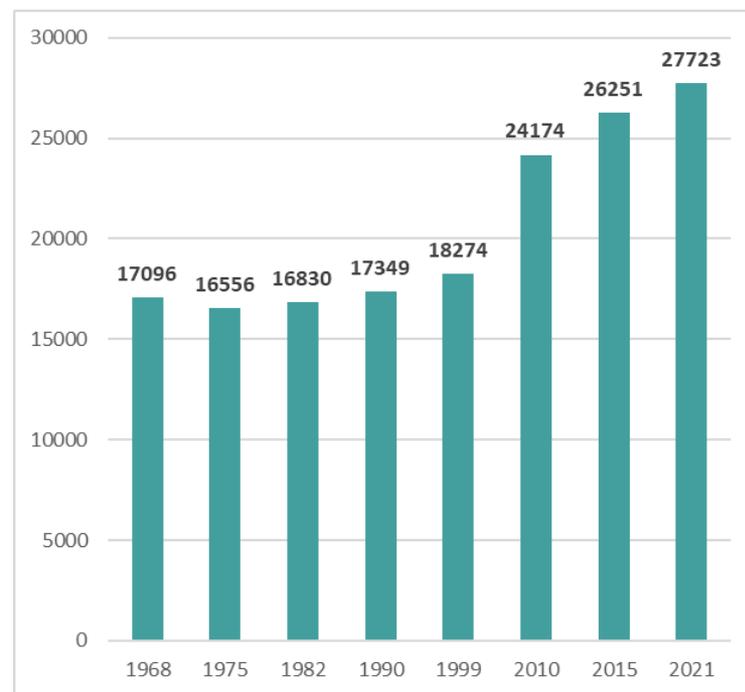
## Démographie

- 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



## Démographie

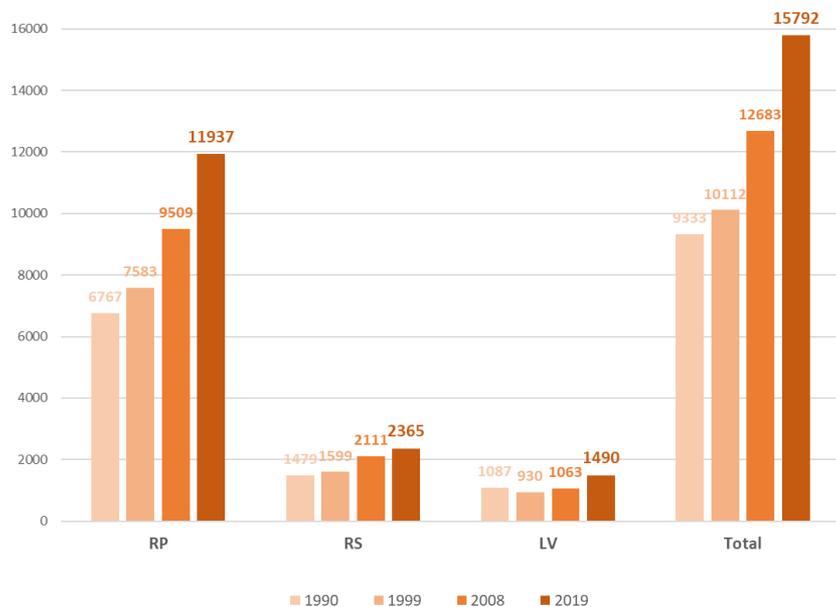
- Développement démographique à la fois spectaculaire mais relativement récent (au tournant des années 2000)
- Evolution calquée sur le solde migratoire (solde naturel proche de 0 = arrivée de ménages plutôt « âgés »)
- Dynamique qui se tasse sous le coup de différents phénomènes, structurels ou conjoncturels (disponibilité des terrains, problèmes de réseaux/ressources, coûts des terrains...)
- +0,9% par an dans la dernière période observable (données INSEE)



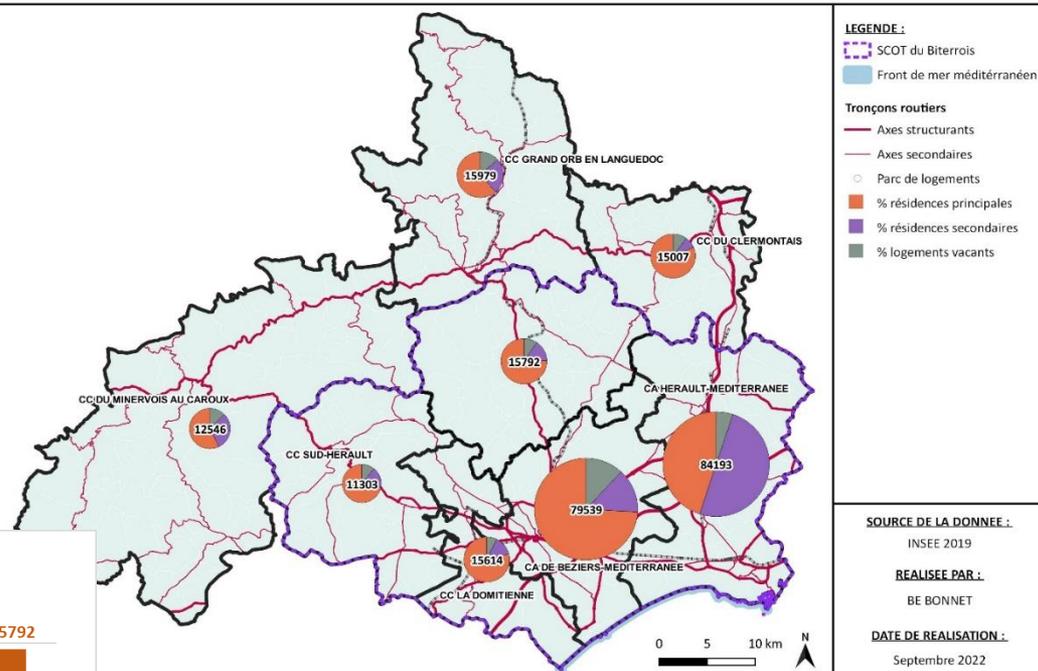
## Habitat

- 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

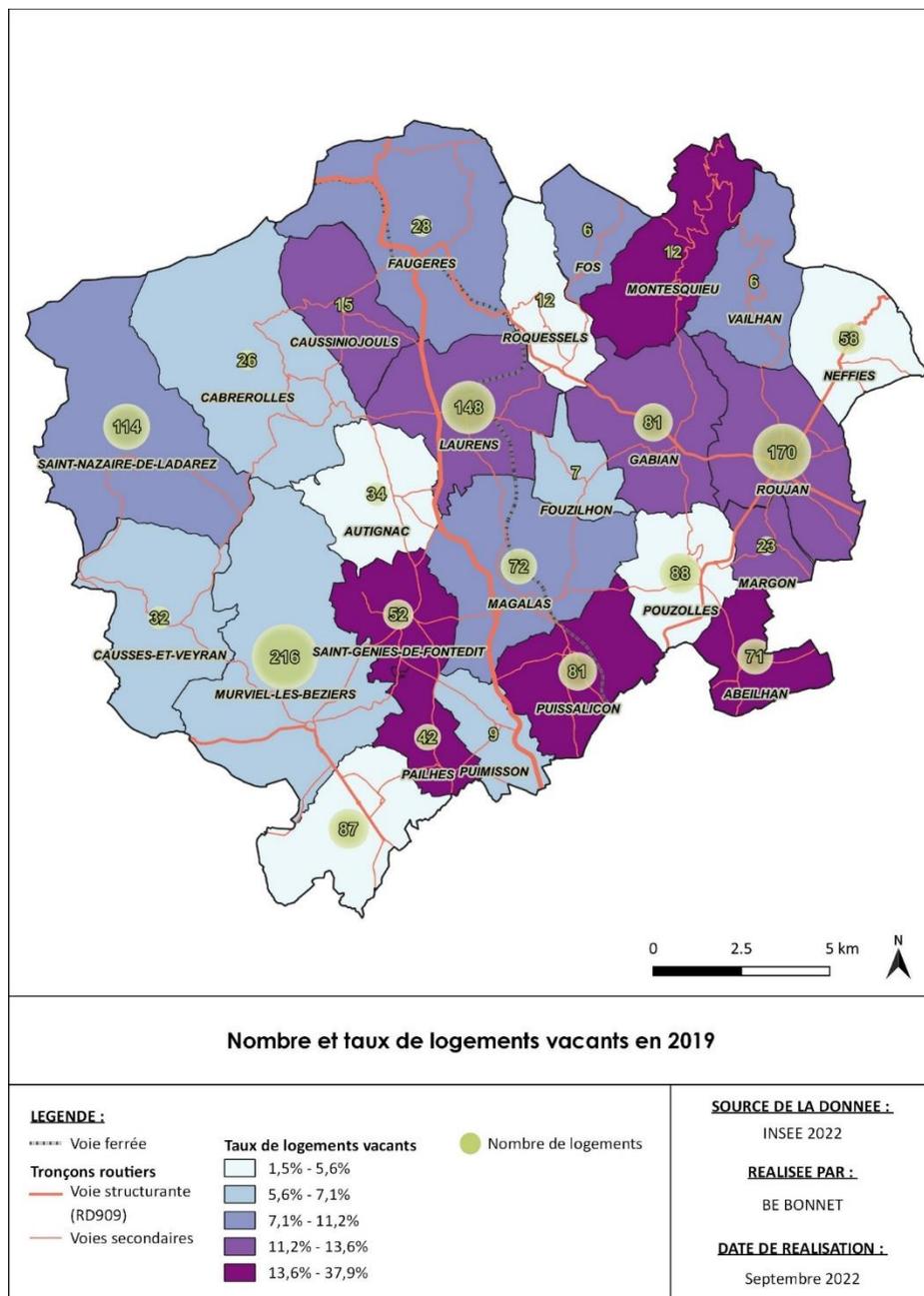


Composition du parc de logements en 2019



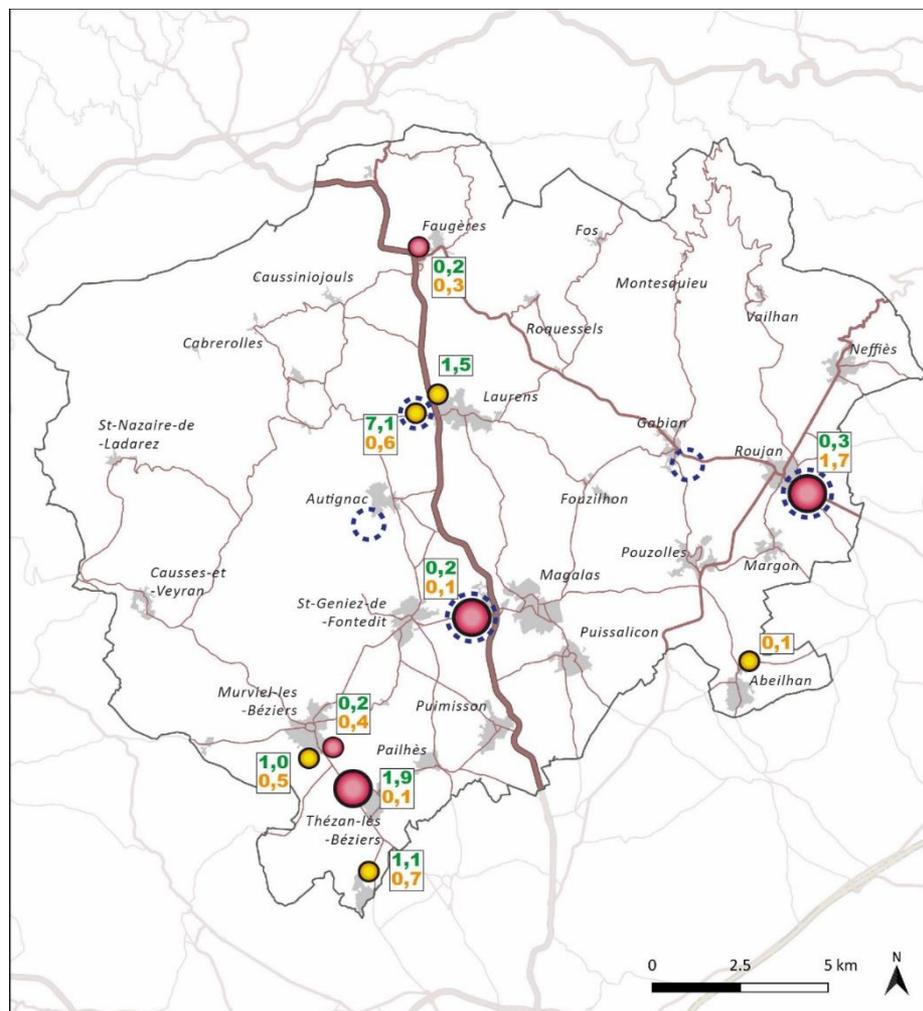
## Habitat

- Prédominance des « grands » logements malgré la diminution de la taille des ménages
- 3% de logements sociaux
- Production récente de logements stéréotypée : maison individuelle en accession
- Logements vacants répartis de façon homogène



## Economie

- 1 emploi pour 2 actifs
- Petites entreprises, peu d'industrie
- Territoire dépendant des pôles d'emplois proches
- 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)
- Atteintes observables au dessin des façades



## Agriculture

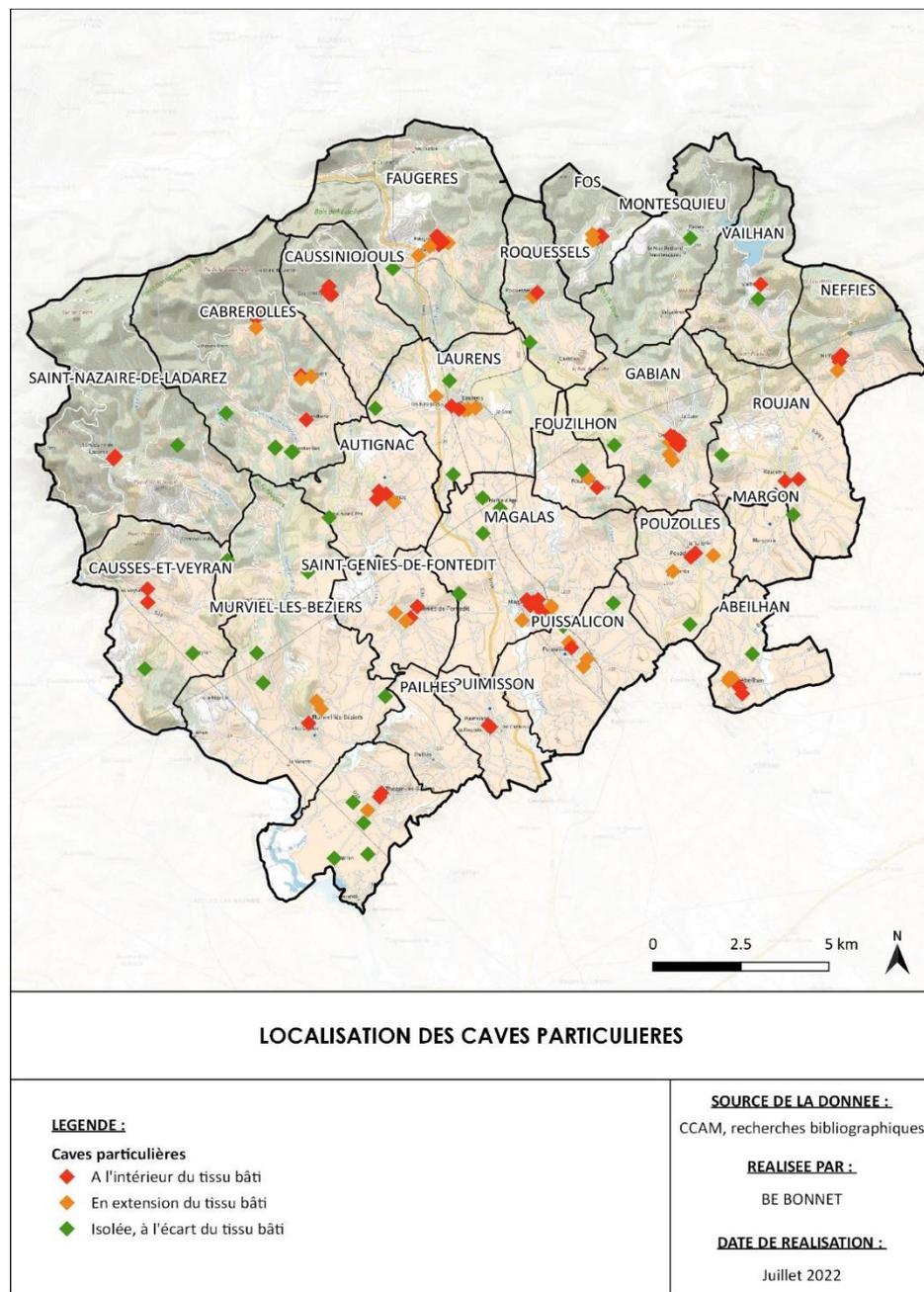
### ➤ Réunions et questionnaires agricoles

### Territoire de viticulture

Dichotomie entre les secteurs d'AOC au Nord et la plaine au Sud

Diversification marginale pénalisée par le manque d'eau

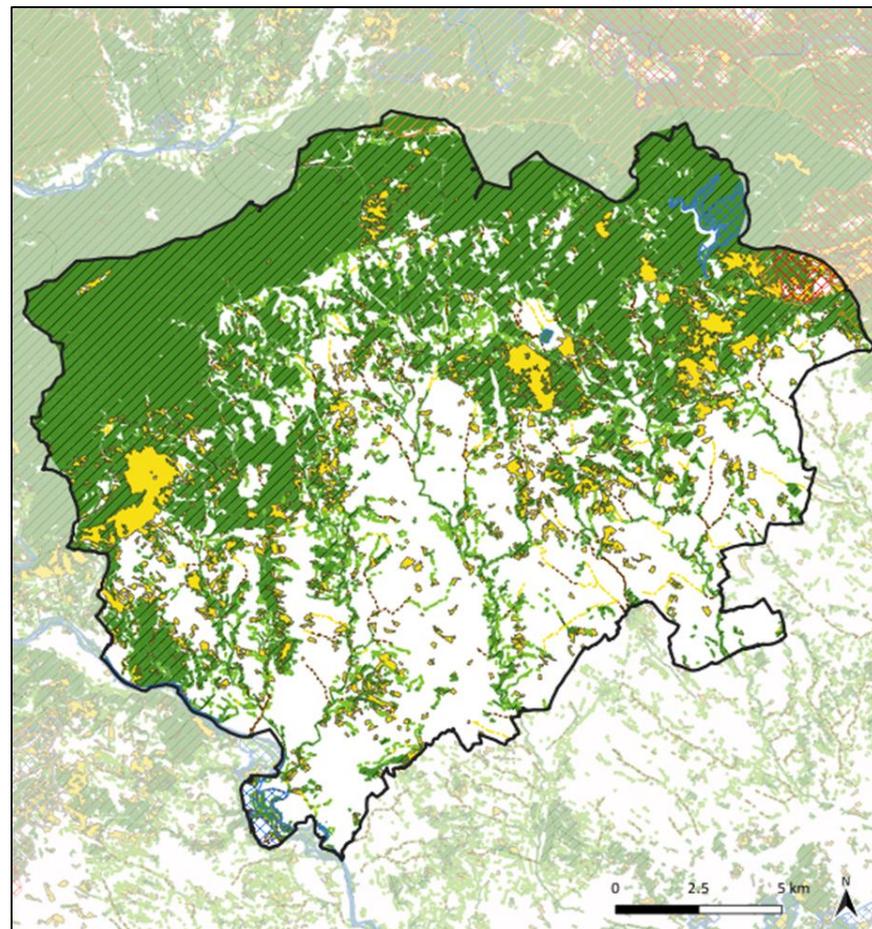
Enjeu particulier d'un redéveloppement de l'élevage sur des secteurs qui se ferment avec un risque incendie associé



### 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



TRAME VERTE

**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

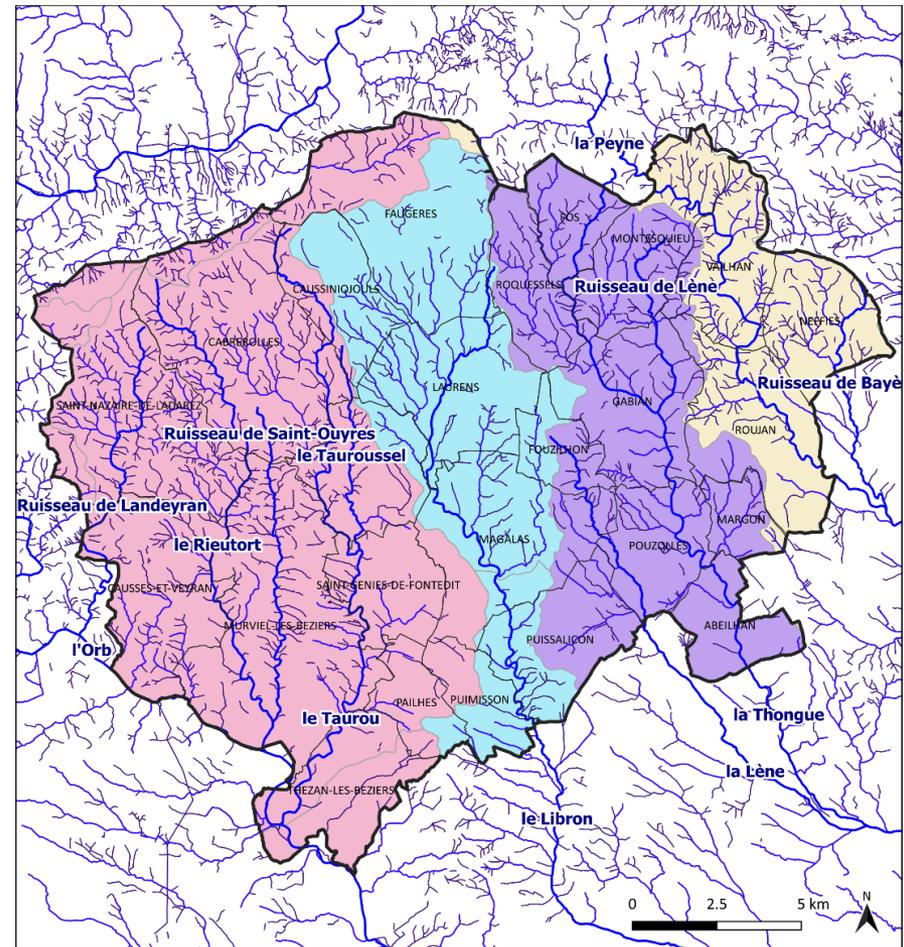
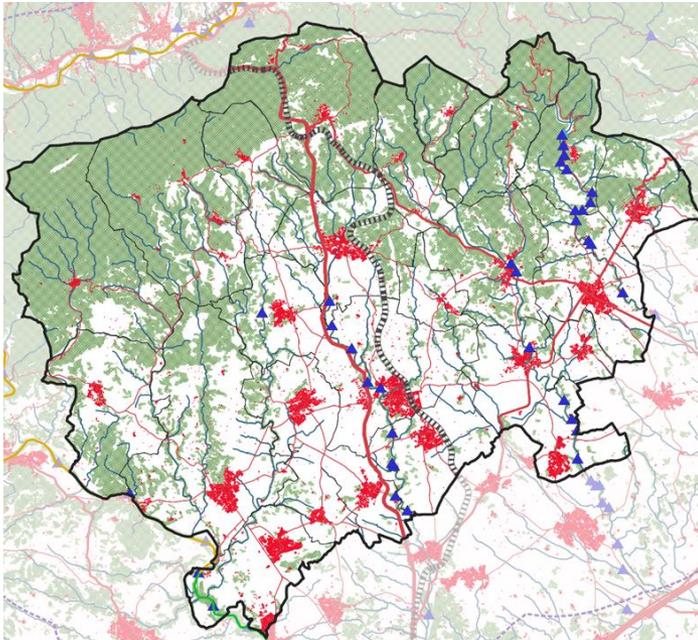
**REALISEE PAR :**  
MREnvironnement

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

#### SOURCE DE LA DONNEE :

BD TOPAGE, SIE Rhône-Méditerranée

#### REALISEE PAR :

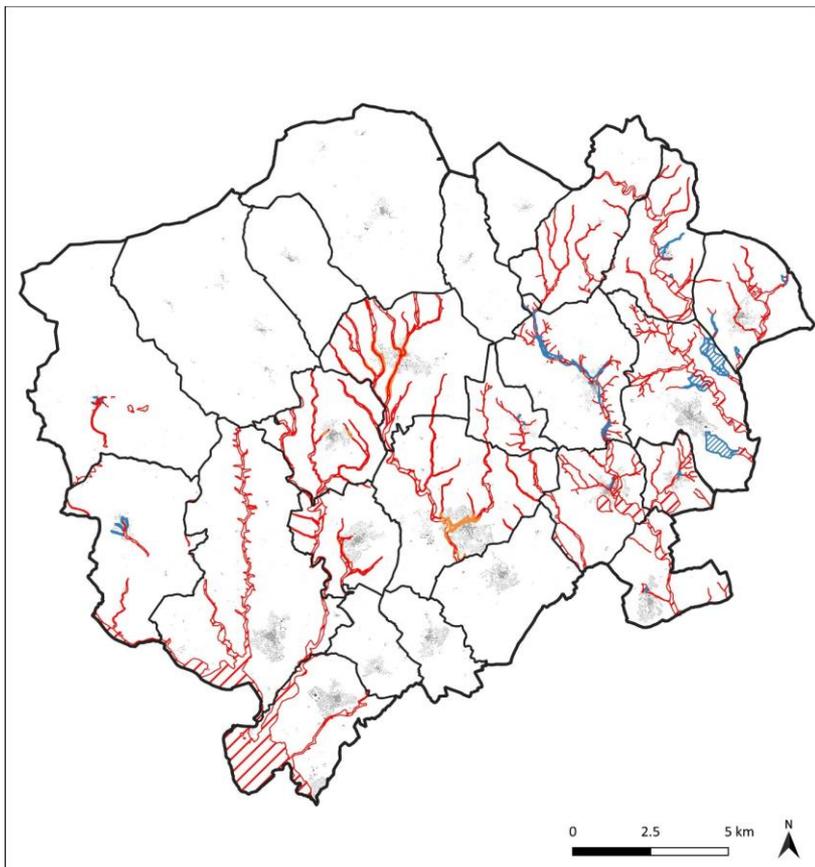
MREnvironnement

#### DATE DE REALISATION :

Septembre 2021

## Etude environnementale

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



PLANS DE PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION (PPRI)

**LEGENDE :**

- Limites communales
- Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)
- PPRI Zone rouge
- PPRI Zone bleue
- PPRI Zone de précaution

**SOURCE DE LA DONNEE :**

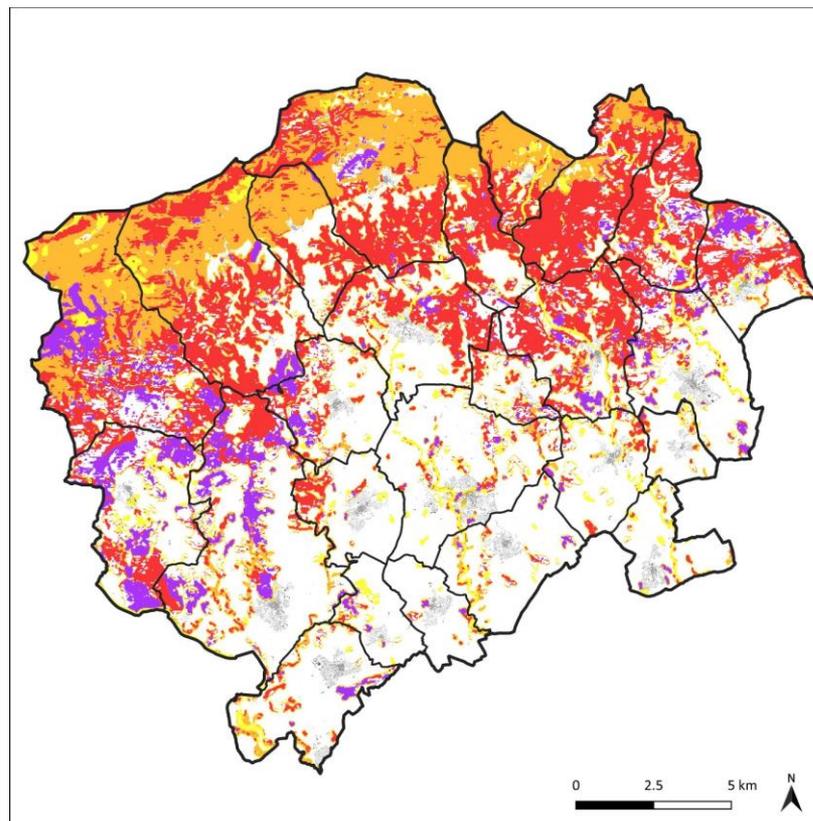
Cadastre PCI, DDTM 34

**REALISEE PAR :**

BE BONNET

**DATE DE REALISATION :**

Avril 2022



ALEA INCENDIE DE FORET

**LEGENDE :**

- Limites communales
- Aléa incendie de forêt (DDTM 34)
- Nulle (Hors zone d'ala feu de forêt)
- Faible
- Moyen
- Fort
- Exceptionnel

**SOURCE DE LA DONNEE :**

Cadastre PCI, DDTM 34

**REALISEE PAR :**

BE BONNET

**DATE DE REALISATION :**

Avril 2022

## Problématique des réseaux (Alimentation en Eau Potable (AEP), Assainissement)

Principe de base : obligation d'accueillir de nouveaux ménages avec des réseaux en suffisance.

- AEP : capacité et qualité de la ressource, niveau de rendement (SAGE Hérault 75% min., SAGE Orb et Libron 70% min.), volumes des réservoirs (en tenant compte des réserves pour la sécurité Incendie)

Problème d'adéquation entre des besoins en augmentation et des ressources en diminution (recherche et validation d'un nouveau forage/captage allant de 5 à 10ans...).

- Assainissement : capacité et performance des stations d'épuration

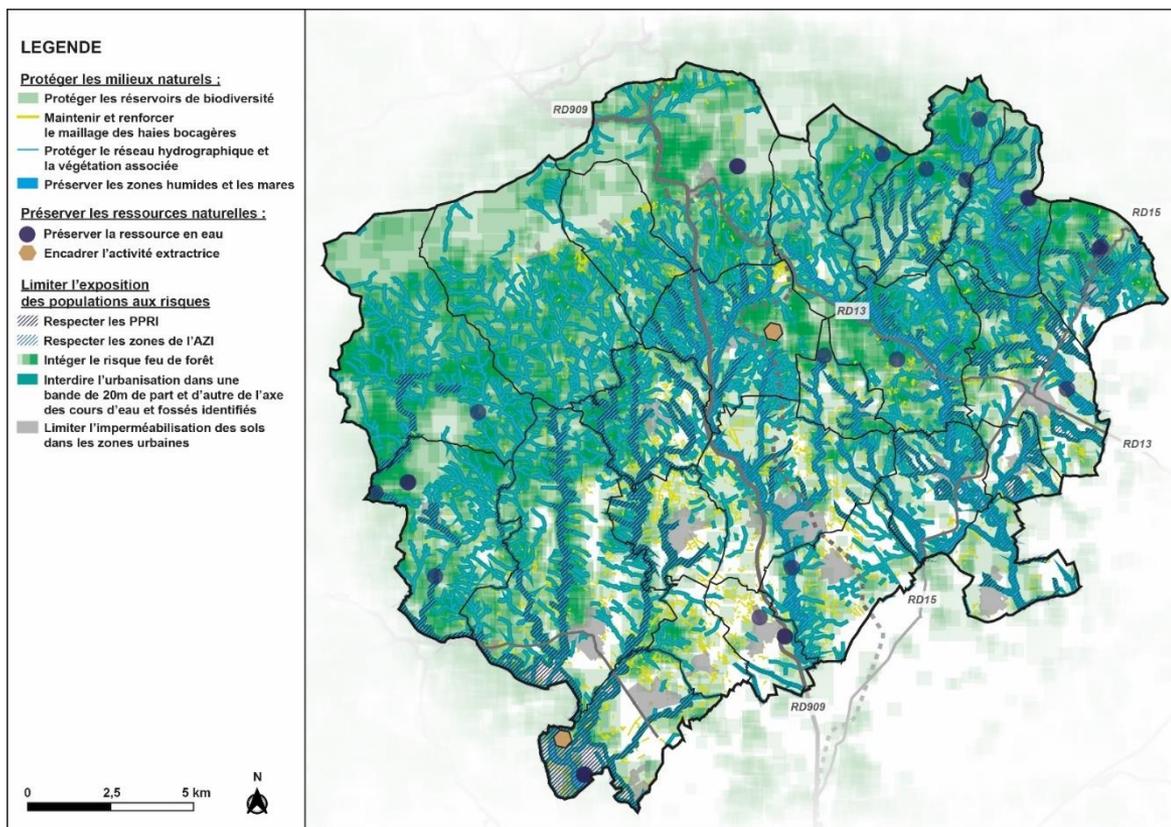
**Conséquences : blocage de PC, définition de zones à urbaniser « fermées » (2AU) plutôt qu'« ouvertes » (1AU). A l'approbation du PLUI, seules les zones à urbaniser ouvertes peuvent faire l'objet de permis d'aménager.**

**Les zones AU fermées sont reclassées en zones AU ouvertes après une modification du PLUi qui justifiera de la résolution des problèmes identifiés.**

# RAPPEL DU PADDI

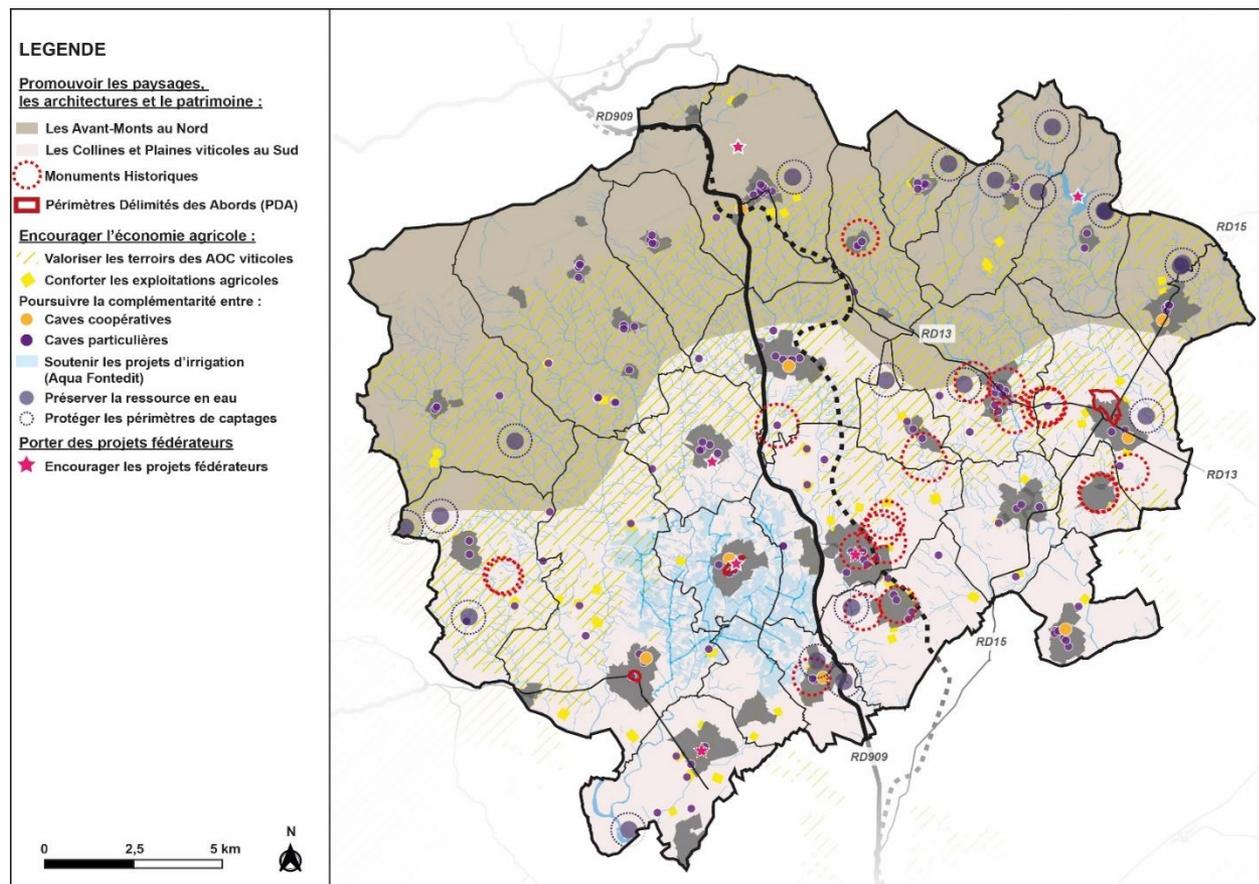
# AXE 1 : INTEGRER LE PROJET INTERCOMMUNAL DANS SON CONTEXTE NATUREL

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



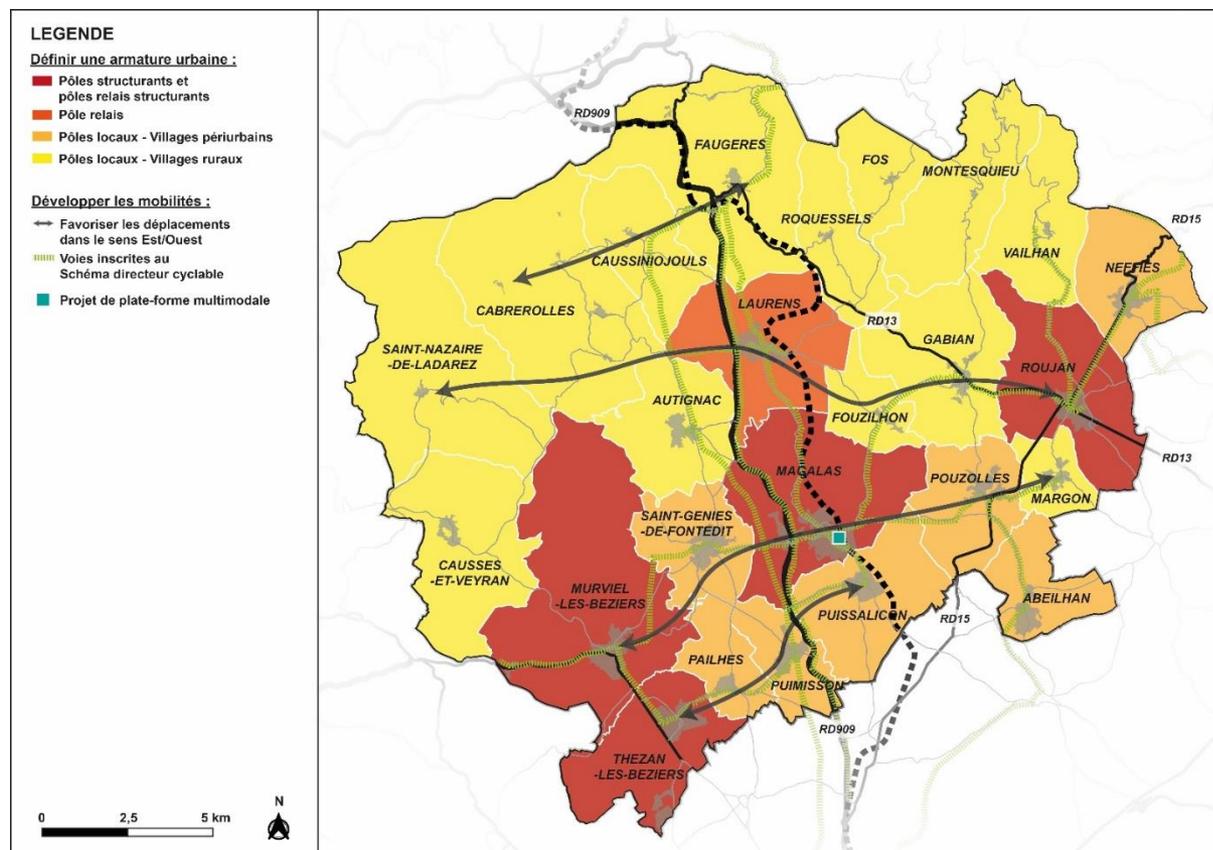
## AXE 2 : AFFIRMER UNE IDENTITE TERRITORIALE

- . 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 3 : DEFINIR LES MOYENS D'UNE STRUCTURATION DU TERRITOIRE

OBJECTIFS CHIFFRES DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT SUR LA PERIODE 2024-2034			
CATEGORIES DE COMMUNES	STATUT DES LOGEMENTS	TYPES DE LOGEMENTS	TYPLOGIES
CATEGORIE 1 POLES STRUCTURANTS	Au moins 20% de logements locatifs	Au moins 10% de logements de Type 1 à Type 3	Au moins 20% de logements collectifs, d'habitat intermédiaire ou de maisons accolées
CATEGORIE 2 POLE RELAIS	Au moins 15% de logements sociaux	-	Au moins 10% de logements collectifs, d'habitat intermédiaire ou de maisons accolées
CATEGORIE 3 VILLAGES PERIURBAINS	Au moins 10% de logements sociaux	-	Au moins 10% de logements collectifs, d'habitat intermédiaire ou de maisons accolées
CATEGORIE 4 VILLAGES RURAUX	Au moins 5% de logements sociaux	-	-

# Nombre de lots comptabilisés par potentiels

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 logts/ha majoré à 30,1 logts/ha</u>
<b>Catégorie 2</b> <b>Pôle relais</b>	Laurens	<u>28 logts/ha majoré à 30,1 logts/ha</u>
<b>Catégorie 3</b> <b>« Communes du Sud » et Faugères Villages périurbains</b>	Abeilhan, Autignac, Neffiès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon, Saint-Geniès-de-Fontedit	<u>20 logts/ha majoré à 21,5 logts/ha</u>
<b>Catégorie 4</b> <b>« Communes du Nord » Villages ruraux</b>	Cabrerolles, Causses-et-Veyran, Caussiniojols, Faugères, Fos, Fouzilhon, Gabian, Margon, Montesquieu, Roquessels, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Vailhan	<u>15 logts/ha majoré à 16,1 logts/ha</u>

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%	70%

## 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
2021	27723	
2022	28056	1,20%
2023	28392	1,20%
2024	28733	1,20%
2025	29078	1,20%
2026	29427	1,20%
2027	29780	1,20%
2028	30137	1,20%
2029	30499	1,20%
2030	30865	1,20%
2031	31235	1,20%
2032	31610	1,20%
2033	31989	1,20%
2034	<b>32373</b>	1,20%

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

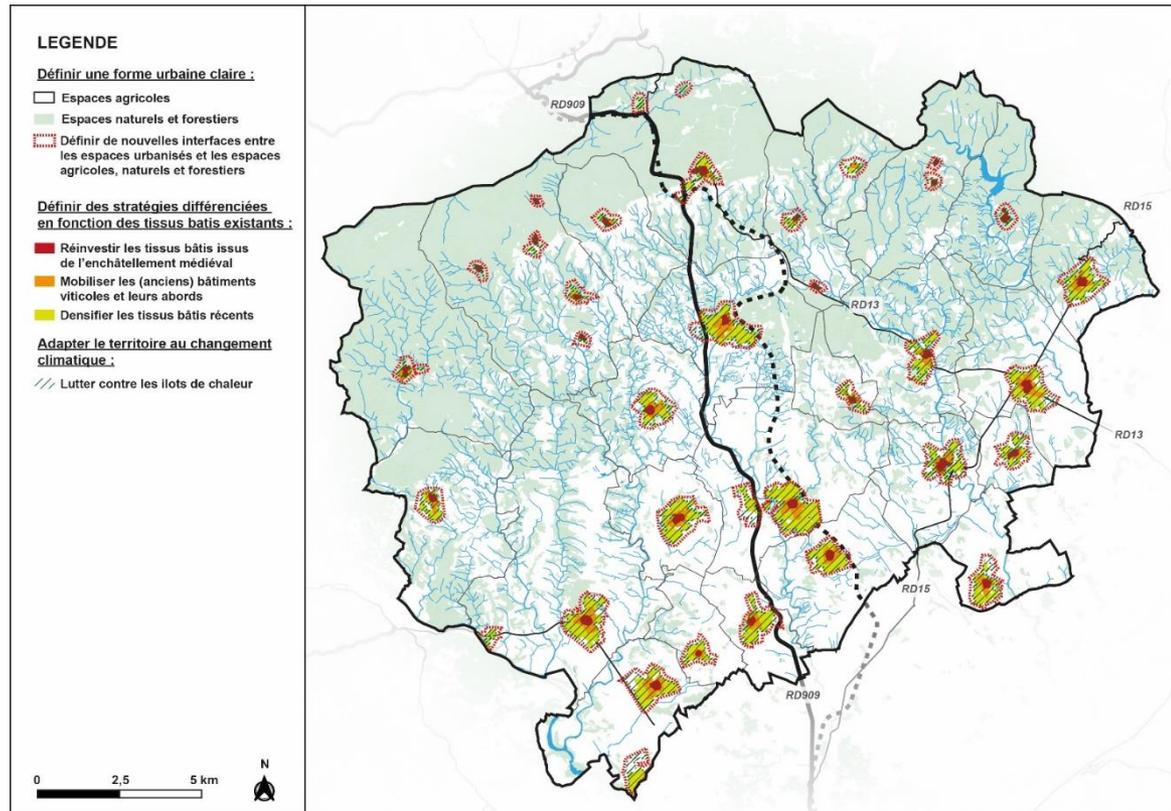
**Production de 3.213 logements entre 2021 et 2034**

**Optimisation de la tache urbaine/des secteurs déjà artificialisés :**

- **Au moins 90 résidences principales en résorption de la vacance**
- **Au moins 150 résidences principales en changement de destination**
- **Au moins 600 résidences principales en densification**

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

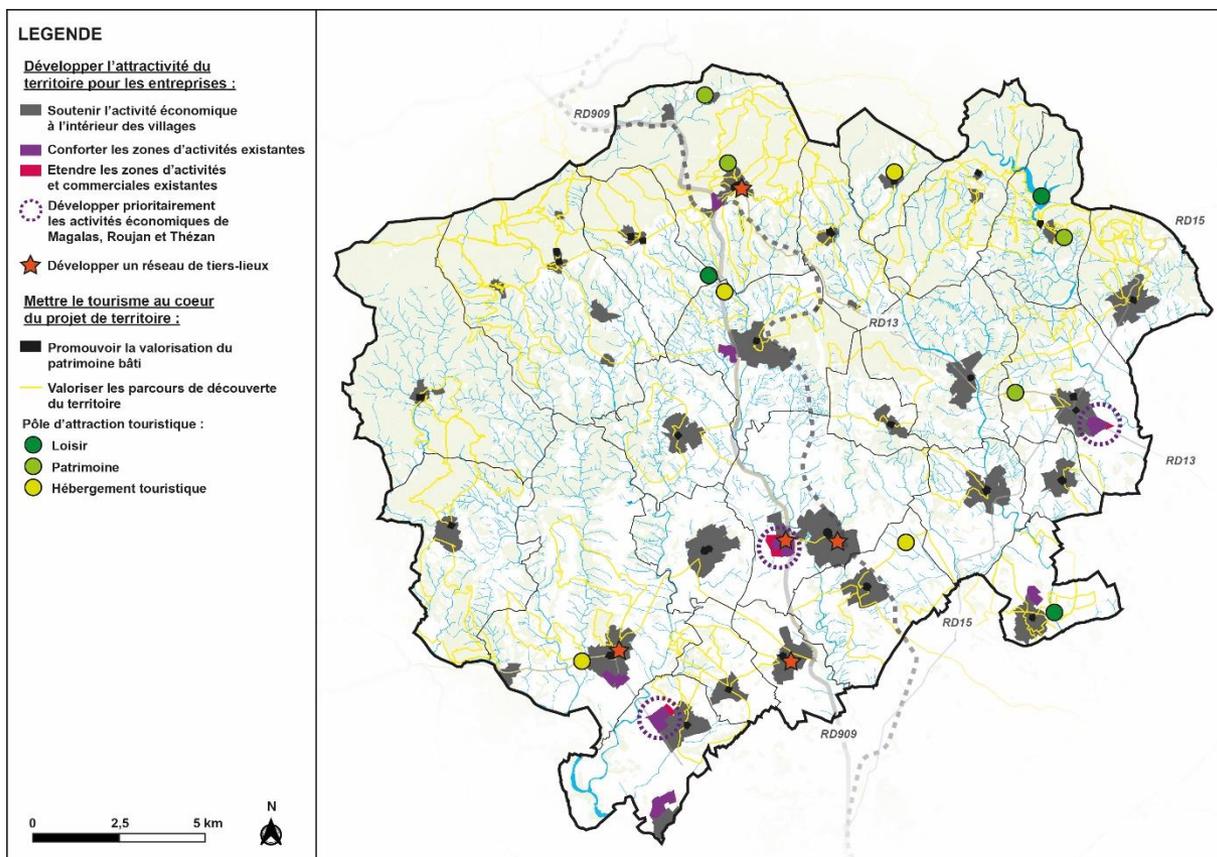
- . Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à définir un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers
- . Définir des stratégies différenciées en fonction des tissus bâtis existants
- . Adapter le territoire au changement climatique



## 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



## CONSOMMATION D'ESPACE

### CALCUL A PARTIR DE LA CARTE D'OCCUPATION DES SOLS DU SCOT

L'évolution de l'Occupation du sol entre 2011 et 2021 montre une consommation de 220 ha.

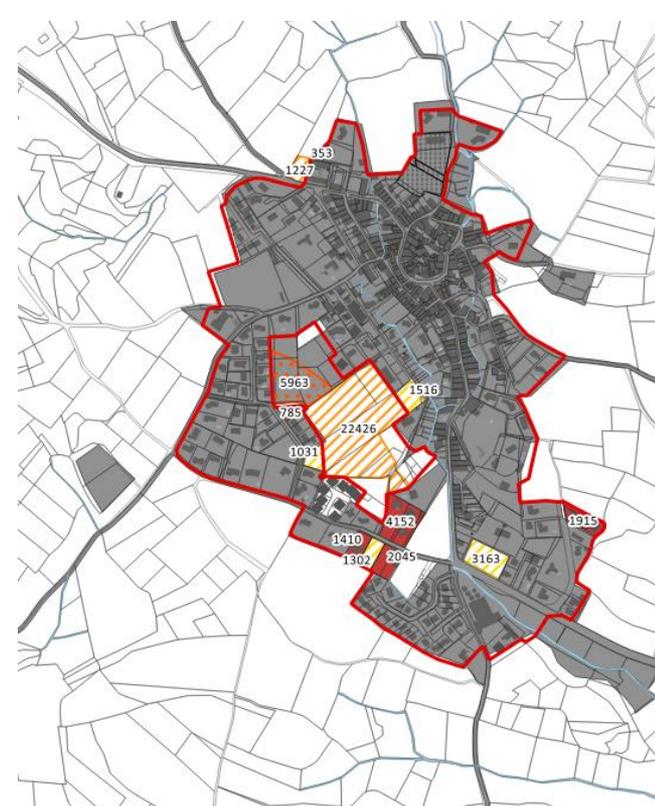
La consommation d'espace maximale pour la période 2021-2034 demandée par le SCOT est de 10,2ha par an soit 132,6ha sur 13ans à décliner de la façon suivante :

**Habitat : 7,1ha par an, soit 90,2h sur 13 ans**

**Economie : en Zones d'Activités Economiques (ZAE), 1,5ha par an, et 0,5ha par an hors ZAE, soit respectivement 19,5ha et 6,5ha sur 13 ans**

**Equipements : 1ha par an, soit 13ha sur 13 ans**

**Infrastructures : 0,1ha par an, soit 1,3ha sur 13 ans**

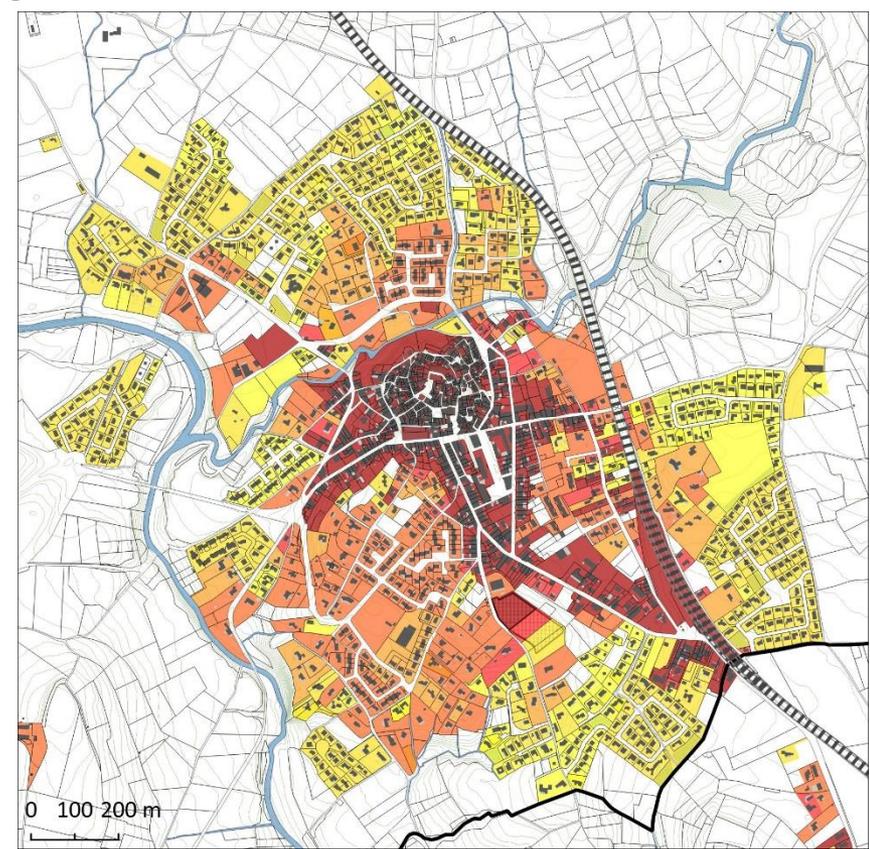


# DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

## **ZONE U - Urbanisée**

**Définition en fonction de l'état existant :**

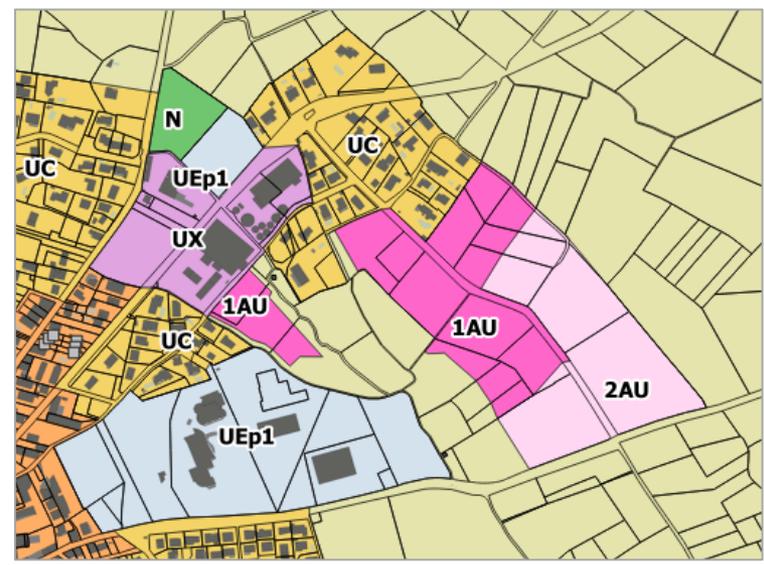
- **UA, UB, UC** suivant les époques historiques d'urbanisation
- **(UD à Magalas en fonction d'une problématique de ruissellement au Vic)**
- **Uep** avec des espaces publics
- **UT** activités touristiques
- **UX** activités économiques



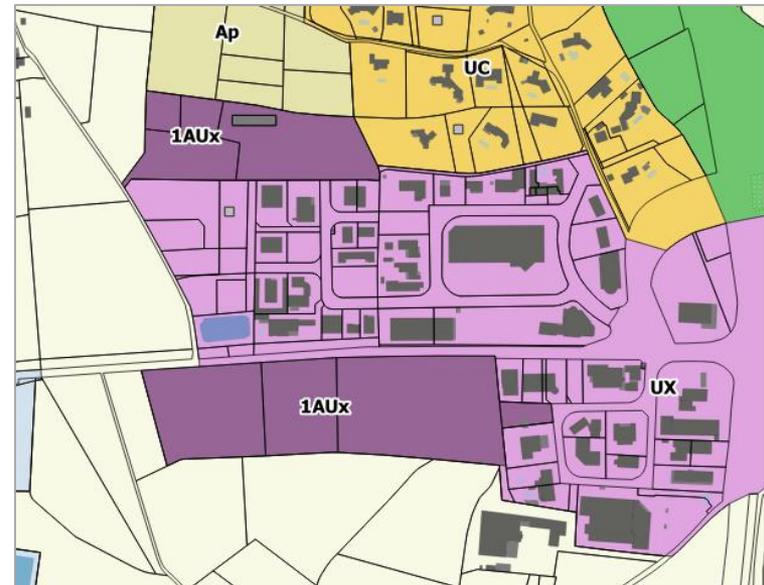
## ZONE AU – A urbaniser

Définition en fonction de l'état et de la capacité des réseaux ainsi que de la destination :

- 1AU : secteur à urbaniser ouvert à vocation résidentielle
- 1AUe : secteur à urbaniser ouvert à vocation d'équipements
- 1AUI : secteur à urbaniser ouvert à vocation de loisirs
- 1AUt : secteur à urbaniser ouvert à vocation touristique
- 1AUx : secteur à urbaniser ouvert à vocation économique
- 2AU : secteur à urbaniser fermé à vocation résidentielle
- 2AUx : secteur à urbaniser fermé à vocation économique



Murviel-lès-Béziers

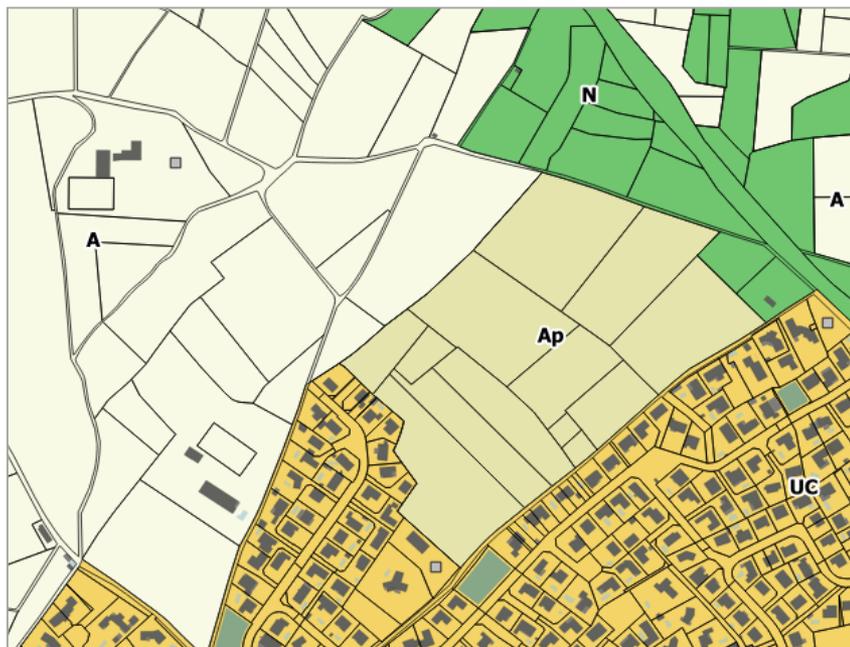


Magalas

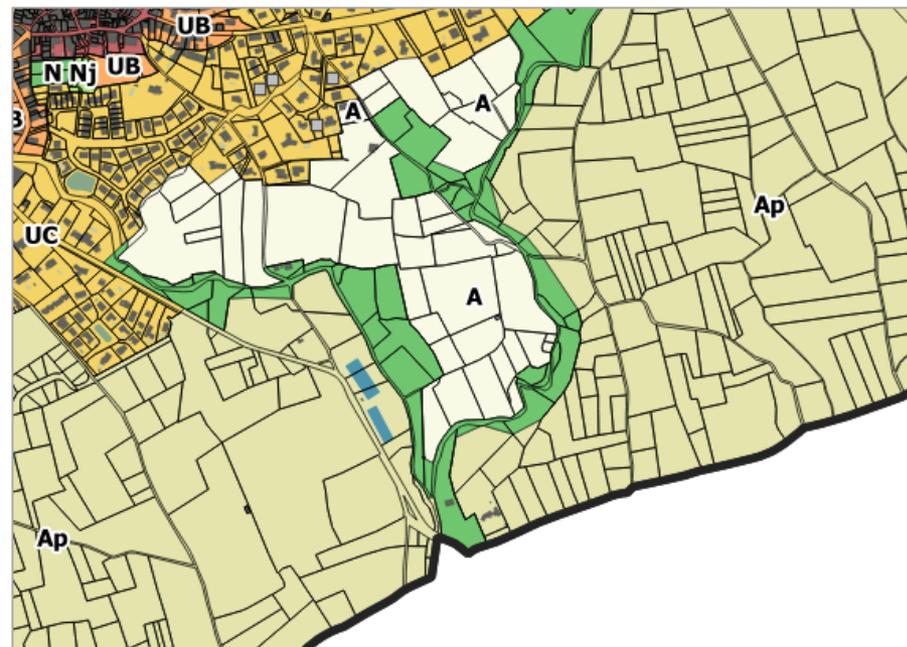
## ZONE A – Agricole

### Définition en fonction du degré de protection

- **A** : zone agricole constructible pour des projets agricoles
- **Ap** : zone agricole protégée



*Magalas*

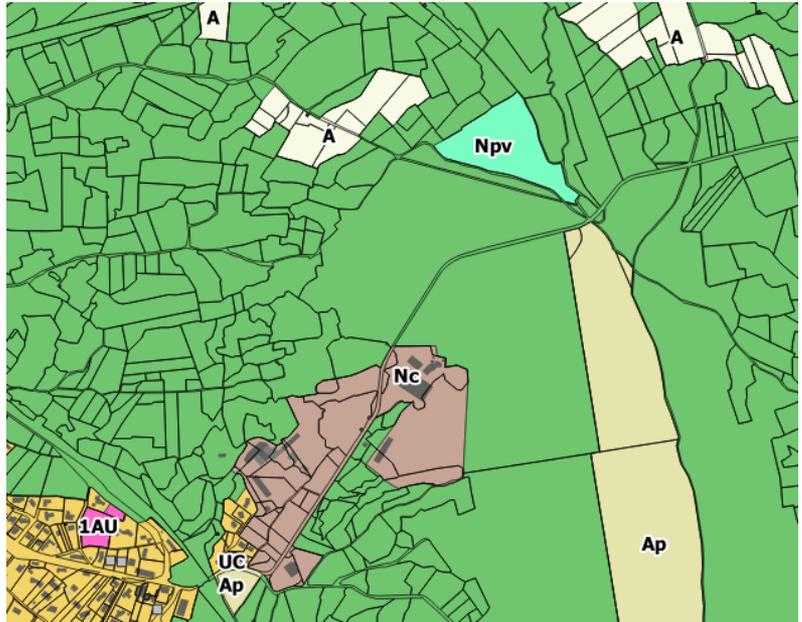


*Neffîs*

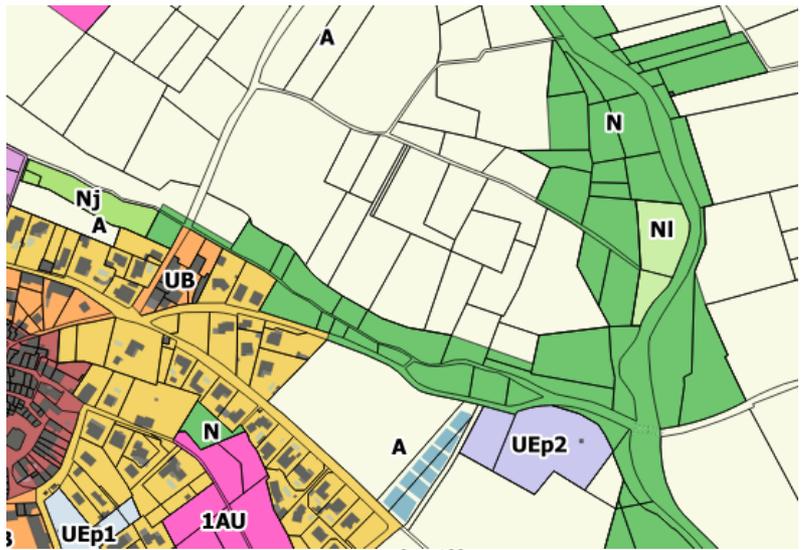
## ZONE N – Naturelle

Définition en fonction de la vocation de la zone

- N : zone naturelle
- Nc : zone naturelle accueillant des carrières
- Nhy : zone naturelle accueillant des centrales hydrauliques
- Nj : zone naturelle accueillant des jardin / Protection à envisager
- NI : zone naturelle à vocation de loisirs
- Npv : zone naturelle accueillant des centrales photovoltaïques
- Nt : zone naturelle à vocation touristique



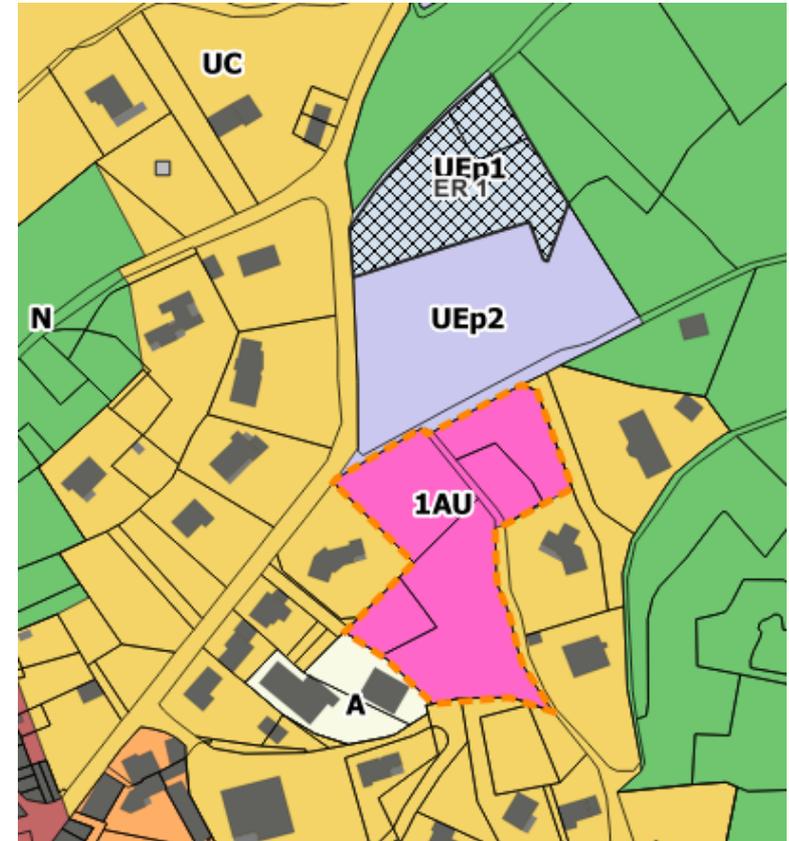
Laurens



Abeilhan

## ELEMENTS DE SUR-ZONAGE

- Périmètre des secteurs des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) 
- Périmètre des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités) 
- Emplacements réservés 



*Neffiès*

## ELEMENTS DE SUR-ZONAGE

### Éléments liés aux risques inondations – Article L.151-34 du code de l’urbanisme

- PPRN Inondation : \*Zone rouge   
\*Zone bleue 
- Atlas des zones inondables (AZI) 
- Tampon de 20m autour des cours d'eau 

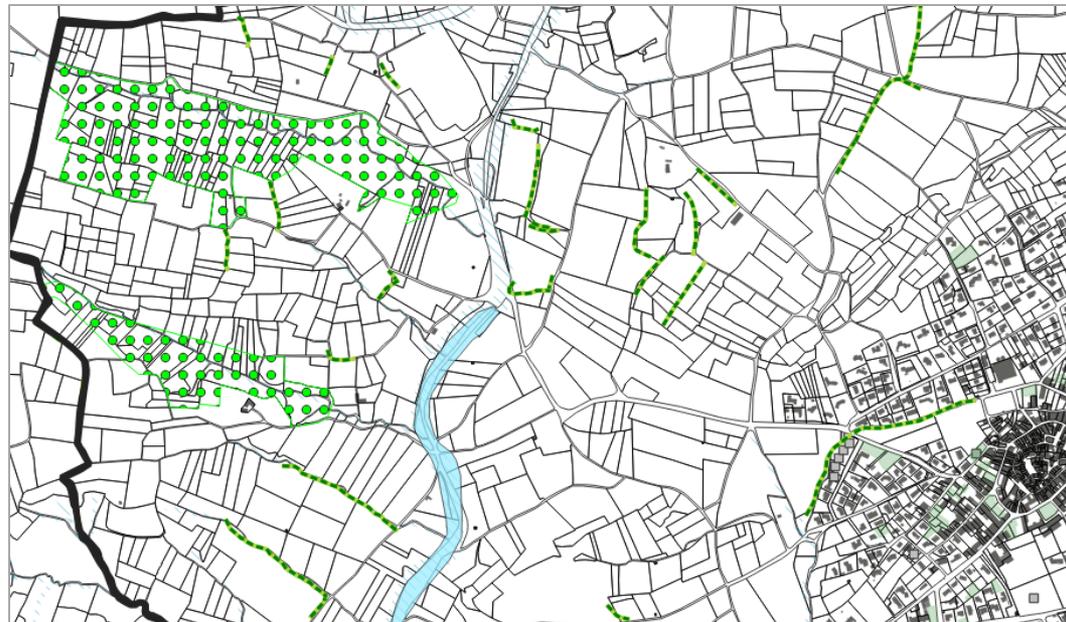


*Gabian*

## ELEMENTS DE SUR-ZONAGE

### Trame verte et bleue

- Espace Boisé Classé (EBC) 
- Haies ou alignements d'arbres préservée 
- Trame arborée préservée 
- Zones humides préservées 
- Bande de protection le long des cours d'eau 

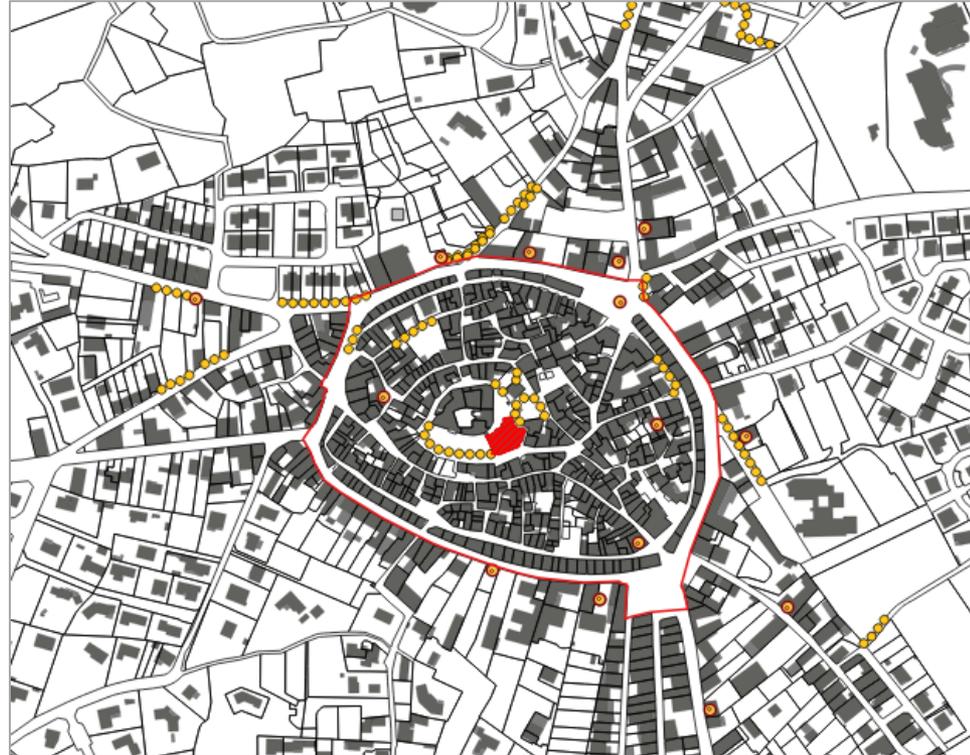


*Saint-Geniès-de-Fonedit*

## ELEMENTS DE SUR-ZONAGE

### Éléments de patrimoine

- Monuments Historiques (MH) 
- Périmètres de protection au titre des MH 
- Éléments de patrimoine surfaciques 
- Éléments de patrimoine ponctuels 
- Éléments de patrimoine linéaires 

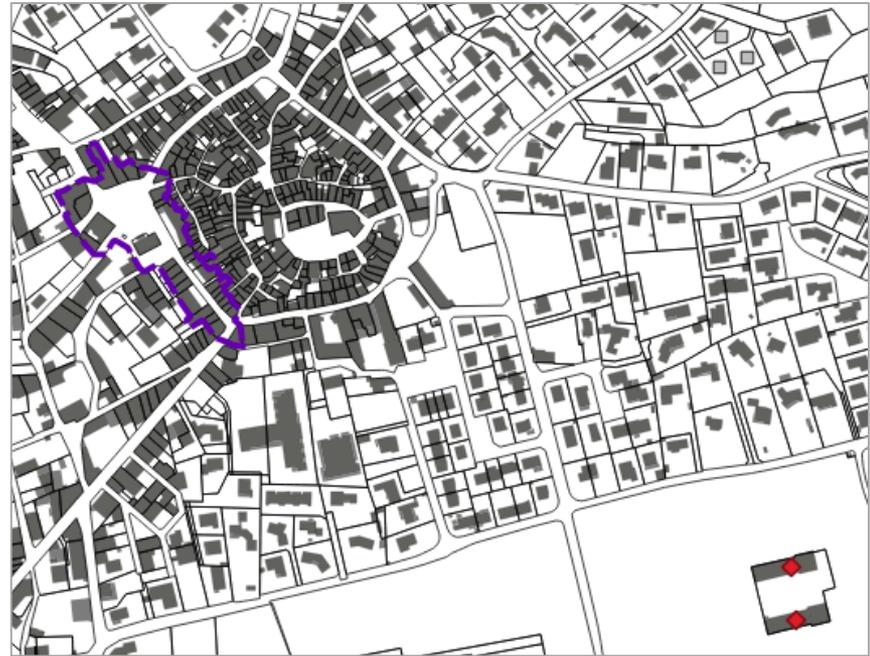


*Murviel-lès-Béziers*

## ELEMENTS DE SURZONAGE

### Autres éléments de surzonage

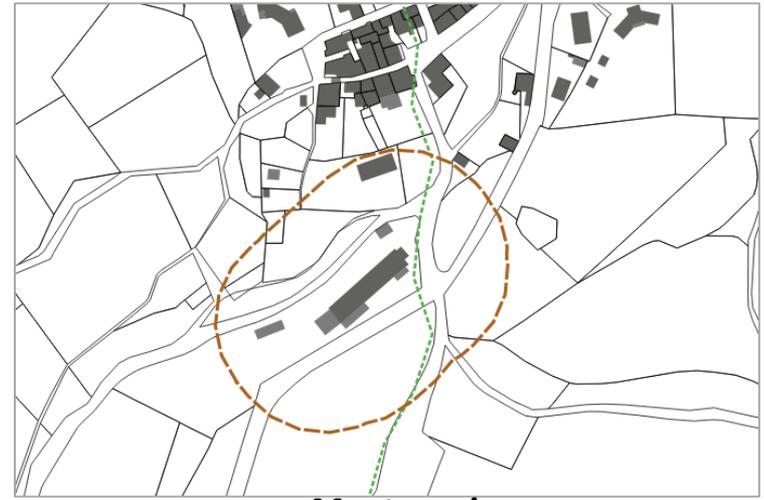
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination 
- Périmètre de sauvegarde du linéaire commercial 
- Chemins de randonnée à préserver 



*Thézan-lès-Béziers*

### Autres éléments cartographiques

- Périmètre de réciprocité agricole 
- Actualisation cadastrale 



*Montesquieu*



**Volonté de promouvoir plus d'espaces verts, plus d'ombrage, de pleine terre, de désimperméabilisation pour améliorer la qualité du cadre de vie, limiter les îlots de chaleur et maintenir des formes de biodiversité**

**Souplesse relative en ce qui concerne les implantations compte tenu de la taille des parcelles**

**Densité impliquant de « nouvelles » formes « architecturales »**

**Prise en compte d'une demande en stationnement conséquente (zones AU : 2 places par logement + 1 place visiteur/entre 0,5 et 1 logement, hors logements sociaux)**

**Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (OAP) –  
Sectorielles**

## Enoncé de principes et de références dans le préambule

### 2.6. Plantations

Comme vu précédemment, les zones de stationnement et certaines voies de desserte impliquent nécessairement des plantations sous forme d'alignement ou sous forme plus éparse.

En complément, d'autres alignements et plantations, objets de ce chapitre, pourront être demandés dans les schémas d'aménagement, complétés par le règlement.

#### Références



*Plantation d'arbres et réhabilitation de trottoirs - INMS - Saint-Jean-de-Védas (34)*



*Traversée du centre de Colombiers - TORRES BORREDON - Colombiers (34)*

#### Principes

- Les alignements d'arbres sont définis selon ces critères :
  - un linéaire de bout en bout: s'il est demandé le long de la voie il devra être lisible de entre chaque extrémité de cette voie
  - un espacement maximum de 10m linéaire entre les arbres hors contraintes techniques, accès...;;
- La proportion d'arbres minimale pour les espaces verts communs sera déterminée dans le règlement;
- Les essences plantées seront à choisir dans une palette d'essences locales

#### Pour aller plus loin ...

Le CAUE du Lot propose des fiches pédagogiques sur les essences locales en fonction des entités paysagères et les bonnes pratiques en termes de plantation.

Elles sont en ligne sur le lien suivant :  
<https://www.les-caue-occitanie.fr/ressources>

- Emprise constructible des bâtis, des annexes et terrasses
- Trame verte existante à préserver
- Principes d'intégration architecturale et paysagère
- Zone de stationnement
- Densité

**Programmation**

- Emplacement à vocation d'accueil de logements sociaux
- Emplacement réservé dont le bénéficiaire est la commune
- Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
- Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaires, des maisons individuelles accolées à du logement collectif
- Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
- Emprises maximales dédiées à des équipements publics
- Emprises maximales dédiées à des résidences seniors / des services
- Emprises maximales dédiées aux activités économiques
- Emprises maximales dédiées aux activités touristiques / loisir
- Emprise constructible des annexes et terrasses ( typologie n°1)
- Emprise constructible des annexes et terrasses ( typologie n°2)
- Emprise constructible des annexes et terrasses ( typologie n°3)
- Emprise constructible des annexes économiques
- Espace privatif à maintenir en pleine terre
- Terrain de sport
- Jardin partagé
- Trame verte existante
- Espace public
- Espace commun végétalisé
- Espace de transition

**Maitrise des eaux pluviales**

- Emplacement indicatif d'un potentiel bassin de rétention
- Zone inondable à aménager
- Noue paysagère à aménager

**Maillage viaire et mobilités**

- Placette de retournement
- Carrefour à sécuriser
- Cheminement doux

**Maillage viaire ou piétonnier**

- Maillage viaire ou piétonnier
- Chemin de terre
- Voirie de desserte
- Voirie à double sens

**Zone de stationnement perméable et ombragée**

- Zone de stationnement privé
- Zone de stationnement public

**Intégration paysagère et architecture**

- Arbre remarquable à conserver
- Arbre ordinaire
- Trame d'oliviers à conserver
- Arbuste existant à conserver
- Alignement d'arbres existant
- Haie basse existant
- Haie arborée existant
- Haie monospécifique existant
- Ripisylve existante à préserver
- Haies bocagères
- Alignement d'arbres à planter
- Talus boisé à valoriser et recomposer
- Ripisylve à maintenir
- Alignement d'arbres

**Délimitation parcellaire à conserver ou à créer**

- Muret avec clôture
- Mur en pierre
- Muret de soutènement à créer
- Plantations diverses à réaliser

**Alignement à marquer**

- Principe d'alignement

## Exemples :

### Programmation :

- 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- 25% de logements collectifs minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements collectifs
- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 20 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)
- 100m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'une activité économique

### Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logements sur les parcelles Privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs
- 10 places de stationnement minimum dédiées à l'activité économique

### Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 10m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs





Exemples de projections indicatives pour aide à la décision :



**Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (OAP) –  
Thématiques**



## 5 OAP thématiques :

- OAP « sols vivants »
  - OAP « patrimoine bâti »
  - OAP « paysage »
  - OAP « mobilités »
  - OAP « trame verte et bleue »
- 
- Approche globale sur un enjeu, une thématique spécifique
  - Définition de principes qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire

## Exemple OAP « patrimoine bâti » :

### OBJECTIFS :

- Préserver, sauvegarder et valoriser les caractéristiques du bâti ancien local
- Permettre une intégration harmonieuse
- Préserver les éléments de petit patrimoine et le patrimoine religieux et funéraire et leurs caractéristiques, permettre leur entretien en conservant leurs qualités

### FICHES :

- FICHE 1 – Les maisons anciennes
- FICHE 2 – Le petit patrimoine lié à l'eau
- FICHE 3 – Le patrimoine religieux et funéraire
- FICHE 4 – Les éléments de patrimoine liés à l'agriculture
- FICHE 5 – Autres éléments de petit patrimoine

## Exemple OAP « patrimoine bâti » :

### 0. PRÉSENTATION DES TYPOLOGIES

#### 0.1 - La maison médiévale

Cette typologie bâti se retrouve dans un tissu ancien médiéval dont les principales caractéristiques sont la forte densité bâti et l'organisation concentrique. Cette dernière peut prendre la forme de circulades, forme urbaine typique de l'Ouest héraultais.

La densité de ces centres anciens impliquent donc des rues étroites pouvant prendre la forme de calades, de venelles plus ou moins pentue en fonction de si l'enceinte s'est formée sur une butte ou non.

Elle prend la forme d'un bâtiment sur deux niveaux, dont le second peut être accessible via un perron. Ce dernier permettait un refend extérieur de la structure et pouvait accueillir une cave voûtée dessous.

Ces habitations villageoises avait la plupart du temps la pièce de vie au premier niveau et accueillait dans leurs rez-de-chaussée un espace intermédiaire avec la rue. Il pouvait prendre une fonction commerciale ou artisanale sous forme d'échoppe ou servir de cave. Accessible par une ouverture cintrée, cet espace pouvait également être voûté.

De par les divers remaniements des façades, ces dernières ne présentent pas d'ordonnancement ou de symétrie. Néanmoins, les ouvertures sont particulièrement remarquables ( baie en ogive, baie à meneau...) et ses proportions sont toujours plus haute que large.

### 1.3 - Menuiseries

#### Les portes

Généralement composée de plusieurs planches de bois, les portes principales sont posées en feuillure. En fonction du niveau social, elle sont plus ou moins travaillée. Elles comportent généralement un vantail, les portes à double vantaux sont réservées aux constructions plus importantes / cossues.

#### Les fenêtres

Les fenêtres sont traditionnellement en bois, à deux vantaux et structurée de petits bois. Elles sont généralement posées en feuillure, avec un ébrasement intérieur pour faire rentrer la lumière.

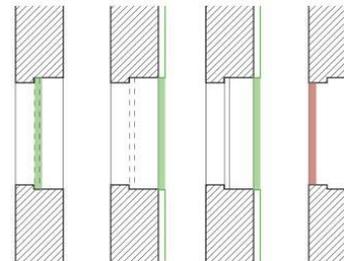
#### Les volets

Les volets sont également en bois et composés de deux battants. Ils sont constitués de planches liés par des cadres ou des ferrures. Des persiennes en accordéon se présentent souvent au niveau des portes-fenêtres donnant dont les balconnets contraignent l'ouverture sur la profondeur.

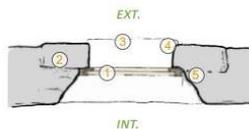
#### Les ferronneries

Les maisons vigneronnes présentent de nombreux garde-corps en ferronnerie qu'il s'agira de conserver.

Principes de pose des menuiseries



Détailier chaque principe



1. Menuiserie (fenêtre ou porte)
2. Feuillure
3. Appui
4. Jambage en pierre
5. Ébrasement

Quelques ferronneries



Nefles

Laurens

Diverses formes de volets



Autignac

Magalas

Abeilhan

Puimisson

#### Principes

- Les teintes des enduits devront correspondre à la palette de couleur, comme sur les photos ci-contre, une composition de différentes teintes est possible en garantissant une harmonie générale de la façade;
- Pour la mise en place d'un enduit sur mur en pierre, les pierres d'angle et d'encadrement seront à laisser apparentes, à fleur d'enduit. La sur-épaisseur de l'enduit en contact avec ces éléments sera à limiter (voir encadrés ci-dessous);
- Les niches à Vierge seront à maintenir et entretenir;
- Les encadrements remarquables ne pourront être démolis ou modifiés.

#### Pour aller plus loin ...

- L'utilisation de ciment est à proscrire pour quelconque intervention en façade sur un mur en pierre ou à pan de bois. Les mélanges de chaux non formulés seront à privilégier;
- Les enduits ciment seront purgés avant toute intervention;
- Pour le rejointoiement des murs en pierre à joint bauré l'enduit viendra à fleur des surfaces des plus saillantes, pour un simple rejointoiement, les joints ne seront si saillant, ni rentrant, au nu des moellons;
- Afin de proposer des teintes adaptées, il est conseillé d'utiliser du sable local (il est parfois possible d'extraire du sable d'arène in situ).

Palette de couleurs locales



Le mortier vient affaisser et mourir sur les pierres d'encadrements



L'épaisseur de l'enduit est homogène et recouvre ou crée une sur-épaisseur au niveau des encadrements



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

**Merci pour votre attention**

