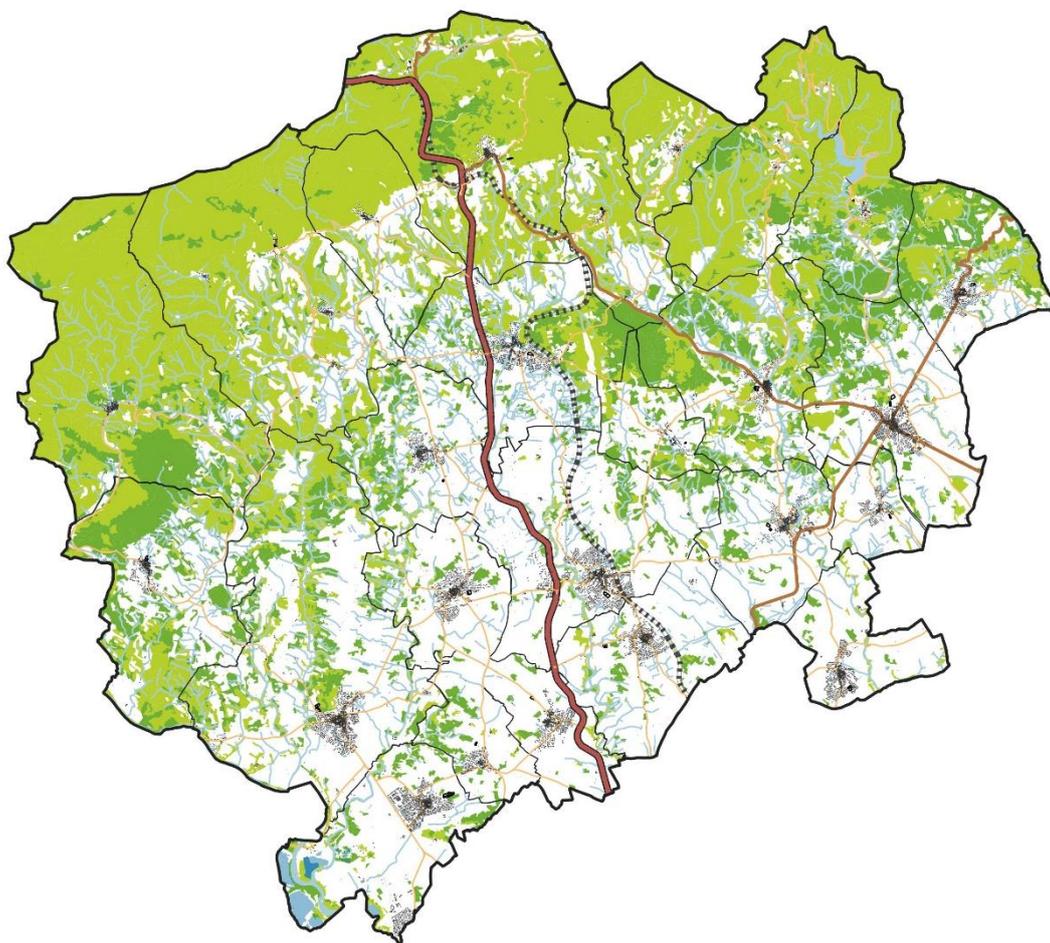


RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 - Résumé non technique



Sommaire

Contexte d'élaboration du PLUi	2
Intercommunalité.....	2
Lien de compatibilité et de conformité.....	4
Description du territoire intercommunal	9
Géographie du territoire	9
Situation socio-démographique et habitat	9
Démographie.....	10
Habitat.....	15
Equipements.....	19
Economie.....	21
Tourisme.....	25
Agriculture	26
Mobilités et transports.....	32
Servitudes et prescriptions.....	33
Analyse urbaine, consommation foncière et capacités de densification	34
Développement urbain	34
Consommation d'ENAF sur la période 2014-2023	37
Rétention foncière.....	40
Potentiel de densification	41
Projet d'aménagement et de développement durables intercommunal (PADDi)	42
Règlement local d'urbanisme et documents graphiques.....	43
Zones urbanisées (U).....	44
Zones à urbaniser (AU).....	45
Zones agricoles (A)	46
Zones naturelles (N)	47
Tableau des surfaces	48
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	48

CONTEXTE D'ELABORATION DU PLUI

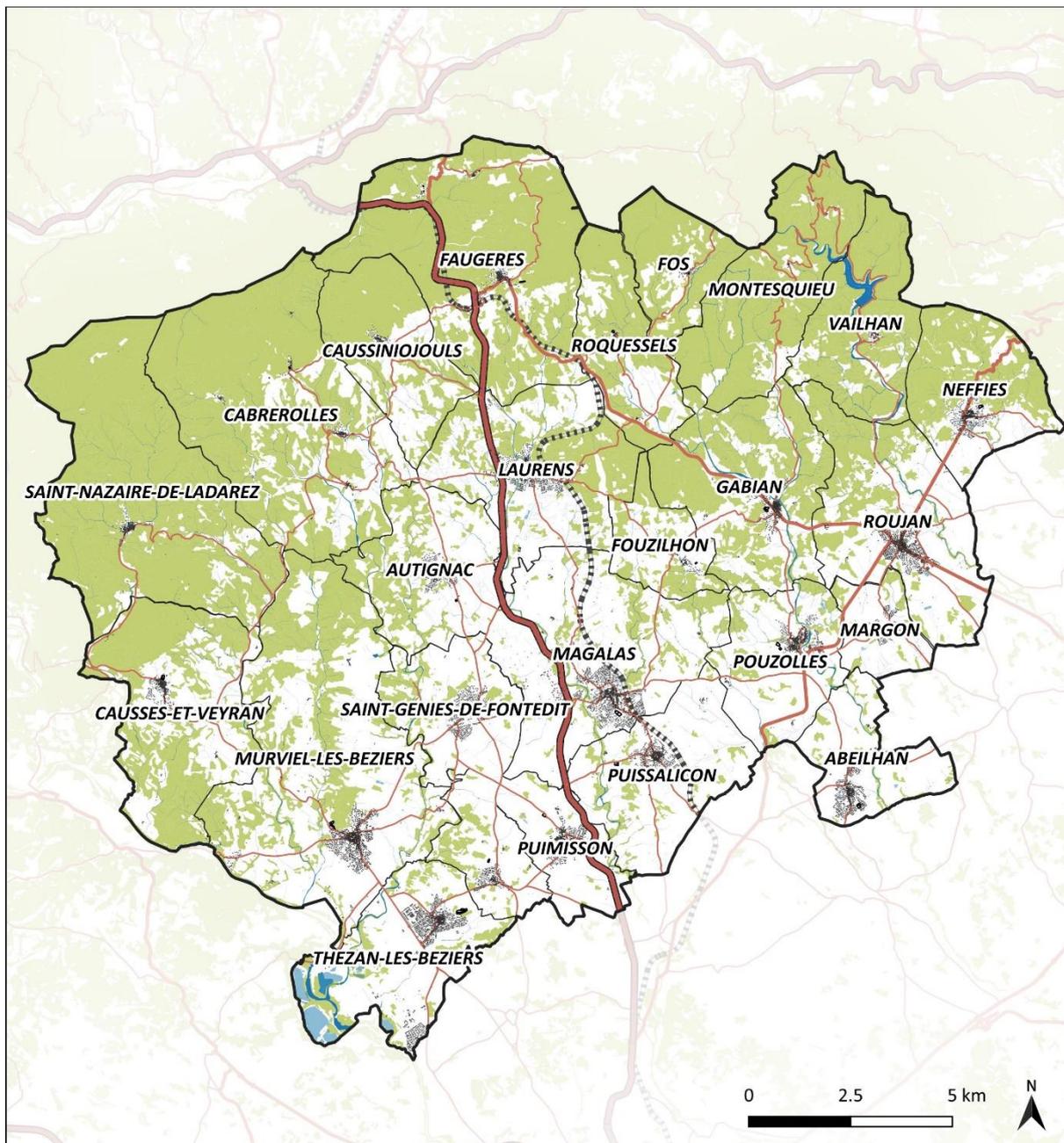
La Communauté de communes des Avant-Monts (CCAM) a prescrit l'élaboration de son PLUI par délibération en date du 18 février 2019.

Intercommunalité

La communauté de communes Les Avant-Monts du Centre Hérault a été créée le 1^{er} janvier 2013 à la suite de la fusion de la Communauté de communes Coteaux et Châteaux, de la Framps 909 et de la Communauté de communes Faugères.

Le territoire est composé de 25 communes :

- **Abeilhan**
- **Autignac**
- **Cabrerolles**
- **Causses-et-Veyran**
- **Caussiniojols**
- **Faugères**
- **Fos**
- **Fouzilhon**
- **Gabian**
- **Laurens**
- **Magalas**
- **Margon**
- **Montesquieu**
- **Murviel-lès-Béziers**
- **Neffiès**
- **Pailhès**
- **Pouzolles**
- **Puimisson**
- **Puissalicon**
- **Roquessels**
- **Roujan**
- **Saint-Geniès-de-Fontedit**
- **Saint-Nazaire-de-Ladarez**
- **Thézan-lès-Béziers**
- **Vailhan**



COMPOSITION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

LEGENDE :

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| Territoire intercommunal | Tronçons routiers |
| Cours d'eau | Voie structurante (RD909) |
| Bâti | Voies secondaires |
| Voie ferrée | |

SOURCE DE LA DONNEE :

Cadastre PCI, IGN

REALISEE PAR :

BE BONNET

DATE DE REALISATION :

Septembre 2021

Composition du territoire intercommunal (Source : IGN)

Lien de compatibilité et de conformité

1. Loi Climat et Résilience

La Loi Climat et Résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience », a été promulguée le 24 août 2021.

L'un des objectifs de cette loi est le « Zéro artificialisation nette » des sols (ZAN) à l'horizon 2050. Il sera atteint par paliers avec une réduction de la consommation d'espace / de l'artificialisation de moitié de 10ans en 10ans. Ainsi, la consommation d'espace sur la période 2021-2031 devra être, au maximum, inférieure de moitié par rapport à la période 2011-2021.

Les objectifs sont régionalisés et doivent se traduire dans les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET). Cette traduction n'est pas encore réalisée, alors qu'elle pourra mener à une différenciation des objectifs entre types de territoires. La base de travail dans l'élaboration du PLUi reste néanmoins la division par 2 de la consommation d'espace par décade tel qu'indiqué dans la loi.

Les données suivantes concernant l'artificialisation sur le territoire intercommunal sont issues de l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols (ONAS) et sont exprimées en m².

	Activités	Habitat	Mixte	Infrastructures routières	Infrastructures ferroviaires	Inconnue	Total
2011	37706	83478	21260	10040	400	14213	167097
2012	28556	101713	13433	23202	0	-21	166883
2013	34770	139256	5276	17961	0	1057	198320
2014	14987	102808	4376	26772	0	8526	157469
2015	0	98120	482	20749	0	44751	164102
2016	21440	222488	2058	18462	0	5171	269619
2017	25719	63978	4552	2426	0	11634	108309
2018	13858	62489	497	4190	0	1	81035
2019	2284	80587	1192	12378	0	3830	100271
2020	34033	69207	0	4978	0	0	108218
Total	213353	1024124	53126	141158	400	89162	1521323

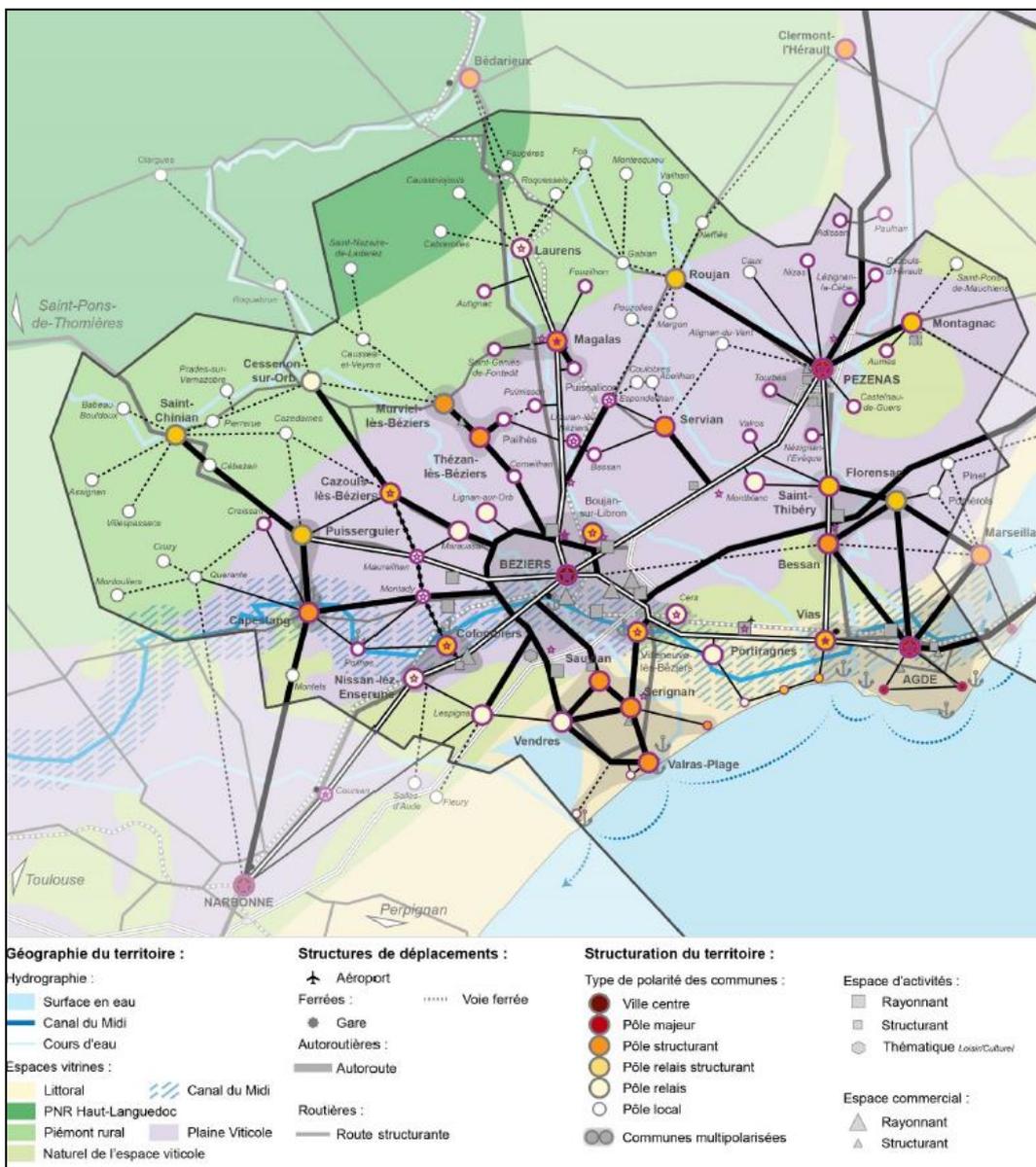
2. SCoT du Biterrois

Approuvé le 3 juillet 2023, le SCoT du Biterrois fixe un cadre concernant le développement territorial. Le PLUi doit être compatible avec ce dernier.

2.1. Armature territoriale

Le SCoT du Biterrois définit une armature territoriale. Cette dernière fixe des objectifs différenciés selon la catégorisation.

Pôles structurants	Magalas, Murviel-les-Béziers, Thézan-les-Béziers
Pôles relais structurants	Roujan
Pôle relais	Laurens
Villages	Abeilhan, Autignac, Faugères, Fouzilhon, Gabian, Margon, Neffiès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon et Saint-Geniès-de-Fontedit



Armature territoriale défini dans le DOO du SCoT du Biterrois

2.2. Les orientations

Le SCoT fixe 4 objectifs principaux du SCoT déclinés en orientations.

A. Un territoire vecteur d'images attractives	A1. Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage du Biterrois
	A2. Veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement
	A3. Intégrer les enjeux écologiques
	A4. Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains, agricoles et naturels
	A5. Préserver et valoriser les spécificités paysagères du territoire participant à son attractivité
	A6. Améliorer la qualité de l'offre touristique du territoire
	A7. Valoriser le potentiel touristique du territoire
	A8. Adopter une politique d'aménagement s'inscrivant dans la valorisation durable du tourisme
B. Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation	B1. Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation
	B2. Aménager l'offre de manière cohérente, raisonnée, et respectueuse de l'environnement
	B3. Accélérer la transition énergétique et développer les énergies renouvelables
	B4. Protéger la ressource en eau en conditionnant et limitant l'urbanisation dans les zones de sauvegarde et les zones vulnérables
	B5. Sécuriser l'alimentation en eau potable et économiser la ressource
	B6. Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques en prenant en compte les zones d'expansion de crues, les zones humides, les espaces de liberté des rivières, les corridors biologiques, etc.
	B7. Participer à la limitation des pressions polluantes pour préserver les milieux naturels – Maitriser l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques
	B8. Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels
	B9. Volet littoral
	B10. Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont des projets
C. Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés	C1. Structurer le territoire autour de réseaux de mobilités multimodaux
	C2. Compléter le réseau structurant par une offre du quotidien
	C3. Interconnecter les grands itinéraires touristiques avec le réseau structurant et le compléter par une offre touristique
D. Un territoire qui « fait société »	D1. Affirmer un rôle économique pour chaque niveau de polarité du SCoT
	D2. Définir un rôle commercial pour chaque niveau de polarité du SCoT
	D3. Maintenir une offre commerciale accessible et diversifiée pour répondre à l'accroissement démographique
	D4. Assurer la présence de certains commerces et services dans les centres bourgs pour encadrer le développement d'espaces périphériques (DAAC)
	D5. Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes

	D6. Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population
	D7. Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques
	D8. Adapter le parc de logements pour limiter son impact environnemental et les risques pour les habitants

3. Autres documents cadres

3.1. Charte du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc

Institué en 1973, le PNR du Haut Languedoc est reconnu au niveau national pour son exceptionnelle valeur patrimonial et paysagère, comme les 55 autres parcs régionaux français.

Composé de 118 communes, il est à cheval sur les départements du Tarn et de l'Hérault. **Son périmètre s'étend jusqu'au nord du territoire d'études et concerne ainsi 4 communes : Saint-Nazaire-de-Ladarez, Cabrerolles, Caussiniojols et Faugères.**

Le projet du PNR est traduit dans sa charte, propre à chaque parc, qui consigne les **priorités en matière de protection de l'environnement, d'aménagement du territoire, de développement économique et social, d'accueil touristique**. Depuis 1993, les chartes sont opposables aux documents d'urbanisme.

La charte actuelle est en application sur la période 2011-2023. Elle définit trois grandes ambitions :

Axe 1 : Gérer durablement les espaces ruraux, le patrimoine naturel et les paysages

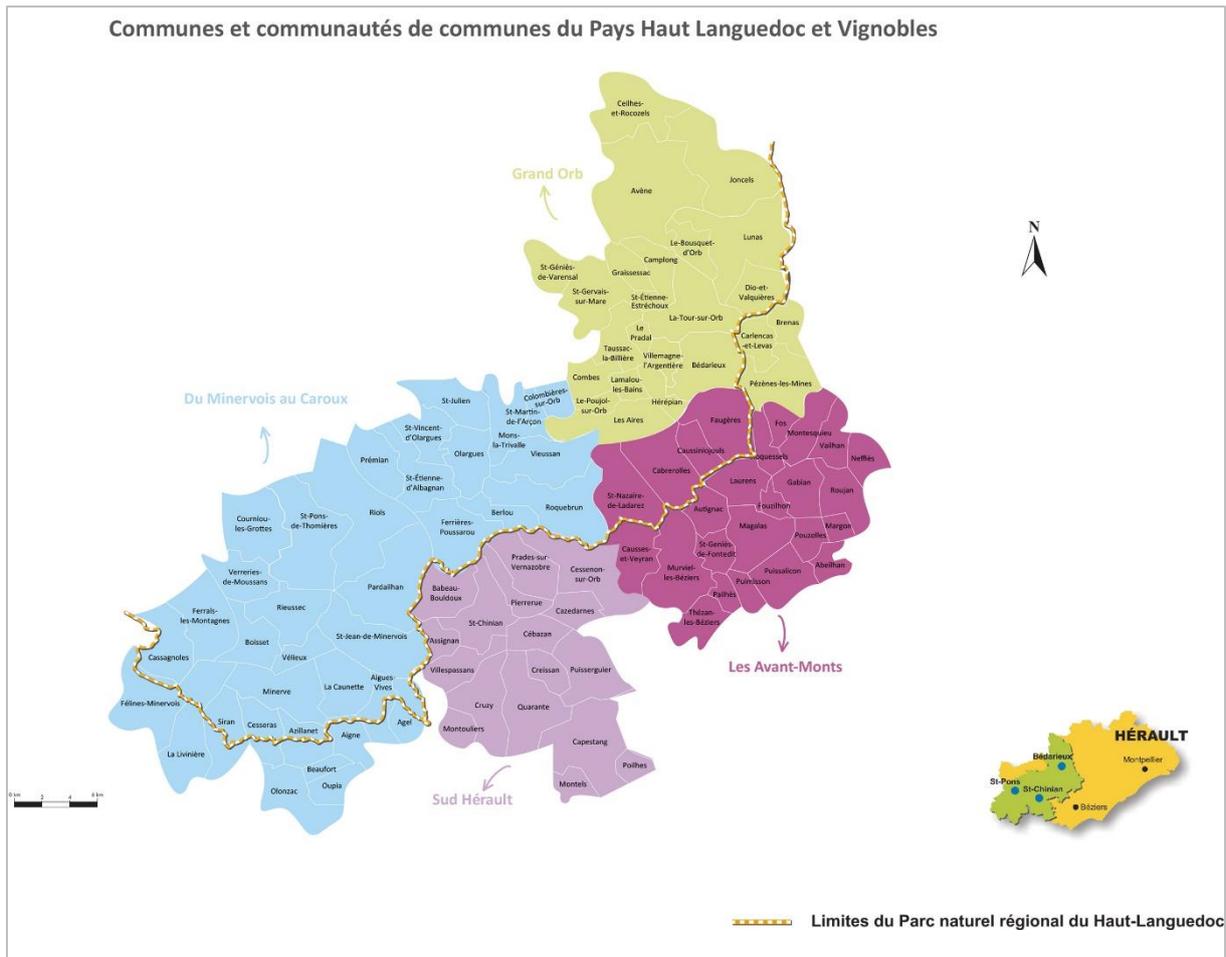
Axe 2 : Accompagner le territoire à relever les défis citoyens du 21^{ème} siècle

Axe3 : Impulser une nouvelle dynamique économique, sociale et culturelle en Haut-Languedoc

3.2. Pays du Haut-Languedoc et vignobles

Le Pays HLV est créé en 2000 dans le cadre de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire de 1995, en tant qu'unité territoriale présentant une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale.

Le projet commun du Pays est matérialisé par une charte à laquelle les membres ont adhéré. Elle détermine les orientations, les stratégies de développement et d'aménagement de mise en valeur du territoire et les mesures permettant de les mettre en œuvre sur une période de 10 ans.



Périmètre d'intervention du Pays du Haut Languedoc et Vignobles (Source: payshlv.com)

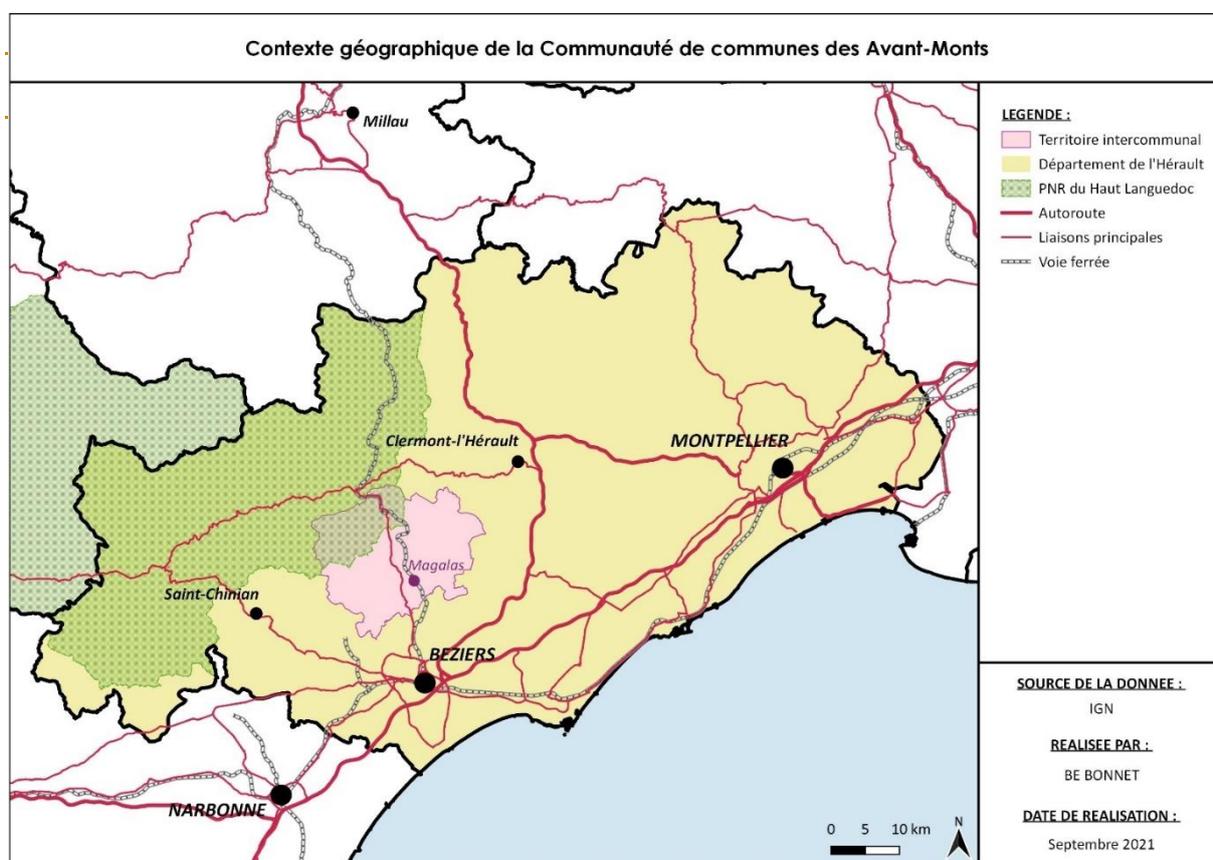
DESCRIPTION DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

Géographie du territoire

Situé dans le département de l'Hérault, l'intercommunalité des Avant-Monts est un territoire relativement dynamique, profitant, à l'échelle nationale, de l'attractivité du pourtour méditerranéen. De façon plus locale, le territoire bénéficie particulièrement de la périurbanisation associée à l'agglomération biterroise avec de laquelle il est limitrophe (et dans une moindre mesure à Pézenas), et des couloirs autoroutiers de l'A75 et de l'A9, situés à une vingtaine de minutes seulement.

L'intercommunalité des Avant-Monts marque le passage de la plaine viticole héraultaise aux piémonts du Haut Languedoc, au Nord. Cette partie du territoire présente des caractéristiques beaucoup plus rurales que le Sud du territoire, plus urbain, avec de forts enjeux agricoles et naturels. Elle est d'ailleurs en partie couverte par le Parc Naturel Régional du Haut Languedoc (communes de Saint-Nazaire-de-Ladarez, Cabrerolles, Caussiniojols, Faugères).

Les enjeux économiques et résidentiels sont particulièrement forts au Sud du territoire, situé aux portes de Béziers et de Pézenas.



Contexte géographique de la CCAM (Source : IGN)

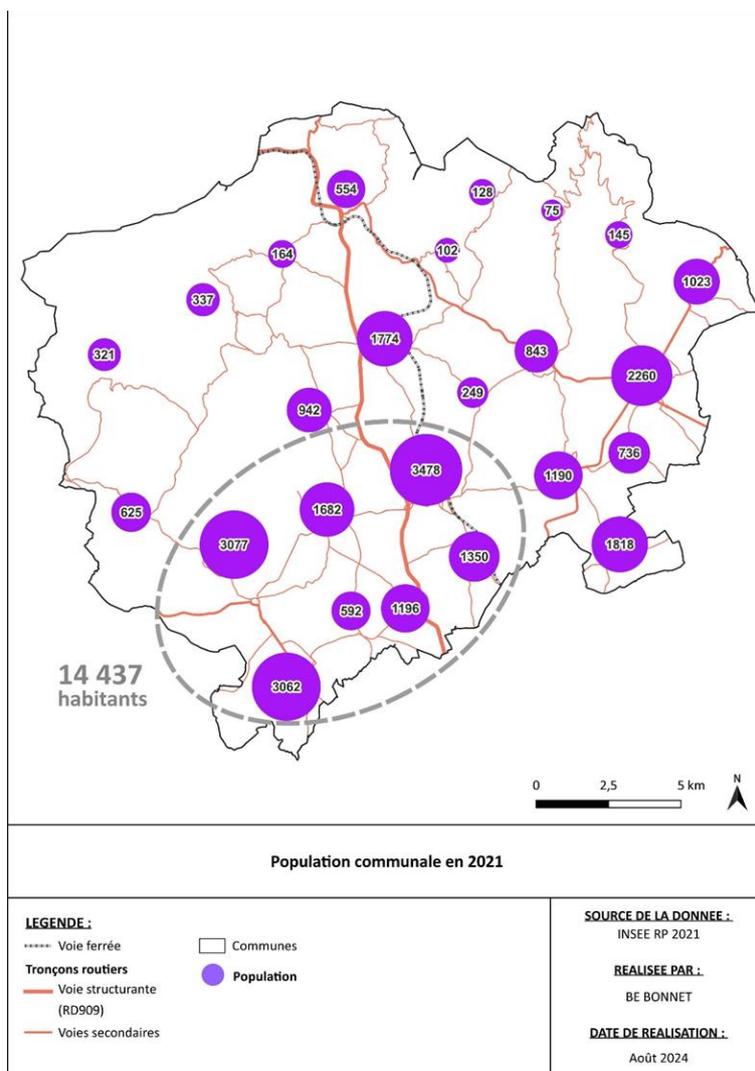
Démographie

1. Population

L'EPCI des Avant-Monts profite de la dynamique de l'agglomération biterroise. Elle compte en 2021 27 723 habitants.

La CCAM correspond à un espace de transition entre le littoral et les premiers contreforts du Massif central. On constate ainsi une certaine hétérogénéité dans l'ensemble du territoire intercommunal, entre des communes attractives voire très attractives au sud et au centre avec la RD909, et des communes qui auraient tendance à perdre de la population, « isolées », et plus proches des territoires de « montagne ».

Les cinq communes au plus gros poids démographique et avec un certain niveau d'équipements (Magalas, Murviel-lès-Béziers, Thézan-lès-Béziers, Roujan et Laurens), sont de fait peu peuplées par rapport aux « pôles d'équipement » des bassins de vie et EPCI voisins.

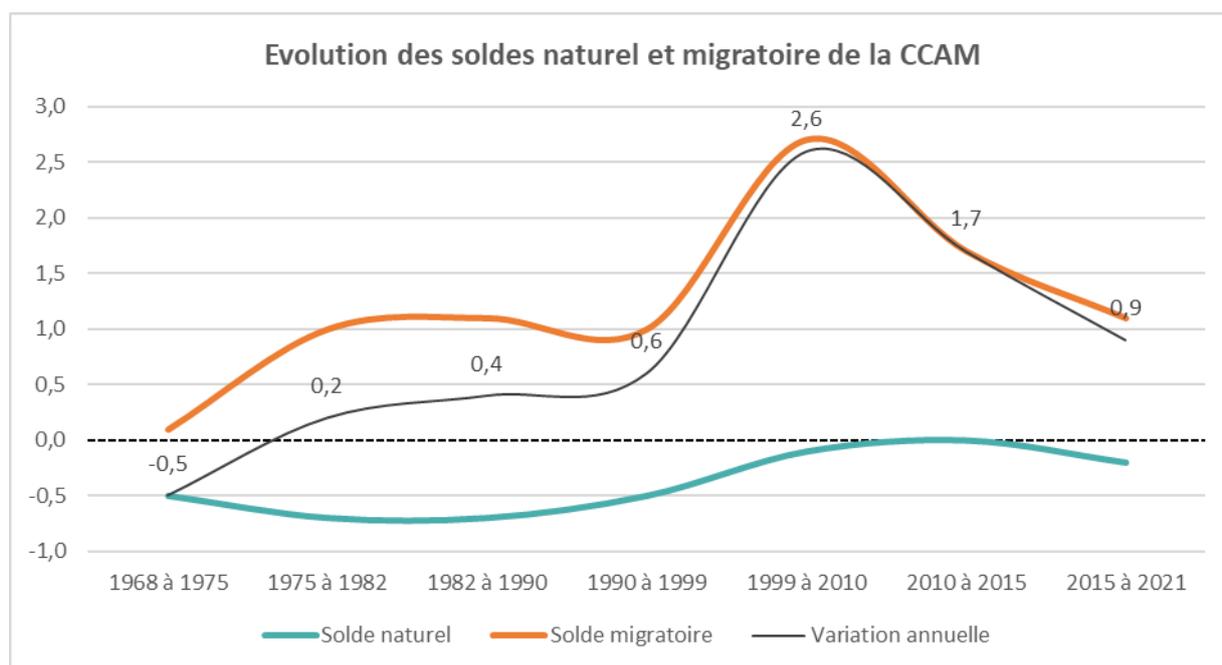


1. Population par commune (INSEE RP 2021)

2. Dynamique démographique

Le territoire intercommunal connaît une croissance démographique moyenne qui dépasse +1% par an depuis 2010, alors même que la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée est moins dynamique.

La variation annuelle moyenne de la population a été maintenue à plus de 2% de 1999 à 2015 avec un « boom » dans les années 2000. Puis elle s'est lentement estompée. Elle reste à ce jour importante, à environ 1% par an, avec une forte migration et un solde naturel plutôt neutre.

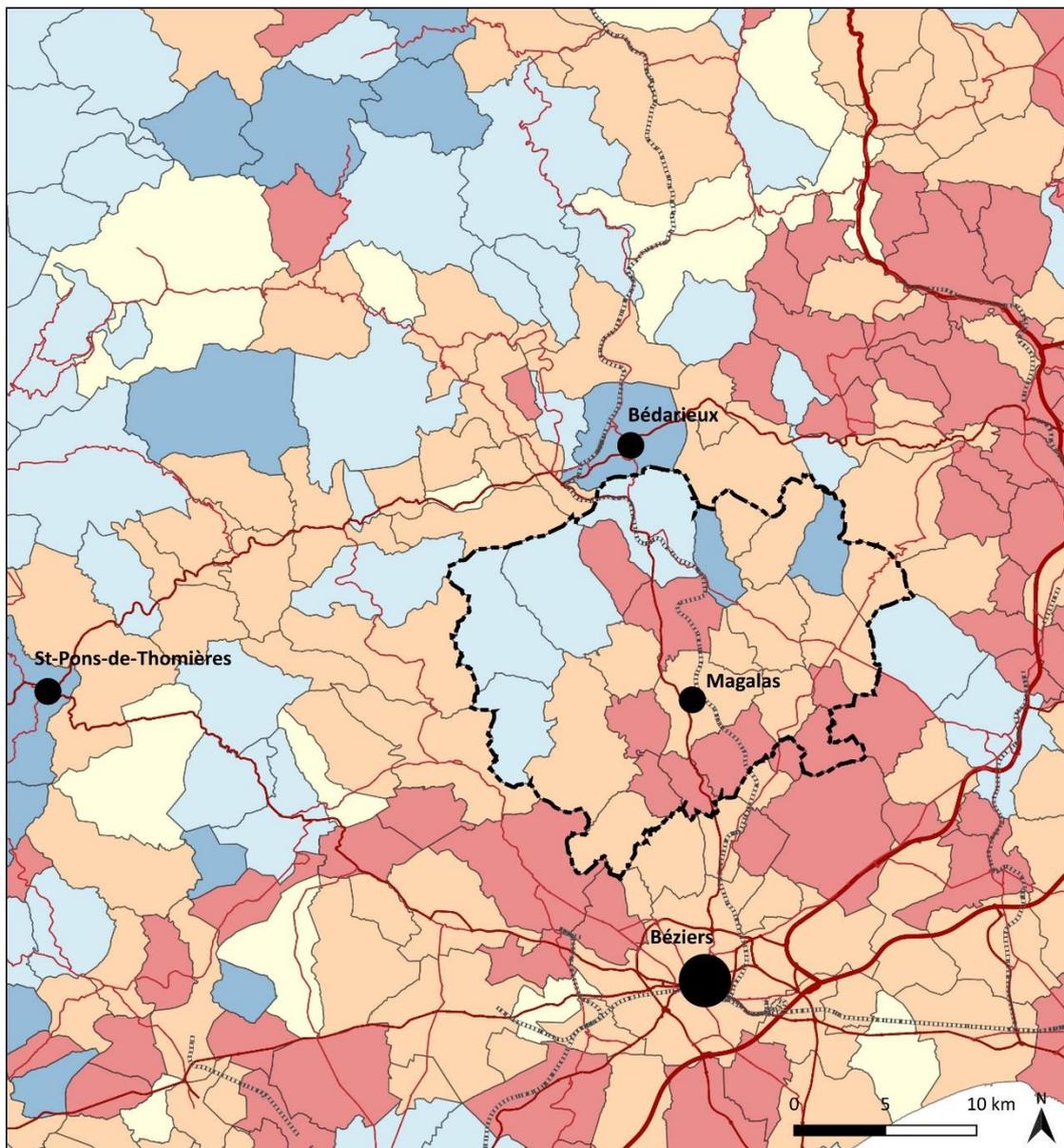


L'évolution des soldes naturel et migratoire et leur incidence sur la variation de la population (INSEE RP 2021)

Le solde naturel nul semble contradictoire avec la dynamique démographique. Il est possible de formuler plusieurs raisons à ce phénomène :

- compte tenu du coût des terrains, l'accès à la propriété privée, qui est localement le moteur essentiel de l'urbanisation, se fait à un âge où les enfants sont déjà nés ;
- le vieillissement de la population implique une mortalité plus élevée ;
- l'arrivée de ménages d'origine étrangère accentue ce phénomène ; plus âgés, ils ne participent pas à l'augmentation de la natalité.

A l'échelle intercommunale ce sont les communes les plus éloignées des pôles urbains et des grands axes de circulation qui ont un taux de croissance négatif : Cabrerolles, Causses-et-Veyran, Roquessels, Saint-Nazaire-de-Ladarez et Vailhan.



Croissance annuelle démographique de la population entre 2010 et 2021

LEGENDE :

..... Voie ferrée

Tronçons routiers

— Axes structurants

— Axes secondaires

Variation annuelle moyenne démographique entre 2010 et 2021

■ -6,7% à -1%

■ -1% à 0%

■ 0% à 0,2%

■ 0,2% à 1,5%

■ 1,5% à 7%

SOURCE DE LA DONNEE :

INSEE RP 2021

REALISEE PAR :

BE BONNET

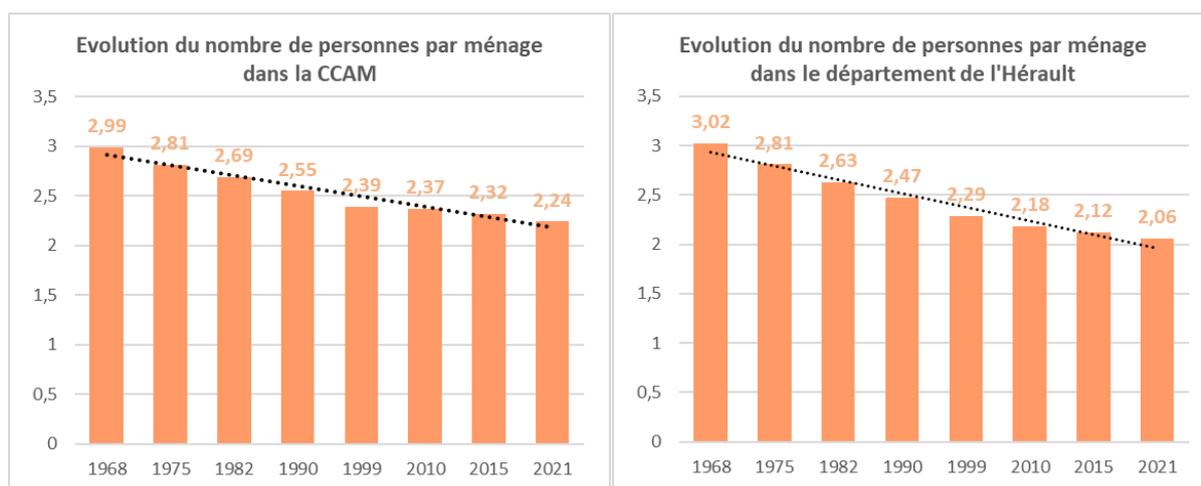
DATE DE REALISATION :

Août 2024

3. Desserrement des ménages

Dans les secteurs périurbains, le desserrement des ménages est souvent moins important car la structure démographique est plus mixte en matière de ménages avec une part conséquente de ménages avec enfants.

Ainsi, dans les Avant-Monts, l'identité plus « familiale » permet de garder une taille de ménages supérieure à 2,24 personnes par logements, contre 2,06 à l'échelle du département (2021).



Desserrement des ménages entre 1968 et 2021 sur les territoires de la CCAM et du département de l'Hérault (Source : INSEE, RP 2021)

L'observation des dernières décennies montre une diminution assez linéaire avec une diminution d'environ 0,1 habitant par ménage tous les 10 ans.

SYNTHESE ET ENJEUX

La CCAM compte 27.723 habitants en 2021.

3 communes comptent plus de 3.000 habitants, et 1 plus de 2.000 habitants. Au sens de la définition établie en France, ce sont des villes.

La moitié de la population intercommunale se concentre dans 7 communes du Sud-Ouest du territoire, correspondant aux communes les plus proches de Béziers.

La **croissance démographique est similaire à celle du département**, traduisant un développement de type périurbain : +1,3% par an entre 2010 et 2021 avec un ralentissement sur la période la plus récente (+1,7% entre 2010 et 2015, et +0,9% entre 2015 et 2021).

On observe un **vieillissement tendanciel de la population**, comme dans l'ensemble du territoire national.

La taille moyenne des ménages est supérieure à celle du département : 2,24 contre 2,06 en 2021.

L'accueil de nouveaux ménages trouve des limites dans plusieurs communes, liées notamment à **la capacité des réseaux et des équipements**. Cette problématique entre en résonance avec la réduction de la dynamique démographique attendue et la limitation de la consommation d'espace.

ENJEUX :

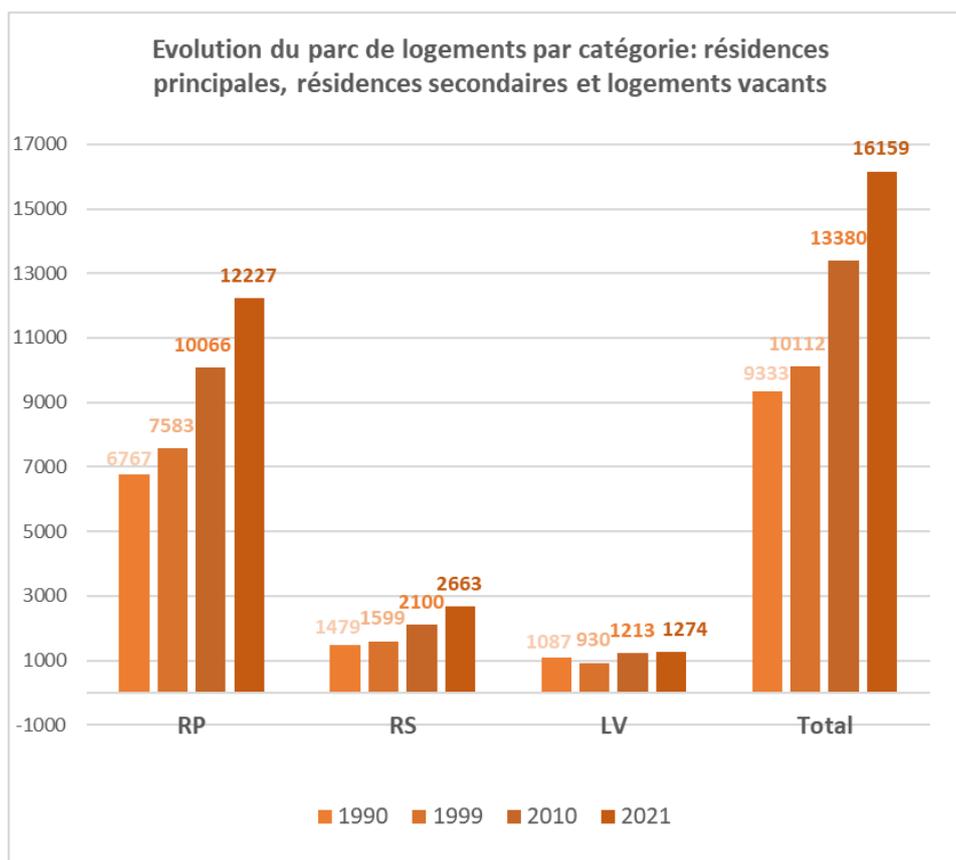
- **Maîtriser le développement démographique**
- **Permettre l'accueil de nouveaux ménages**
- **Offrir des parcours résidentiels complets**

Habitat

4. Composition et évolution du parc de logements

Le parc de logements de la CCAM est composé de 75,7% de résidences principales, 16,4% de résidences secondaires et 7,9% de logements vacants.

Toutes les catégories voient une hausse du nombre de logements. Au début des années 2000, seul le nombre de logements vacants a fortement chuté.

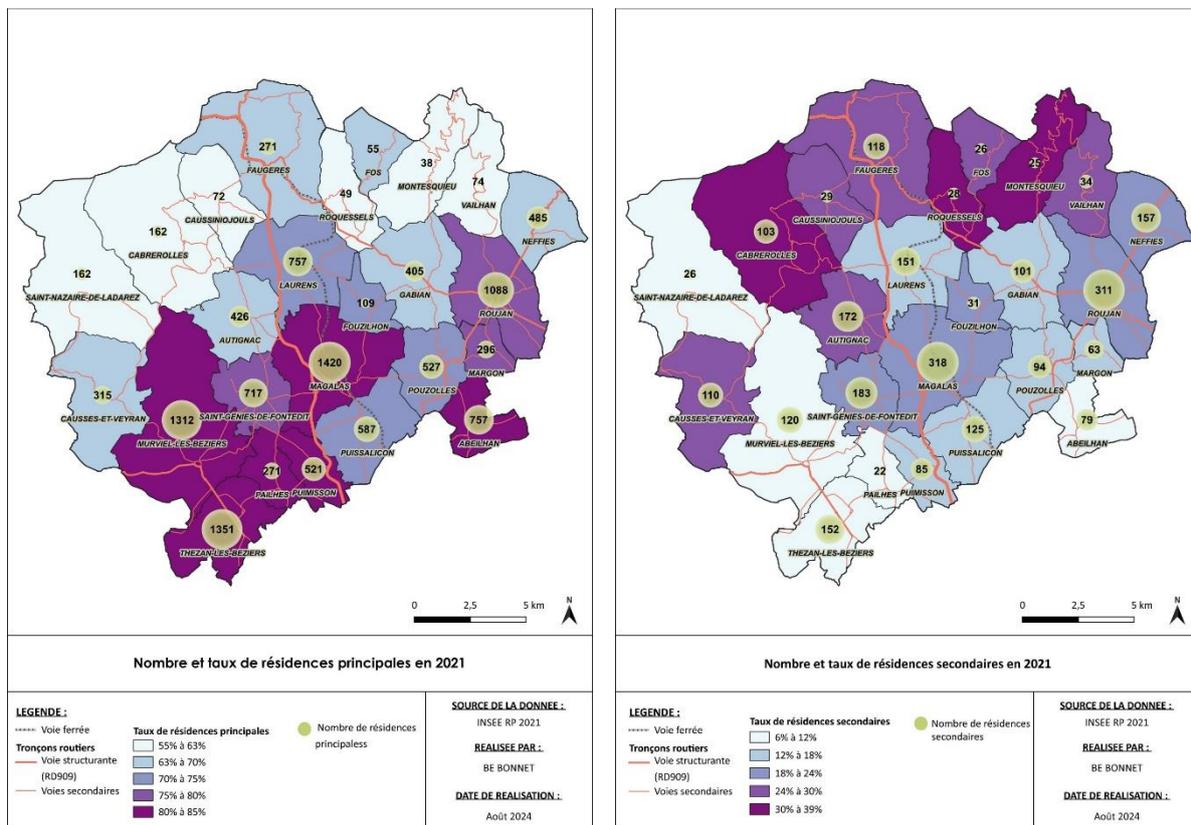


Evolution du parc de logements depuis 1990 (source : INSEE, RP 2021)

Le sud du territoire a une vocation clairement résidentielle, avec la proximité de Béziers. Trois axes d'attractivité résidentielle sont visibles :

- Magalas (RD909),
- Murviel-lès-Béziers et Thézan-lès-Béziers (RD19),
- Roujan (RD15)

De Cabrerolles à Montesquieu, en passant par Faugères, les communes ont une vocation beaucoup plus touristique. La part des résidences secondaires représente près d'un tiers du parc dans ces communes.



Composition du parc de logements en 2021

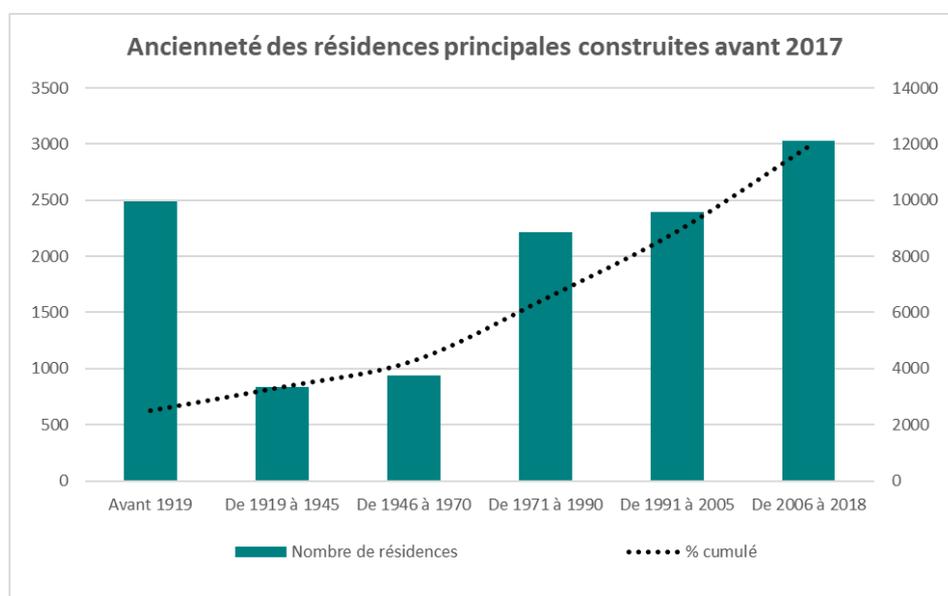
5. Caractéristiques du parc de logements

5.1. Prédominance des maisons individuelles

L'attractivité résidentielle du territoire est en partie générée par des projets de construction de logements individuels pour des ménages « familiaux ». Le parc de logement du territoire est ainsi caractérisé par une majorité de maisons individuelles, soit 92%. Celles-ci incluent la plupart des constructions récentes.

La part très conséquente de maisons individuelles implique des types de logements relativement homogènes : 78% des logements ont 4 pièces et plus, tandis que les logements composés de 1 à 2 pièces ne représentent que 5% du parc (dont 1% pour les T1).

5.2. Ancienneté du parc



Ancienneté du parc de résidences principales (Source : INSEE, RP 2021)

Le développement urbain s'est fait quasi exclusivement sous la forme d'extensions pavillonnaires sous l'influence de la périurbanisation ; on peut donc considérer que la part des résidences principales construites après les années 1970 représente le développement pavillonnaire

On constate néanmoins une part considérable des résidences principales construites avant 1919, soit 22%, chiffre qui illustre la place non négligeable qu'occupent les centres historiques. Malgré une concentration de la vacance dans ces quartiers anciens, ils restent attractifs du fait d'un moindre coût de l'immobilier par rapport aux quartiers pavillonnaires.

5.3. Logements sociaux

Le parc de logements sociaux représente environ 3% des résidences principales du territoire intercommunal, soit 305 logements (source : RPLS 2020).

SYNTHESE ET ENJEUX

La CCAM est **un territoire principalement résidentiel** (75,7% de résidences principales), avec une tendance touristique concernant les communes du Nord (16,4% de résidences secondaires) et un abandon décroissant de logements du tissu ancien (7,9% de vacance des logements en 2021 contre 9,1% en 2010).

La maison individuelle représente le standard du logement actuel avec 92% du parc de logement. L'attractivité résidentielle est poussée par les souhaits d'accession à la propriété (75,8% de logements occupés par leurs propriétaires).

Le parc de résidences principales ancien est conséquent (20,9% construits avant 1919) et s'explique du fait de villages historiquement prospères en lien avec l'activité viticole locale. La part prépondérante des logements est construite à partir de la seconde moitié du XXème siècle (72,1%) avec une accélération dans les dernières décennies.

A ce jour, 50 à 60% des locataires du parc privé sont éligibles à un logement social.

ENJEUX :

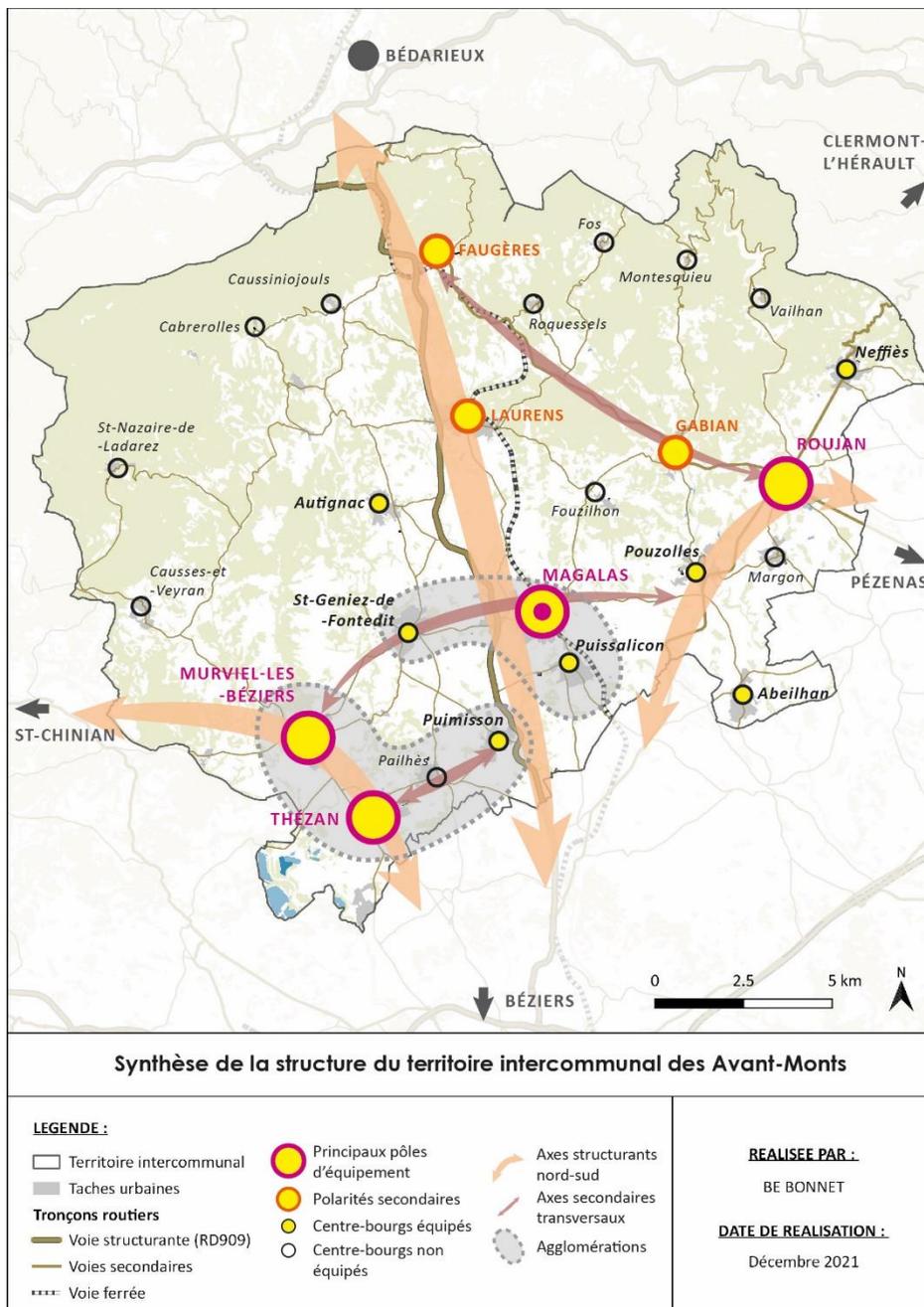
- **Diversifier l'offre en logement**
- **Résorber la vacance**

Equipements

Une disparité existe entre les communes de Nord et du Sud.

En effet, les services de proximité tels que les services postaux sont présents dans une majorité de communes, les commerces de proximité sont davantage présents dans la partie Sud du territoire, et en plus grande quantité dans les communes les plus peuplées (Magalas, Murviel-lès-Béziers et Roujan).

Les équipements plus spécifiques, tels que les casernes, les gendarmeries, les établissements de santé et les complexes sportifs, sont plus rares et plus inégalement répartis. Le Sud du territoire est à nouveau mieux équipé, ainsi que l'axe routier central. La présence de ces équipements est corrélée avec le poids démographique des communes.



SYNTHESE ET ENJEUX

- A l'échelle intercommunale, trois grands pôles d'équipement ressortent dont un « multipolarité » : Magalas, Roujan, Murviel/Thézan-lès-Béziers
- Moins équipée, la commune de Thézan-lès-Béziers semble avoir une vocation plus résidentielle, mais la présence d'une ZAE généraliste en fait un pôle important
- Les communes de Laurens et Faugères bénéficient de la RD909 qui leur donne une visibilité et un rôle de polarité secondaire. Concernant Faugères, il s'agit aussi du symbolisme de l'AOP dont elle est la centralité et de l'activité touristique que cela génère.
- Trois axes majeurs se dessinent au regard des dynamiques socio-démographiques : la RD909 (Magalas-Laurens-Faugères), la RD15 (Roujan) et la RD19 (Thézan et Murviel)
- Des axes transversaux présentent un potentiel de liaison entre les axes structurants

Un des principaux enjeux concerne **la connexion des communes aux équipements** situés à l'intérieur et à l'extérieur de l'intercommunalité. Il se trouve qu'aucun lycée n'est situé à l'intérieur du territoire ce qui nécessite des déplacements vers Béziers, Pézenas, Clermont-l'Hérault ou Bédarieux.

Les axes transversaux doivent jouer leur rôle dans cette connexion mais également dans les **connexions internes indispensables aux communes du Nord**, plus enclavées. Ces communes sont en effet moins fournies et leur attractivité est dépendante du niveau de connexion aux pôles structurants (principaux ou secondaires) proches.

Les projets d'équipements et services doivent être coordonnée pour donner du sens et **favoriser l'appartenance territoriale**. Les communes proposent des offres complémentaires et ne doivent pas entrer en concurrence.

En mettant en avant son poids démographique, notamment en moitié Sud, la CCAM pourrait mettre en avant sa capacité à **accueillir des équipements de rang supérieur** (salle de spectacle, médiathèque intercommunale, établissements de formations professionnelles...)

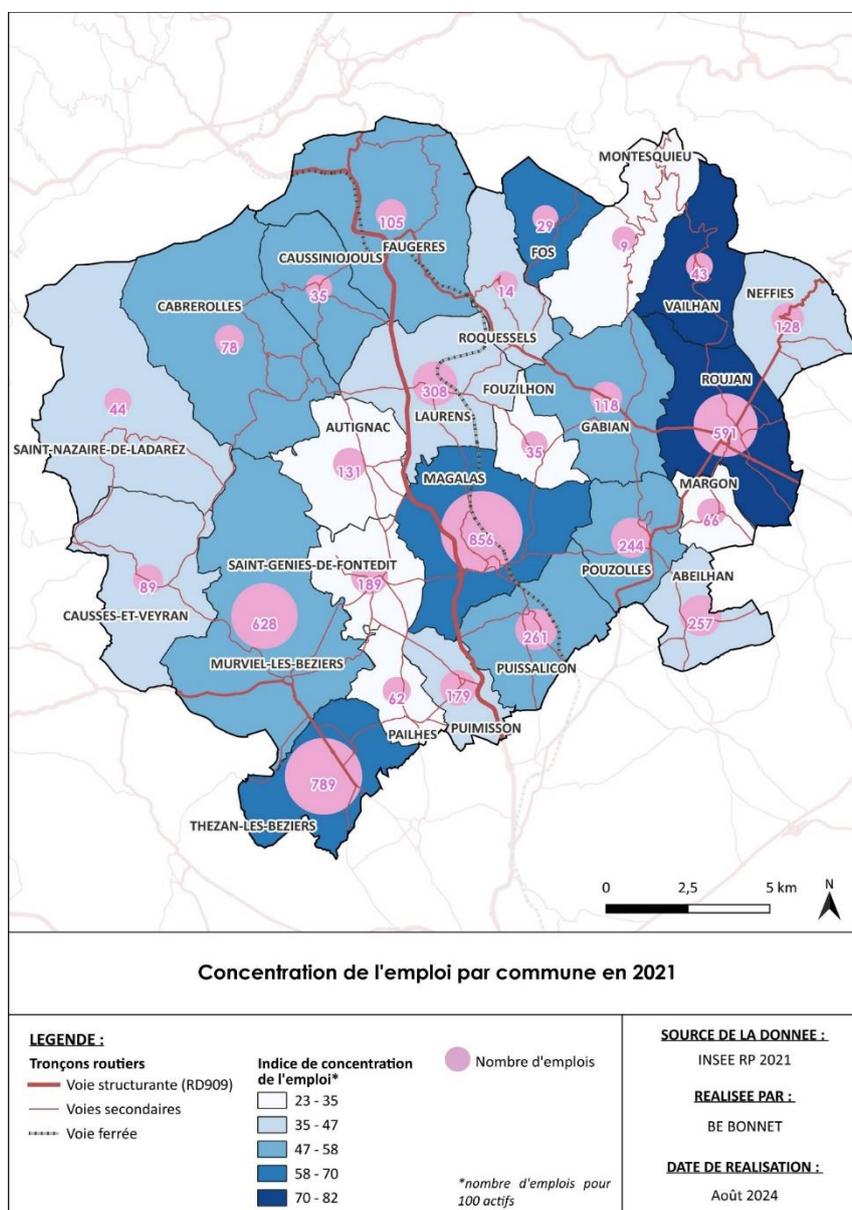
Economie

1. Emploi

Les communes de la CCAM accueillent en moyenne 50,1 emplois pour 100 actifs, ce qui est caractéristique d'un territoire périurbain.

Des pôles d'emploi sont identifiables : Magalas, Thézan-lès-Béziers, Murviel-lès-Béziers et Roujan. Avec plus de 600 emplois, et 800 pour Magalas, ces quatre communes concentrent la majorité des emplois du territoire intercommunal. Il s'agit des communes qui accueillent des ZAE.

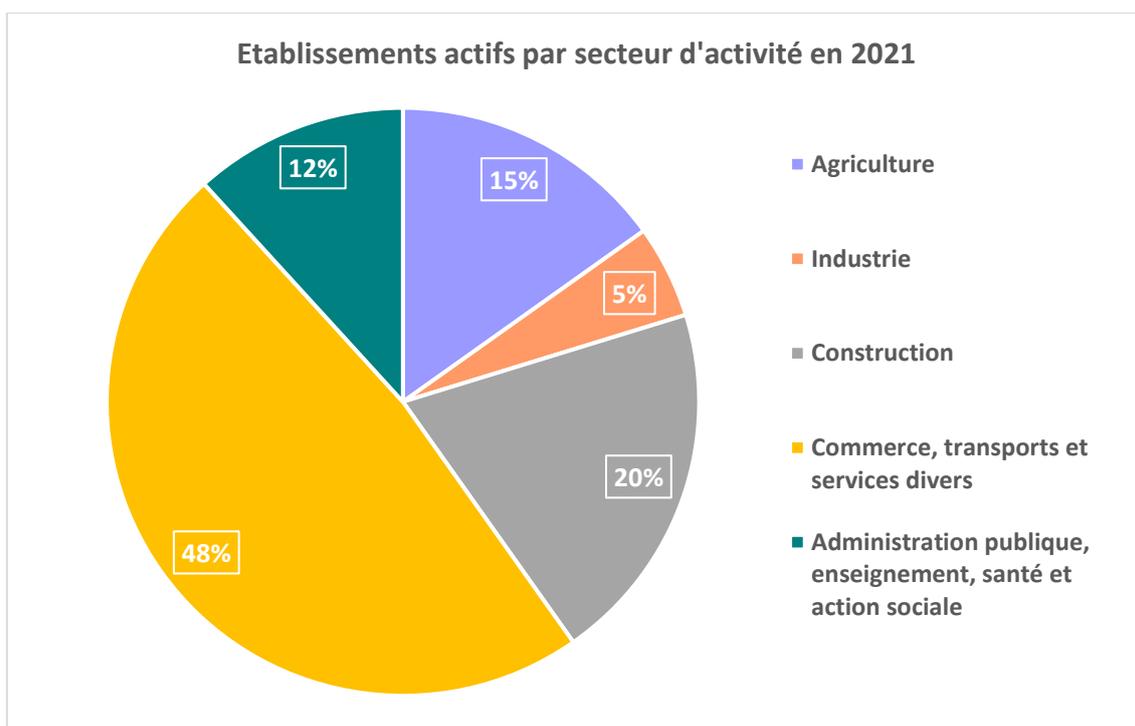
Le territoire est globalement dépendant des polarités extérieures, et principalement de l'agglomération de Béziers qui accueille quotidiennement 60% des actifs de la CCAM.



Nombre d'emplois par commune et indices de concentration de l'emploi en 2021 (Source : INSEE, RP 2021)

2. Secteurs d'activités

La structure économique du territoire intercommunal au regard des secteurs d'activités est sensiblement la même qu'à l'échelle du département ou que la communauté d'agglomération voisine, à une différence notable près : l'activité agricole a un poids important. Elle concerne 15,1% des établissements, contre 3,7% dans le département et 3,3% dans la CABM. A noter qu'il s'agit des établissements agricoles et que ce chiffre n'inclut pas les entreprises commerciales et de services liées à l'agriculture.

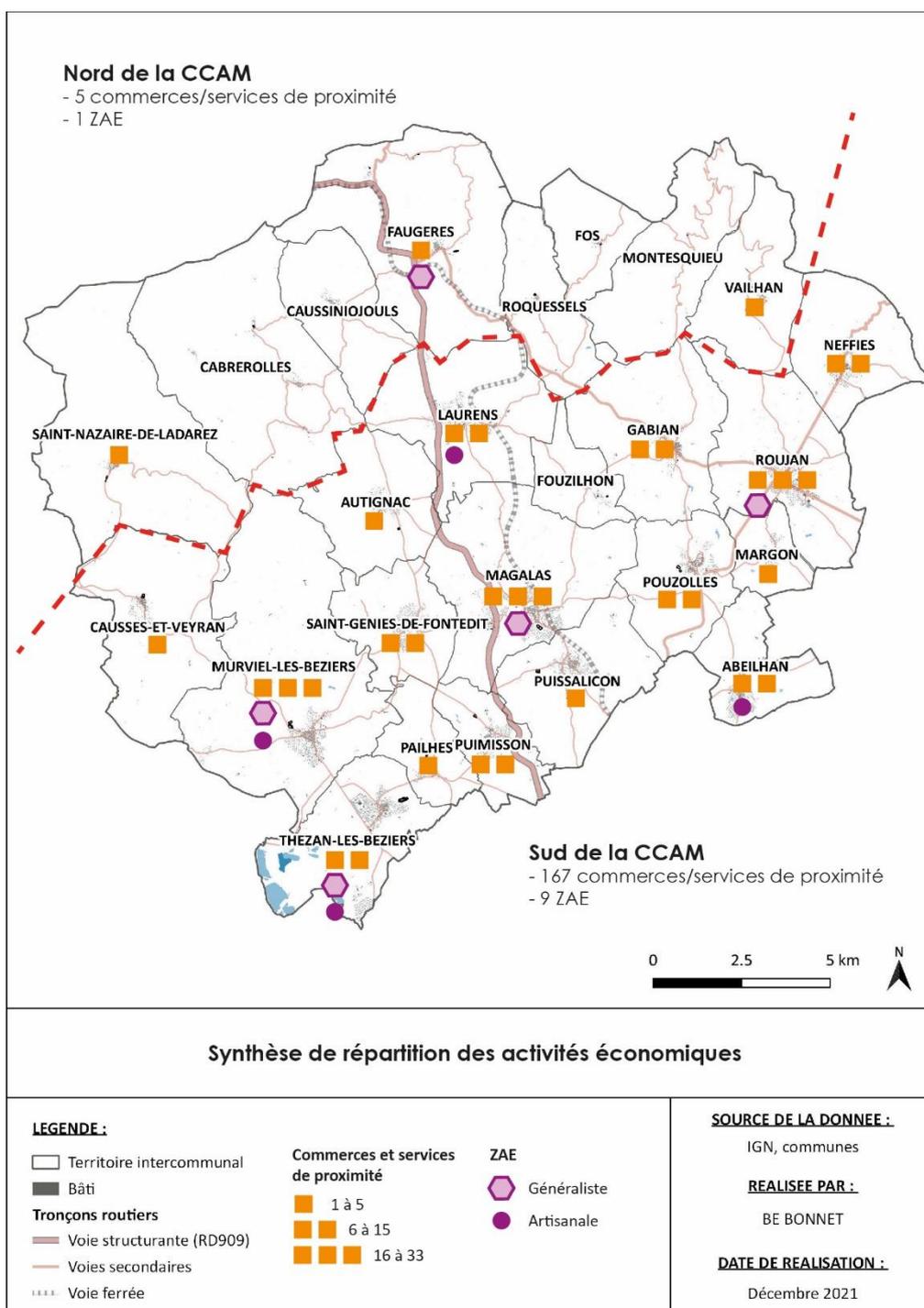


Part des secteurs d'activités en 2021 (Source : INSEE RP 2021)

3. Zones d'activités économiques

La communauté de communes gère trois ZAE structurantes de par leur vocation généraliste (Thézan-lès-Béziers, Magalas et Roujan). Elles accueillent notamment des commerces de proximité et chacune d'elles des moyennes/grandes surfaces alimentaires. Ces trois ZAE correspondent aux trois principales polarités du territoire intercommunal.

D'autres zones d'activités communales sont présentes sur le territoire intercommunal (Faugères, Laurens, Murviel-lès-Béziers et Abeilhan).



SYNTHESE ET ENJEUX

Le territoire intercommunal compte une moyenne de 50,1 emplois pour 100 actifs. Quatre polarités comptabilisent plus de 600 emplois chacune (Magalas, Murviel-lès-Béziers, Roujan, Thézan-lès-Béziers : ces communes accueillent des ZAE généralistes), mais un indice de concentration de l'emploi malgré tout inférieur à 82.

On note une forte dépendance aux territoires voisins avec pas moins de 60% des actifs qui se rendent dans l'agglomération de Béziers pour travailler.

Les commerces sont présents dans 2 types de secteurs :

- ZAE généralistes de Magalas, Murviel-lès-Béziers, Thézan-lès-Béziers, Roujan, Faugères ;
- Les centres villages (on parlera alors de commerce de proximité).

Prépondérance de l'agriculture.

ENJEUX :

- **Augmenter le nombre d'emplois locaux afin de pérenniser la dynamique démographique, diminuer les flux pendulaires**
- **Orienter les ZAE vers des aménagements plus qualitatifs**
- **Maintenir les commerces dans le centre des villages**

Tourisme

Situé entre montagnes du Haut-Languedoc et plaine viticole à proximité d'un axe autoroutier majeur, le territoire de la CCAM a un certain potentiel touristique avec une richesse du patrimoine architectural, naturel et culturel.

1. Sites et animations

D'après les observations de l'Office de Tourisme, le site des Moulins de Faugères est le plus visité, avec une antenne d'accueil touristique estivale. Assez peu de sites sont mis en avant en dehors de celui-ci et de l'Abbaye de Cassan.

La randonnée est un atout intéressant pour le territoire : 400 kilomètres de sentiers sont entretenus par les services de l'intercommunalité.

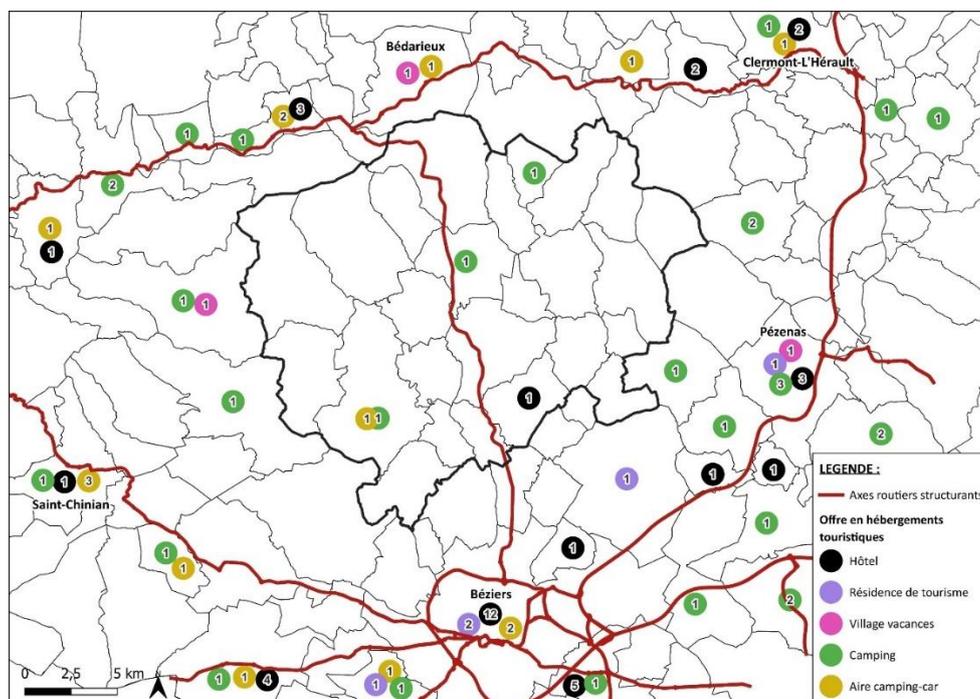
Les boucles d'oeno-randonnée représentent un potentiel : deux parcours sont labellisés sur Abeilhan et Murviel-lès-Béziers, et il en existe un en projet à Faugères. Le GR de Pays « Tours du Minervois, Saint-Chinian, Faugères » est promu par le Pays HLV.

2. Accueil et offre d'hébergements

Les hébergements touristiques sont majoritairement représentés par des chambres d'hôte et des gîtes meublés.

Le potentiel d'attraction que peuvent constituer les hébergements touristiques semble peu exploité : seuls deux campings existent, à Laurens et Fos, et un établissement d'hébergements insolites (yourtes) à Murviel-lès-Béziers.

L'offre semble particulièrement limitée dans le nord-ouest du territoire, où il existe pourtant un important potentiel de tourisme vert avec la montagne noire en arrière-plan.



Offre en hébergements touristiques à une échelle large (Source : herault-tourisme.com)

Agriculture

La filière viticole locale reste le fer de lance de l'économie des Avant-Monts.

Avec un impact important, tant au niveau de la production primaire, la transformation, la prestation de service et l'emploi, la viticulture est un fer de lance économique pour le territoire intercommunal.

1. La dynamique des exploitations agricoles du territoire

selon le dernier recensement agricole de 2020, le territoire des Avant-Monts compte **688 exploitations agricoles en 2020**.

La carte en page suivante représente le nombre d'exploitants agricoles par commune. Elle se base sur **l'estimation établie par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault en octobre 2021**.

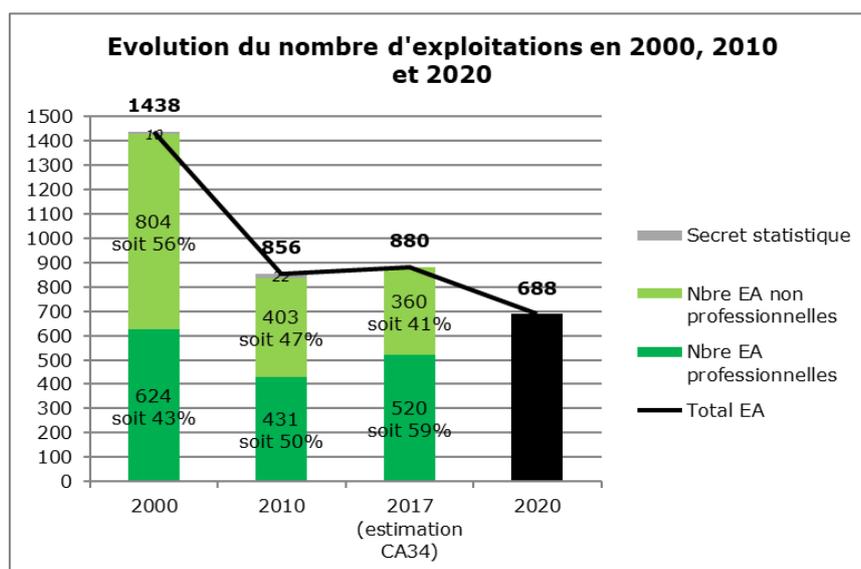
Le territoire compterait ainsi 769 sièges d'exploitations agricoles dont :

- 493 professionnelles (agriculteurs à titre principal et secondaire) ;
- 276 non professionnelles (cotisants solidaires).

La part des exploitations non professionnelles est particulièrement importante sur le territoire des Avant-Monts et s'explique par la prédominance de l'activité viticole et la structuration coopérative de cette filière.

Entre 2000 et 2020, le nombre total d'exploitations agricoles a diminué de plus de 50% (de 1438 à 688 exploitations). Cette évolution s'explique principalement par les crises qui ont touché la filière viticole entre 2000 et 2010. Depuis quelques années, **une nouvelle dynamique viticole s'opère, notamment via les installations en caves particulières et la valorisation par les AOC**.

Toutefois, la problématique du vieillissement des exploitants agricoles constitue le principal défi pour l'agriculture du territoire

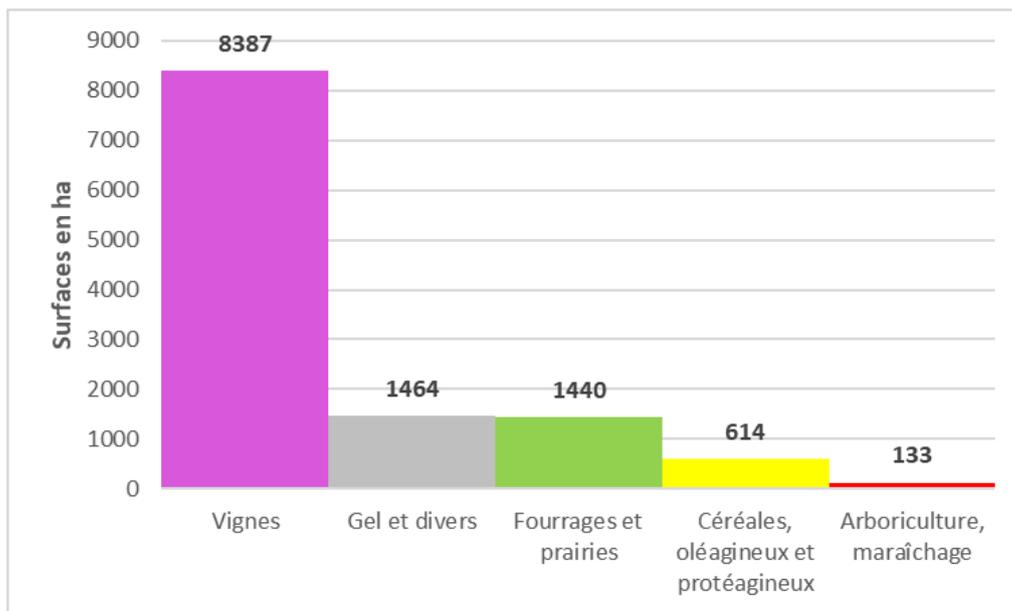


Evolution du nombre d'exploitations professionnelles et non professionnelles (Source : Portrait Agricole CCAM 2017)

2. Le territoire et les filières agricoles

Selon les données d'occupation des sols du SCoT du Biterrois en cours d'élaboration, les espaces agricoles représentent 16 000 ha (45% du territoire intercommunal) et les espaces naturels 17 000 ha. Sur la période 2001-2015, l'artificialisation des sols s'est réalisée au détriment des espaces agricoles (485 ha) et naturels (50 ha).

Le graphe ci-après traduit la prédominance de la viticulture.



Répartition des déclarations par types de cultures (Source : RPG 2021)

3. L'activité viticole

En 2017, sur le territoire des Avant-Monts, 93 % des exploitations professionnelles ont pour production principale la viticulture. Cette prédominance est présente sur toutes les communes et s'explique par le climat, les sols, le terroir, les signes officiels de la qualité et de l'origine, et les filières en place. 90% des exploitations non professionnelles sont tournées vers la viticulture.

Ainsi, à ce jour, le territoire des Avant-Monts compte :

- 4 caves coopératives ayant leur siège sur la commune (Faugères, Murviel-lès-Béziers, Puimisson et Saint-Geniès-de-Fontedit) ;
- 3 sites toujours en activité mais fusionnés avec d'autres caves (Abeilhan, Laurens et Roujan).

Les bâtiments des caves coopératives non utilisés représentent aujourd'hui **un potentiel bâti important** sur les communes qui peut être réhabilité, transformé ...

Concernant les caves particulières, 145 sont recensées sur le territoire intercommunal, dont :

- **68 sont situées à l'intérieur des tissus bâtis historiques des villages, soit plus de 45%** ;
- 36 sont situées en extension des tissus bâtis historiques des villages, soit près de 25% ;
- 41 sont isolées, situées à l'écart des villes et villages, soit près de 30%.

Une des problématiques soulevées par les acteurs de la profession est la mise aux normes (sanitaires, environnementales) des caves situées dans les centres anciens. **La gestion des effluents de cave** pose notamment question.



Cave coopérative de Pouzolles aujourd'hui sous utilisée (siège du syndicat Côtes de Thongue)



Machine à vendanger en circulation dans le cœur historique d'Autignac

En outre, le territoire des Avant-Monts est concerné par de nombreux SIQO, pour divers types de productions agricoles :

- 6 AOP (dont 3 viticoles) ;
- 7 IGP (dont 6 viticoles) ;
- 3 IG viticoles.

La prédominance des SIQO viticoles est à l'image de la dynamique de la filière sur le territoire.

4. Enjeux

4.1. Friches agricoles et rétention foncière

Les friches agricoles potentielles représenteraient **5,7 % de la surface départementale**.

Cette problématique touche l'ensemble des communes du territoire sans distinctions (communes de plaine ou de piémont), même si les raisons de l'enfrichement peuvent être variables (pression foncière, recul pour gestion des nuisances, abandon de parcelles trop petites, qualité agronomique).

Ce phénomène d'enfrichement et/ou de rétention foncière accentue la problématique liée à l'accès au foncier, qui touche notamment les jeunes agriculteurs portant un projet ou en cours d'installation.

4.2. Ressource en eau

Dans un territoire au climat méditerranéen, en l'absence de réseau d'irrigation, peu de cultures semblent adaptées. Les productions économiquement envisageables sont la viticulture, certaines cultures céréalières (blé) et certaines cultures arboricoles dites rustiques (amandiers, oliviers). Cependant, l'irrigation reste un élément essentiel pour la pérennité du vignoble à moyen et long terme, tout comme pour la diversification culturelle des exploitations du territoire : développement du maraichage, de l'arboriculture fruitière...

A l'échelle du territoire du SCoT, selon les dernières données disponibles auprès des SAGE, 31 Mm³/an sur les 93 Mm³/an prélevés sur le territoire sont dédiés à l'agriculture (dont 2 Mm³/an exportés).

A ce jour, l'intercommunalité est desservie, sur quelques secteurs au Sud, par le réseau du Bas Rhône Languedoc (BRL).

2 projets d'extension de réseaux existants sont en cours :

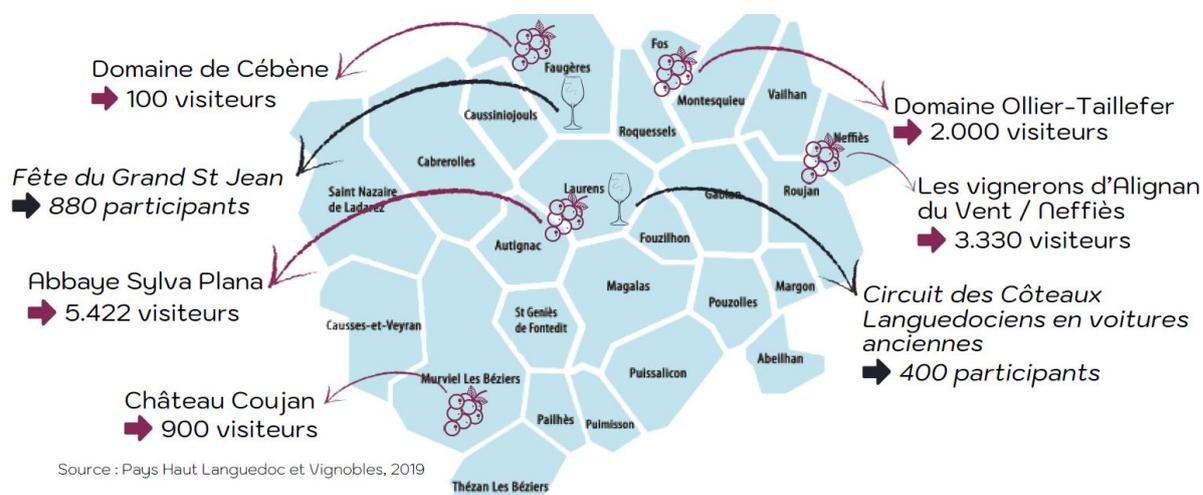
- Extension du réseau BRL sur Saint-Geniès-de-Fontedit et ses alentours (ASA Aqua Fontedit) ;
- Extension du réseau de l'ASA des Belles-Eaux (basée à Caux) sur les communes de Roujan et Neffiès.

5. Diversification, circuits de proximité et agritourisme

Le tourisme viticole (ou œnotourisme) sur le territoire des Avant-Monts est encore à développer et répond à une demande importante.

Des initiatives et des projets sont portés notamment par le Pays Haut-Languedoc et Vignobles afin de développer les circuits-courts (cf. Projet Alimentaire Territorial, site Cliketik).

Les domaines, caves mais également les événements culturels liés à la viticulture et au vin sont des atouts pour les territoires. Ils accueillent tous les ans des milliers de visiteurs comme l'illustre la cartographie ci-dessous issue d'une étude du Pays Haut Languedoc et Vignobles (2019). L'œnotourisme permet aux vigneronnes de diversifier leur activité faire connaître leurs produits à un public plus large.



Exemple de fréquentation des domaines, caves et événements (Source : Diagnostic Commerce et Economie, janvier 2022)

L'évolution des modes de consommation est également un axe de développement pour les exploitations agricoles du territoire : recherche des produits locaux, consommation responsable...

Enfin, les parcours œnorando et les animations touristiques tout au long de l'année participent à la dynamique autour des vignobles.

SYNTHESE ET ENJEUX

La filière viticole locale reste le fer de lance de l'économie des Avant-Monts.

D'un point de vue agricole, le CCAM est un territoire avec une part importante d'exploitations non professionnelles (apporteurs en coopérative, retraités ...)

On observe un vieillissement de la population agricole et une diminution du nombre d'exploitations.

De nombreux signes officiels de qualité permettent une meilleure valorisation et une diversification de la gamme. Le territoire doit aujourd'hui s'appuyer sur les labels existants sur le territoire pour **déployer d'autres productions** : Lucques du Languedoc, Pélardon...

Une problématique de rétention foncière importante impacte l'accessibilité au foncier agricole.

Les caves particulières et coopératives participent à la diversité de la gamme proposée sur le territoire. Les activités peuvent être considérées comme complémentaires.

ENJEUX :

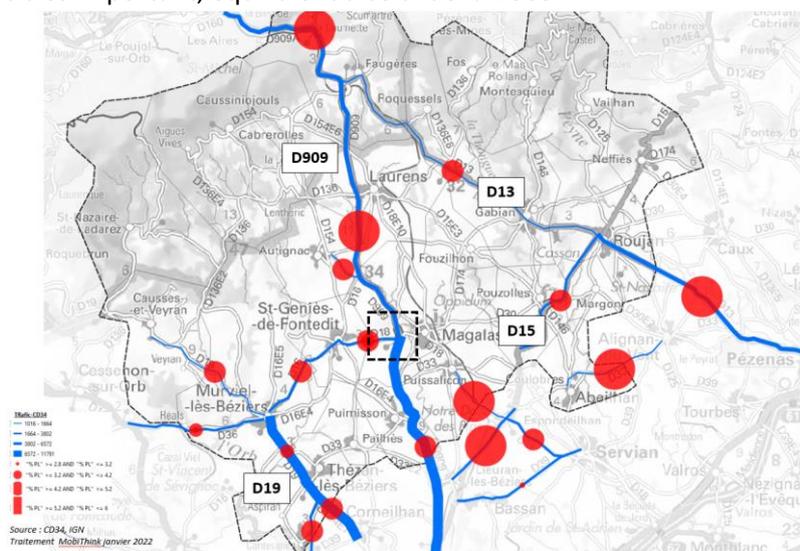
- **Encourager la diversification (œnotourisme, hébergements, etc.)**
- **Permettre l'utilisation des bâtiments sous utilisés ou non utilisés**

Mobilités et transports

1. Hiérarchisation et trafic du réseau routier

La D909 est l'axe principal qui supporte les niveaux de trafic les plus élevés, dessert le territoire et le relie à Béziers. La D909 est une voie rapide favorisant la vitesse et le débit (profil en long, largeur, aménagement d'échangeur ...). Tout a été fait pour optimiser le trajet en voiture. **L'échangeur de Magalas** est une **INTERFACE essentielle** entre cet axe et le territoire.

D19, D13 et D15 sont des axes structurants reliant Béziers, Pézenas et Clermont-l'Hérault. La D19 supporte un trafic très important, équivalent à celui de la D909.



2. Transports collectifs, intermodalités

Le territoire est relativement peu desservi en transports collectifs avec six lignes d'autocars et une ligne de train Millau-Béziers. Un seul arrêt pour le territoire, desservi par une offre minimale et composite (TER, Car et Intercités). L'offre régulière à destination de Béziers est faible.



La gare de Magalas est mal connectée à l'axe routier structurant du territoire et est excentrée au Sud-Est du centre-ville. Ainsi un programme est envisagé pour donner un second souffle au pôle d'échange multimodal de Magalas.

Servitudes et prescriptions

1. Servitudes

Les servitudes d'utilité publique impactant le territoire intercommunal sont les suivantes :

Servitude AC1 : servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
Servitude AC2 : servitude relative aux sites inscrits ou classés
Servitude A2 : servitude de passage des conduites souterraines d'irrigation
Servitude AS1 : servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
Servitude EL5 : servitude de visibilité sur les voies publiques
Servitude EL10 : servitude concernant les Parcs Nationaux
Servitude I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
Servitude I4 : servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité (Ligne électrique aérienne ou souterraine)
Servitude PM1 : plan de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers – Documents valant PPRN
Servitude PT2 : servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception des obstacles
Servitude T1 : servitude relative aux voies ferrées

2. Prescriptions

Les prescriptions impactant le territoire intercommunal sont les suivantes :

Atlas des zones inondables (AZI)
Site Natura 2000
Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)
Aléa retrait/gonflement des argiles
Aléa feu de forêt
Obligation Légale de Débroussaillage (OLD)
Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)
PAC Minier et PAC Multirisques « Camping »

ANALYSE URBAINE, CONSOMMATION FONCIERE ET CAPACITES DE DENSIFICATION

Développement urbain

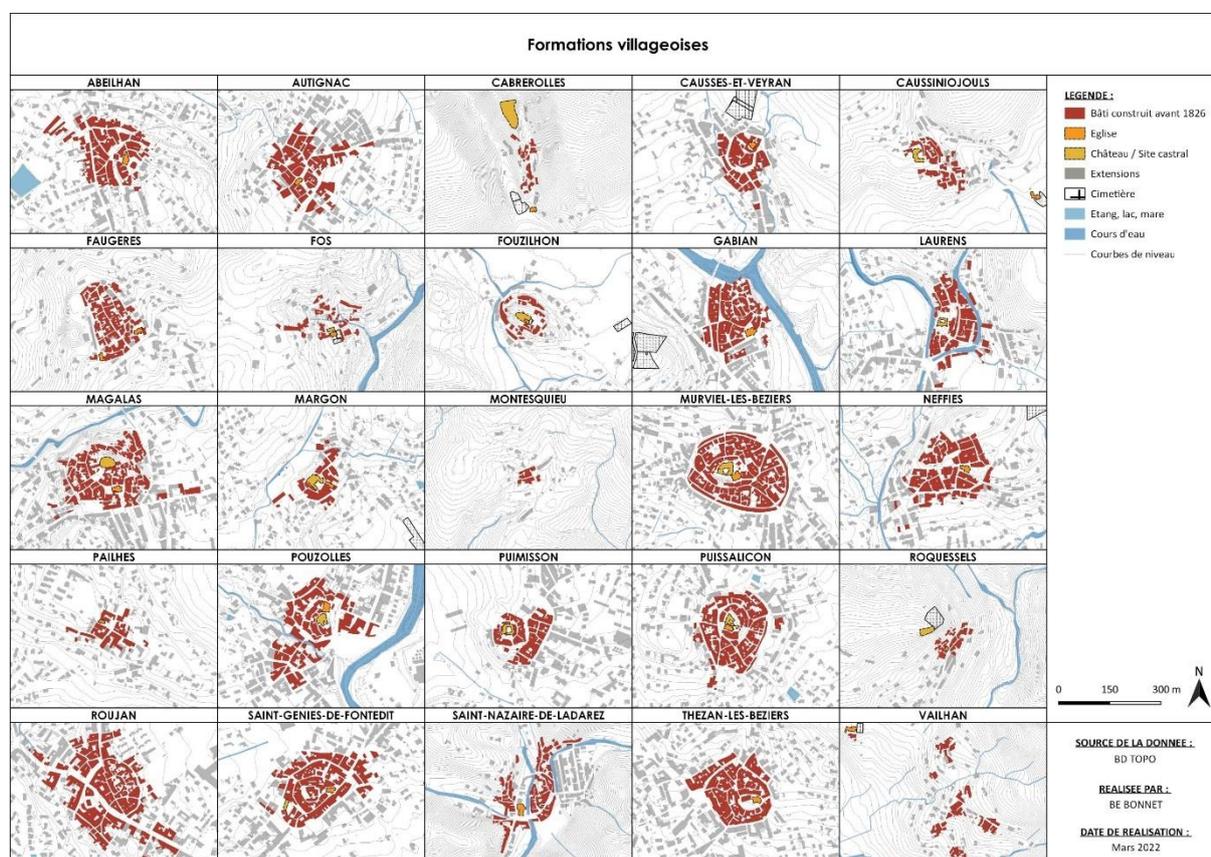
1. Formation villageoise et impact de l'« encellulement »

La plupart des centres anciens des communes de la CCAM ont été formés au cours du Moyen-Age (Xème au XIIème siècle) en suivant le processus de « l'Incastallemento », terme italien qui décrivait ce processus à l'œuvre dans le Latium. Le terme se traduit en français par « enchâtellement » ou « encellulement ».

Ce phénomène s'est traduit par une extrême densité des tissus bâtis médiévaux : les ruelles sont étroites (parfois non carrossables actuellement) et l'emprise au sol du bâti sur les parcelles est presque de 100%. La maison de ville est le plus souvent très modeste en dimensions. Suivant les villages, elle est à R+1 à R+2. Elle ne présente pas d'intérêt patrimonial en tant que telle.

Il en ressort une difficulté d'accès, un manque de respirations urbaines, un manque de stationnement. Cela impacte l'attractivité des centres anciens dont les bâtis se dégradent.

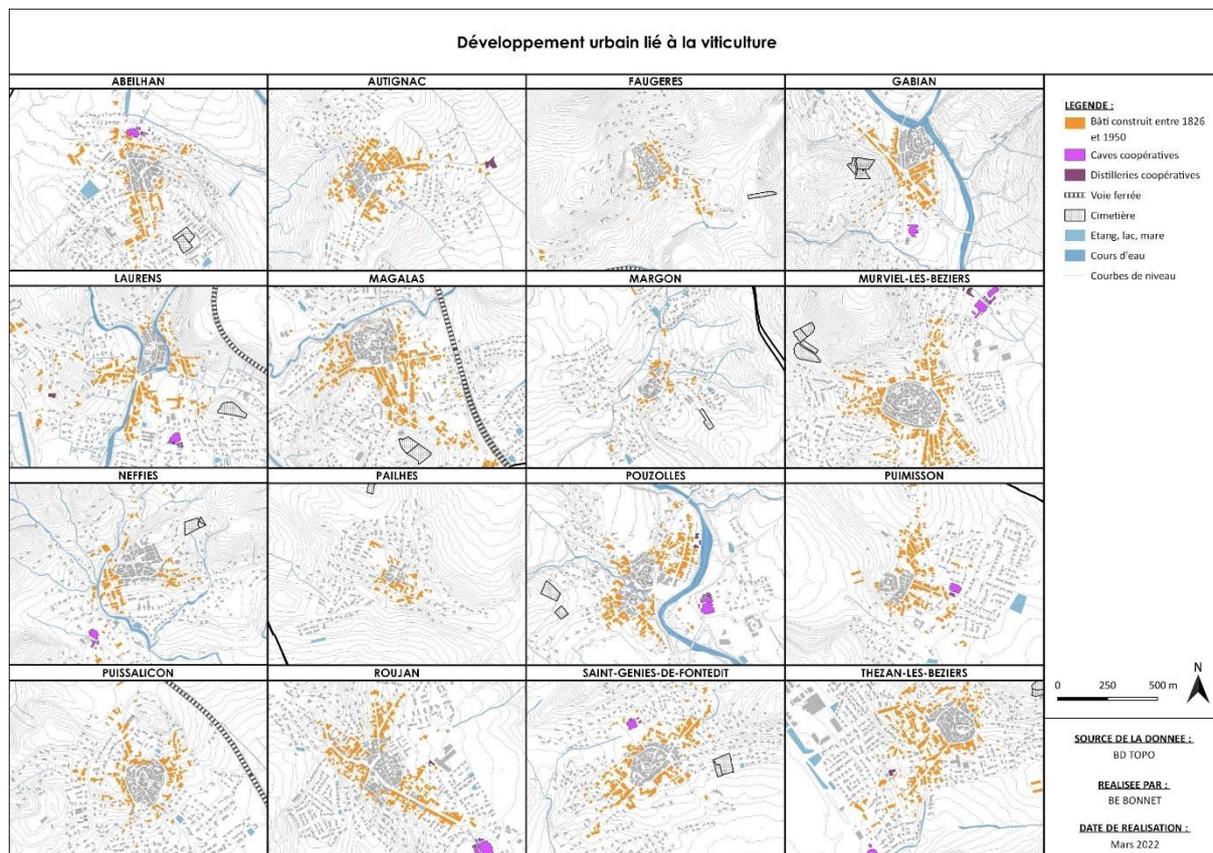
L'enjeu de réinvestissement et de renouvellement urbain est donc fort.



2. Développement urbain lié à la viticulture

Le territoire de la CCAM a connu une forte prospérité viticole à partir du XIX siècle. Ce développement s'est traduit par une expansion démographique induisant des extensions urbaines importantes.

Ainsi de nombreux bâtis caractéristiques de la viticulture sont présents sur le territoire : maisons viticoles, chais, hangars, cave.

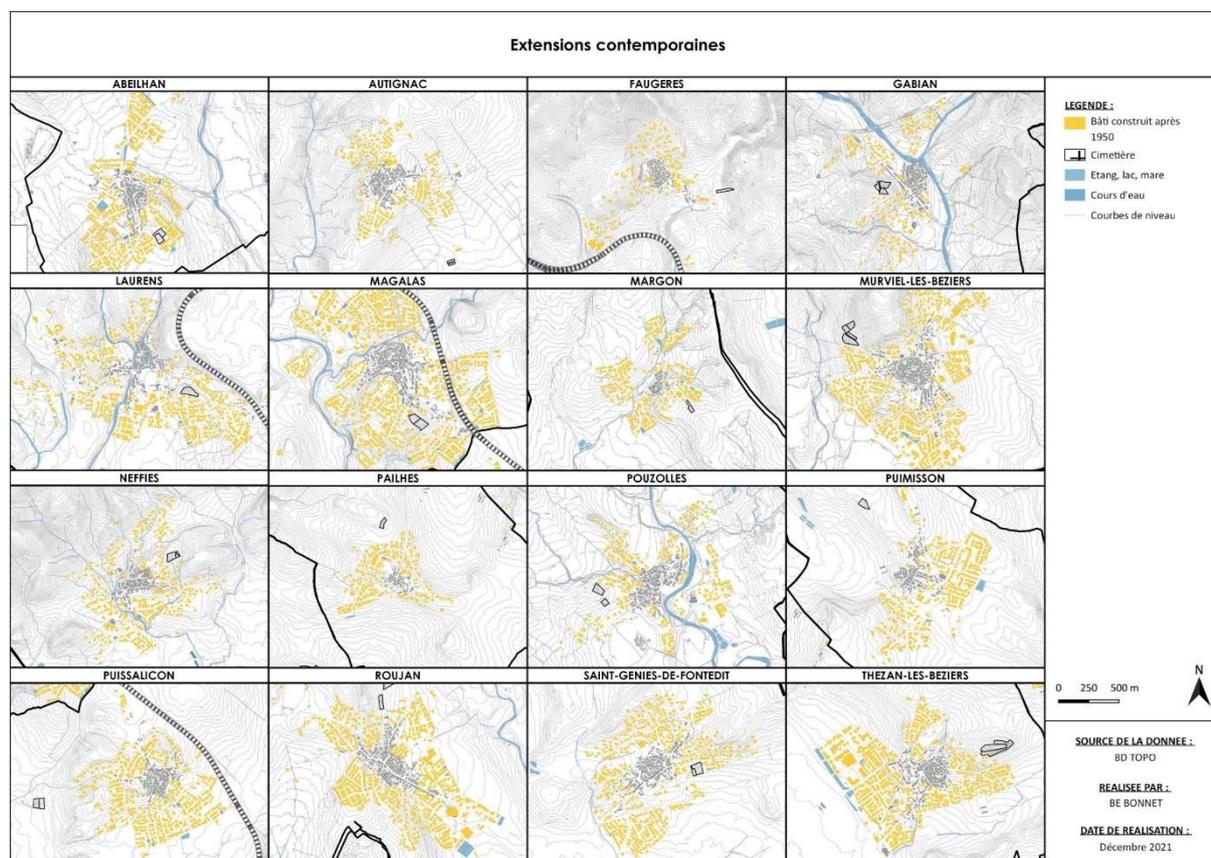


3. Périurbanisation contemporaine

Les extensions urbaines contemporaines, à partir de la seconde moitié du XXème siècle et avec une forte accélération dans les années 2000, ont eu un impact paysager et environnemental non négligeable. La périurbanisation générée notamment par la proximité du pôle urbain biterrois s'est traduite par un étalement urbain dont les emprises dépassent largement celles occupées par les deux périodes décrites précédemment.

Cette urbanisation est également beaucoup moins dense avec des quartiers d'habitation desservis par des voiries plus nombreuses et plus larges.

Le modèle de la maison individuelle et centrée sur une parcelle a demeuré, et les grands lotissements ont donné lieu à une consommation d'espaces agricoles et naturels excessive.

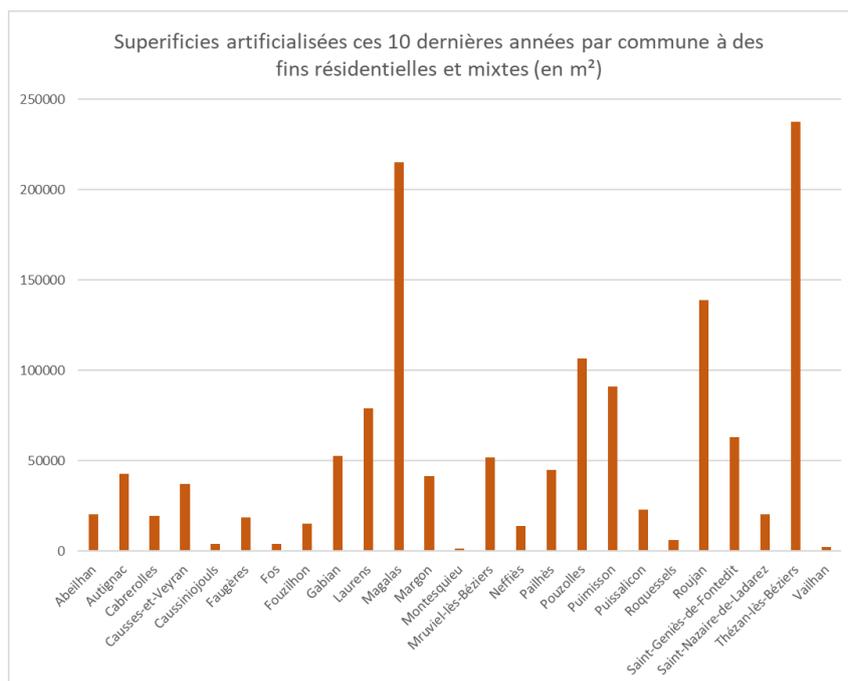


Consommation d'ENAF sur la période 2014-2023

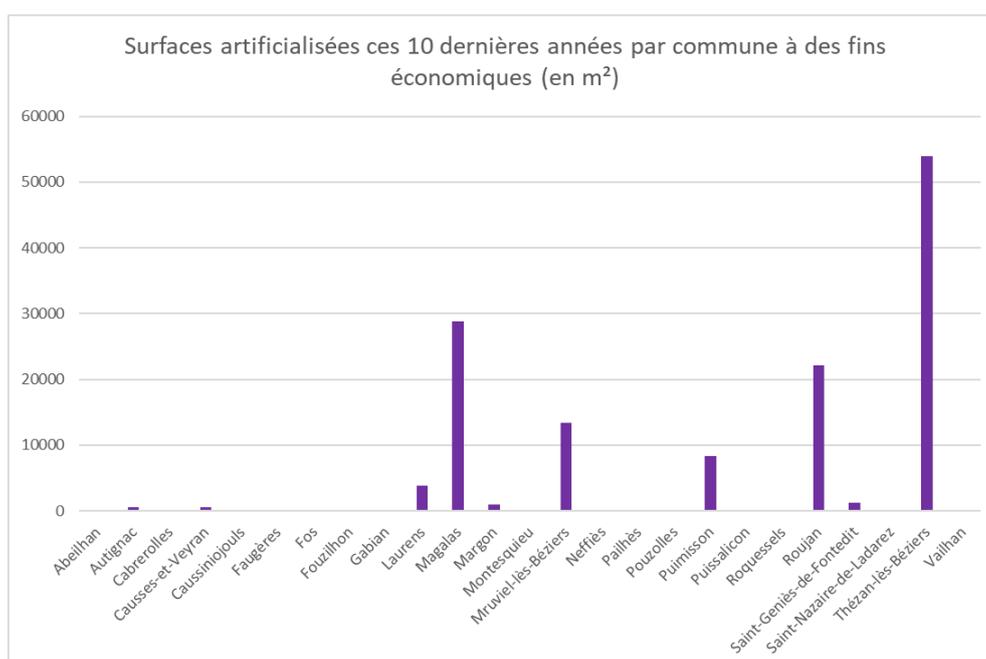
4. Selon les données de l'ONAS (Observatoire National de l'Artificialisation des Sols)

Entre 2014 et 2023, selon l'ONAS, 148,4 ha ont été artificialisés sur le territoire des Avant-Monts, dont :

- 135 hectares ont été artificialisés à des fins résidentielles et mixtes
- 13,4 hectares ont été artificialisés à des fins économiques.



Comparaison de l'artificialisation des sols par commune ces 10 dernières années à des fins résidentielles et mixtes



Comparaison de l'artificialisation des sols par commune ces 10 dernières années à des fins économiques

5. Selon les données de l'occupation des sols fournies par le SCoT du Biterrois

La consommation d'ENAF (en m²) entre 2013 et 2023 selon l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols est la suivante :

	Total	Méthode analyse
2014-2015	53,4	Les surfaces artificialisées entre 2012 et 2015 selon l'OCCSOL fournie par le SCoT représentent 106,8 ha, soit 26,7 ha/an/. Pour la période de 2013 à 2015, cela équivaut donc à 53,4 ha.
2015-2018	63	Données fournies par l'OCCSOL du SCoT
2018-2021	35,4	Données fournies par l'OCCSOL du SCoT
2021-2023	28,5	Utilisation de la méthode de l'OCCSOL du SCoT
Total 2013-2023	180,3	

Entre 2014 et 2023, 180,3 ha d'ENAF ont été consommés sur le territoire des Avant-Monts.

Rétention foncière

Une analyse du phénomène de rétention foncière a été effectuée sur les trois dernières années (2021-2022-2023).

En analysant la localisation des nouvelles constructions, cela permet de se faire une idée de la présence de ce phénomène ou non sur le territoire.

Localisation de l'implantation des nouvelles constructions	Nombre de logements produits entre 2021 et 2023	Pourcentage
En extension / lotissement	352	69%
Espace libre	12	2%
Dent creuse	79	16%
Division parcellaire	65	13%
Total	508	100%

Potentiel de densification

Les potentiels constructibles correspondent aux possibilités de constructions disponibles à l'intérieur de la tache urbaine. Ils ont été identifiés lors de visites de terrain réalisées. Ils ont été complétés par photo-interprétation sous format cartographique SIG et en fonction des données reçues concernant l'identification des permis d'aménager et des permis de construire accordés depuis lors.

A partir de l'enveloppe urbaine définie, quatre types de potentiels sont identifiés :

- Les lots libres de lotissement en cours d'urbanisation
- Les espaces libres (>3000 m²)
- Les dents creuses
- Les parcelles densifiables

La prise en compte des PC allant jusqu'au 31 décembre 2023, des risques naturels, des enjeux environnementaux, de l'accessibilité, des secteurs paysagers a induit l'exclusion de nombreuses parcelles.

In fine, le résultat obtenu montre un potentiel important, du à un tissu bâti relativement épars et en moyenne peu dense, mais il ne tient pas compte d'éléments qualitatifs essentiels :

- Le cadre de vie : respirations urbaines, espaces verts...
- La fonctionnalité urbaine : cheminements doux, stationnements, équipements publics, commerces...
- La qualité paysagère : alignements de jardins, éléments de patrimoine encore préservés...
- La nature en ville : zones humides, petits boisements, haies...

Les espaces déjà artificialisés et équipés, et les espaces ayant vocation à être préservés pour des raisons naturalistes, paysagères ou fonctionnelles ne sont pas pris en compte.

La rétention foncière est fixée à 50% pour les espaces libres et dents creuses et 70% dans les parcelles déjà bâties.

Potentiel de densification

Lots libres : 232 logements

Espaces libres : 358 logements

Dents creuses : 562 logements

Densification parcellaire : 722 logements

** Nota : les coefficients de rétention ne sont pas comptabilisés dans les nombres susmentionnés*

TOTAL : 1874 logements

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES INTERCOMMUNAL (PADDI)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables Intercommunal (PADDI) des Avant-Monts, et plus globalement son PLUi, constituent une première amorce dans la définition d'orientations qui vont s'attacher aussi bien aux enjeux globaux du développement démographique, économique qu'aux enjeux plus locaux de l'aménagement des tissus bâtis existants ou futurs.

Le PADDi est compatible avec les prescriptions du SCOT et avec les objectifs que s'est fixée la collectivité dans sa délibération du 18 février 2019.

Il est construit autour de 6 axes :

Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel
1. Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet intercommunal
2. Préserver les ressources naturelles
3. Limiter l'exposition des populations aux risques
Axe 2 : Affirmer une identité territoriale
1. Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la CCAM
2. Encourager l'économie agricole
3. Porter des projets fédérateurs
Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire
1. Définir une armature urbaine du territoire en accord avec le SCOT
2. Appuyer le développement du territoire avec des projets d'équipements structurants
3. Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins
4. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future
Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire
1. Maintenir un développement démographique continu et modéré
2. Engager la CCAM dans la voie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant les tissus bâtis existants
3. Renouveler l'offre en logements
Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie
1. Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à engager un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers
2. Définir des stratégies différenciées en fonction des tissus bâtis existants
3. Adapter le territoire au changement climatique
Axe 6 : Stimuler l'activité économique
1. Développer l'attractivité du territoire pour les entreprises
2. Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire

REGLEMENT LOCAL D'URBANISME ET DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le règlement du PLUi définit les prescriptions en matière de destinations, d'architecture, d'implantation, de densité, d'aménagements, relatives à chaque zone apparente dans les documents graphiques de zonage. Il répond aux orientations du PADDi.

Quatre grands types de zones sont définies selon des vocations générales et sont eux même divisés en zones aux vocations spécifiques :

- 7 zones U (urbanisées)
- 3 zones AU (à urbaniser)
- 2 zones A (agricoles)
- 5 zones N (naturelles)

Zones urbanisées (U)

Les zones U sont des zones déjà construites. Il s'agit des centre-bourgs, villages, hameaux, groupements de bâtiments à vocation autre qu'agricole.

Ces zones peuvent être étendues pour permettre de nouvelles constructions en continuité directe du tissu urbain. Elles permettent notamment aux secteurs déjà urbanisés d'être densifiés, dans la limite des destinations autorisées.

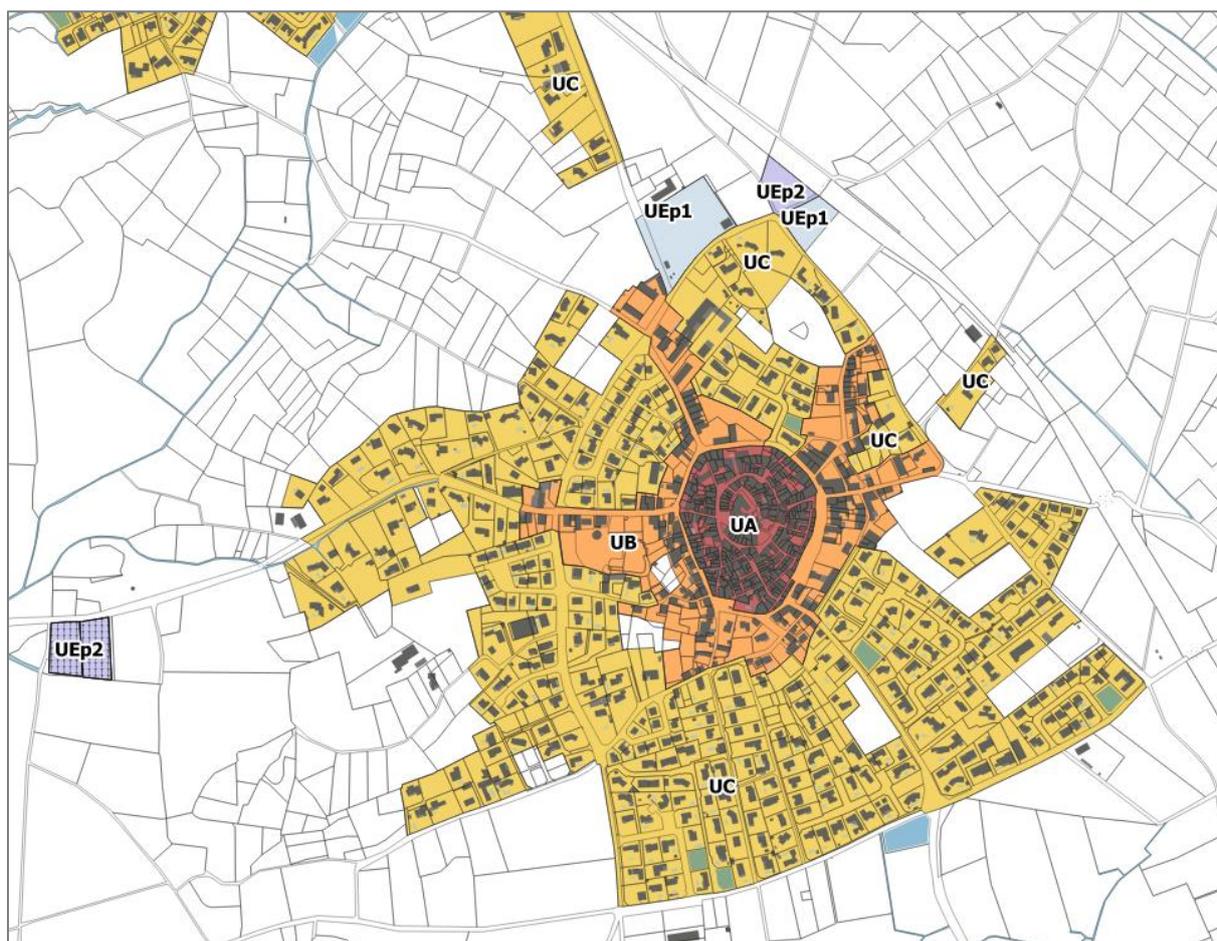
Les zones UA, UB et UC sont les plus répandues car elles concernent les zones mixtes pour les deux premières (résidentiel, équipements, activités économiques...) et résidentielles pour la dernière.

La zone UD est localisée sur la commune de Magalas, sur le secteur du Vic où un fort risque de ruissellement est présent et induit une densification à limiter.

La zone UEp correspond à des projets d'équipements structurants.

La zone UT correspond à des structures d'accueil touristique vouées à être préservées, les projets résidentiels classiques étant interdits.

La zones UX correspond aux zones d'activités économiques.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Puissalicon

Zones à urbaniser (AU)

Les zones AU sont le moyen pour le territoire des Avant-Monts de voir s'opérer des projets de développements qualifiants. Chacune répond aux projets de développement communaux et intercommunaux.

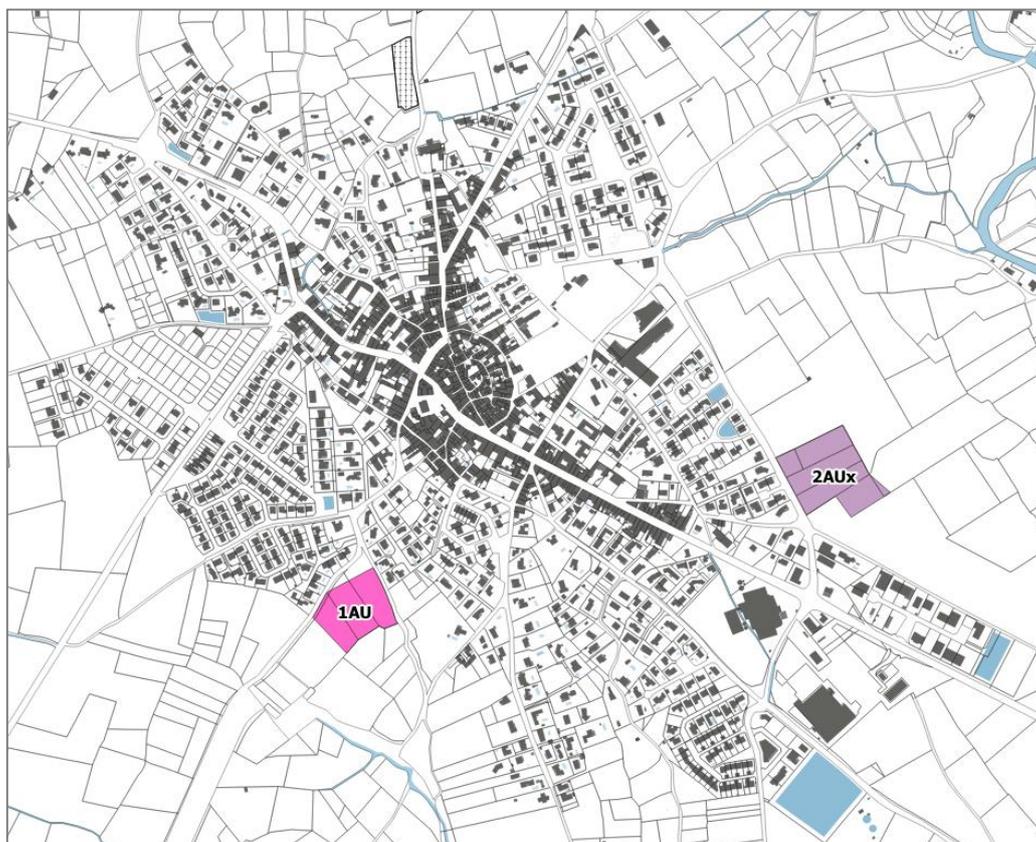
Elle est composée de 5 secteurs :

- Le **secteur 1AU** a une vocation essentiellement résidentielle mais le principe de mixité reste présent en autorisant cependant des activités moins nuisantes que celles pouvant être autorisées dans les tissus constitués UA, UB et UC. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones vise à répondre en partie à l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADDi.
- Le **secteur 1AUL** correspond uniquement à l'extension des secteurs de loisirs, tels que le projet de Bouilhonnac à Saint-Geniès-de-Fontedit ou de cinéma à Puimisson.
- Le **secteur 1AUt** correspond uniquement à l'extension des secteurs de tourisme.
- Le **secteur 1AUx** correspond uniquement à l'extension des zones d'activités économiques existantes.

En cas d'insuffisance des réseaux (capacité, rendement, qualité), ces secteurs sont classés en zone 2AU. Dans l'attente de la conformité de ces derniers, les zones sont dites fermées.

Ainsi, sont présents sur les documents graphiques :

- Le secteur **2AU** pour les secteurs à urbaniser à vocation essentiellement résidentielle
- Le secteur **2AUx** pour les secteurs à urbaniser à vocation économique



Extrait du règlement graphique sur la commune de Roujan

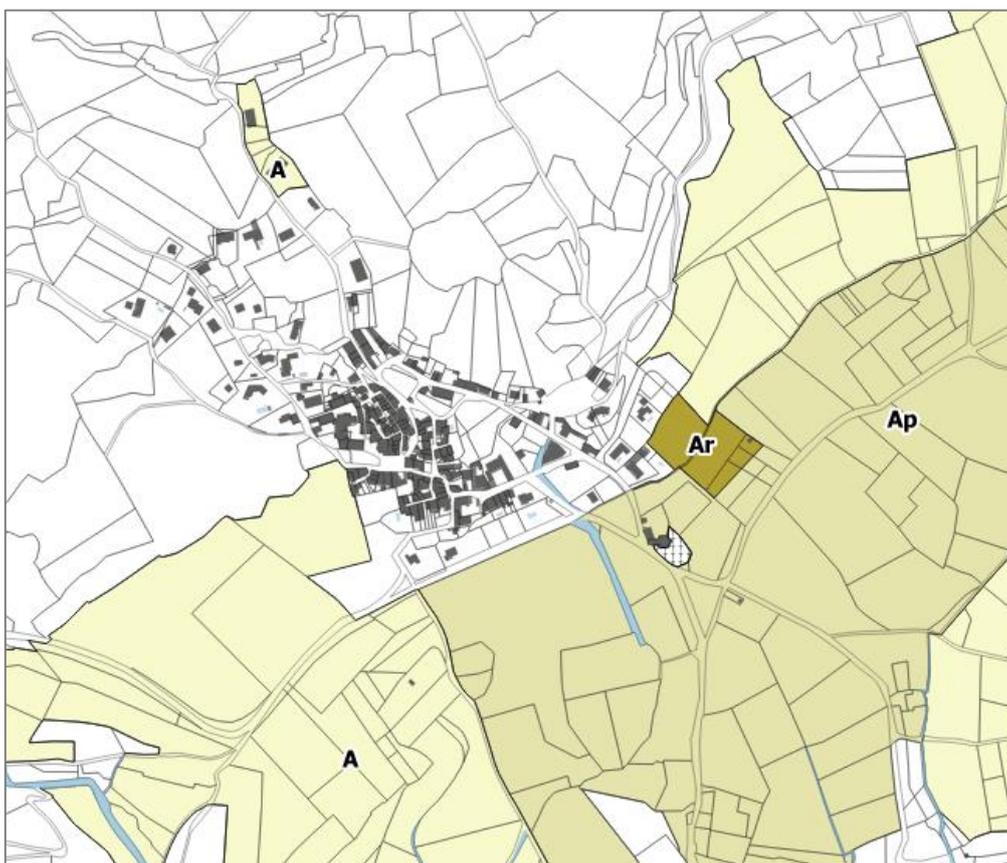
Zones agricoles (A)

La zone agricole est la zone dévolue aux activités agricoles et sylvicoles.

Elle est, par définition, inconstructible hormis pour les bâtiments ayant un lien avec une exploitation agricole, tel que le prévoit l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.

Elle se décline en différents secteurs en fonction d'enjeux de développement ou de préservation locaux :

- Le **secteur A** qui est inconstructible hormis concernant l'activité agricole ;
- Le secteur **Ar**, reprend les mêmes caractéristiques que le secteur A, en posant des principes plus stricts en termes de volumétrie notamment afin de mieux insérer les bâtiments agricoles dans certains secteurs
- Le **secteur Ap** où toute construction est interdite afin de préserver des vues sur des tissus bâtis à caractère patrimonial ayant un intérêt paysager



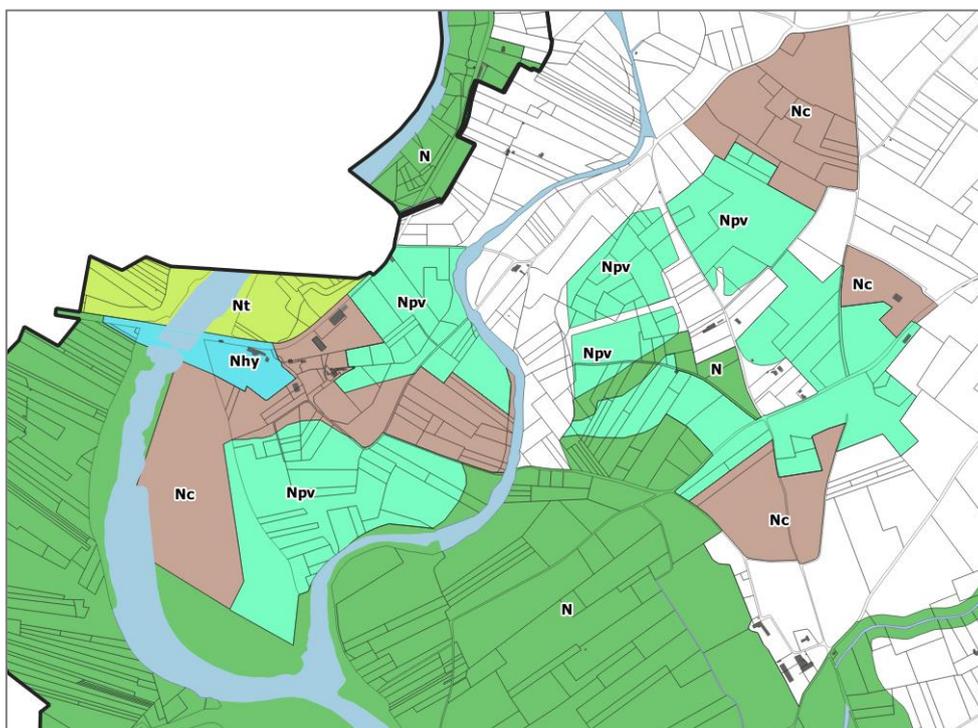
Extrait du règlement graphique sur la commune de Caussinijouls

Zones naturelles (N)

Les boisements, les cours d'eau, les zones humides, sont des réservoirs de biodiversité qui permettront à une grande partie de la faune et de la flore locale de prospérer. Leur préservation est un enjeu majeur ; ils sont donc systématiquement couverts par la zone N, par définition inconstructible.

Elle est composée de 7 secteurs :

- Le **secteur N** couvre tous les boisements, où il autorise uniquement les constructions en lien avec l'exploitation forestière.
- Le **secteur Nc** correspond aux zones naturelles accueillant des carrières.
- Le **secteur Nhy** correspond aux zones naturelles accueillant ou accueillant vocation à accueillir des centrales hydrauliques.
- Le **secteur Nj** correspond à des espaces jardinés en milieu urbain représentant un intérêt paysager voire écologique : les constructions sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol.
- Le **secteur NL** est mis en place pour autoriser des aménagements destinés aux loisirs.
- Le **secteur Npv** correspond à l'emprise des parcs photovoltaïques existants ou futurs.
- Le **secteur Nt** est mis en place pour autoriser des aménagements destinés à l'accueil touristique.



Extrait du règlement graphique sur la commune de Thézan-lès-Béziers

Tableau des surfaces

ZONES	SUPERFICIES (en ha)	SUPERFICIES PAR SECTEUR (en ha)	PART OCCUPEE SUR LE TERRITOIRE
ZONES URBAINES			
UA	79,4	1547,5	4,4%
UB	209,9		
UC	1035,1		
UD	10,8		
UEp1	63,1		
UEp2	34,9		
UT	9,0		
UX1	47,1		
UX2	58,2		
ZONES A URBANISER			
1AU	42,3	79,7	0,2%
1AUL	3,4		
1AUt	4,1		
1AUx	4,9		
2AU	23,4		
2AUx	1,6		
ZONES AGRICOLES			
A	10091,9	15784,5	44,5%
Ap	5690,1		
Ar	2,5		
ZONES NATURELLES			
N	17855,2	18055,2	50,9%
Nc	57,6		
Nhy	4,1		
Nj	22,2		
NL	12,9		
Npv	73,2		
Nt	30		
ENSEMBLE DU TERRITOIRE	35466,9 ha		100%

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1. OAP sectorielles

En lien avec le PADDi, dans les secteurs présentant des enjeux en matière de développement urbain, la collectivité a défini des principes d'aménagement pour optimiser et encadrer l'urbanisation de ces ensembles, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La totalité des zones 1AU et 2AU sont concernées par des OAP, conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme. Au même titre, la zone 1AUX est couvertes par des OAP.

Ces deux zones font l'objet de plusieurs prescriptions dans le règlement du PLUi, que les OAP viennent compléter avec des **principes de desserte, d'orientation du bâti, de qualité paysagère et de prise en compte de la trame verte et bleue.**

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)
- 100m² 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 200m² d'espaces verts communs



Exemple d'OAP définie sur la commune de Puissalicon

