



RAPPORT DE PRESENTATION

1.6. Justifications



Département de l'Hérault

Date : Février 2025

Sommaire

Rappel des conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	3
Articulation du PLUi avec le SCoT.....	7
Justification du projet d'aménagement et de développement durables (PADDi).....	23
Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel	24
Axe 2 : Affirmer une identité territoriale.....	27
Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire	29
Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire.....	31
Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie.....	36
Axe 6 : Stimuler l'activité économique	38
Justification des objectifs en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain au regard du SCoT.....	39
Actualisation des données du SCoT.....	39
Objectif de croissance démographique	42
Objectifs de modération de la consommation d'ENAF.....	43
Compatibilité avec la Loi Climat et Résilience	57
Rappel des données.....	57
Compatibilité du PLUi avec la loi Climat et Résilience	58
Compatibilité avec l'article L.151-4 du code de l'urbanisme	59
Selon les données de l'ONAS	59
Selon l'OCCSOL du SCoT	60
Justification du règlement graphique	61
Zones U.....	62
Zones AU.....	71
Zone A.....	138
Zone N.....	142
Justification du règlement écrit	150
Zone Urbanisée.....	150
Zone à urbaniser	152
Zone Agricole	153
Zone Naturelle	154
Pour toutes les zones.....	155
Éléments de sur-zonage.....	156
Justification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)	158
STECAL à vocation touristique	159
Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles	182
Justification du préambule	182
Cohérence des OAP sectorielles avec le PADD	187
Complémentarité du règlement avec les OAP sectorielles	193
Tableau synthétique	195
Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques	196
Justification de l'OAP « TVB »	198
Justification de l'OAP « Patrimoine bâti »	199
Justification de l'OAP « Paysage »	200
Justification de l'OAP « Sols vivants ».....	201
Justification de l'OAP « Mobilités »	202

Justification des emplacements réservés	203
Justification des Espaces Boisés Classés (EBC)	206
Justification des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du CU	208
Justification de l'application de l'article R.151-34 du CU	211
Justification des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	212
Justification des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du CU	214
Justification de l'application du périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du CU	216
Justification de l'application de l'article L.151-38 du CU	222
Tableau des surfaces	223
Indicateurs de suivi	224

RAPPEL DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Informations clés	Enjeux
Démographie	
<ul style="list-style-type: none"> - 27.723 habitants en 2021 - La moitié de la population intercommunale se concentre sur 7 communes du Sud-Ouest du territoire - Croissance de la population : +1,3%/an entre 2010 et 2021 avec un tassement progressif - Vieillesse tendancielle de la population 	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre au besoin d'accueil de nouveaux ménages sur le territoire - Maîtriser le développement démographique - Faire correspondre la capacité des réseaux et des équipements avec l'accueil de ces nouveaux ménages
Habitat	
<ul style="list-style-type: none"> - Territoire résidentiel - Desserrement des ménages progressif - Augmentation du nombre de résidences principales (en rapport avec l'évolution démographique) - Taux de vacance autour de 9% : abandon des logements dans les tissus anciens - 92% du parc de logements correspond à des maisons individuelles - Réduction de la production du nombre de logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Conjuguer la demande des nouveaux habitants en matière de logements (individualité, espaces extérieurs...) et la nécessité de limiter la consommation d'espace - Diversifier l'offre en logements en rapport avec les besoins de la population (petits logements, logements seniors, PMR, logements sociaux...) et la densification (immeubles collectifs) - Redynamiser les tissus anciens en s'appuyant sur la résorption de la vacance
Equipements	
<ul style="list-style-type: none"> - 3 grands pôles d'équipements dont un bipolarisé : Magalas, Roujan, Murviel/Thézán-lès-Béziers 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer l'offre en équipements de tous ordres pour accompagner la progression démographique - Permettre l'accès aux équipements pour les personnes à mobilité réduite, notamment les personnes âgées
Structure économique	
<ul style="list-style-type: none"> - Moyenne de 50,1 emplois pour 100 actifs - Quatre polarités comptabilisent plus de 600 emplois : Magalas, Murviel, Roujan et Thézán - Forte dépendance aux territoires voisins (Béziers) - Activité agricole (viticole) : pilier de l'économie locale - Besoin de s'implanter en zone d'activité pour les entreprises souhaitant se développer 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter le nombre d'emplois sur le territoire - Augmenter l'offre en foncier à vocation économique suivant le schéma directeur des Zones d'Activités Economiques pour les entreprises locales ou arrivantes - Maintenir les commerces de proximité - Qualifier les ZAE - Créer des espaces adaptés pour les nouvelles formes de travail (tiers-lieux, espaces de coworking...) - Développer le secteur médico-social
Tourisme	
<ul style="list-style-type: none"> - Territoire de passage plutôt que de destination - Hébergement touristique peu développé 	<ul style="list-style-type: none"> - Mieux mettre en valeur le patrimoine local et les sites d'intérêt

Informations clés	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> - 2 sites majeurs : les moulins de Faugères et l'Abbaye de Cassan - Maillage de chemins de randonnée significatif 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer l'offre en hébergements, en particulier sur des créneaux porteurs (groupes, insolites...) - Développer l'oénotourisme
Agriculture	
<ul style="list-style-type: none"> - Territoire porté par la viticulture (3 AOP) - Vieillesse de la population agricole - Problématique de rétention foncière importante qui impacte l'accessibilité au foncier agricole - Exploitations peu diversifiées - Potentiel de l'oénotourisme 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'urbanisation pour préserver le foncier agricole - Offrir des opportunités d'installations et de développement tout en préservant les paysages et en encadrant les projets agricoles - Permettre la diversification de l'activité agricole - Encourager la diversification notamment par le biais touristique - Valoriser le potentiel que représentent les bâtiments des caves particulières et coopératives
Mobilités et transports	
<ul style="list-style-type: none"> - Dépendance à l'automobile - Flux pendulaires importants vers Béziers - Caractère structurant des RD 909 (vers Béziers) et RD 13 (vers Pézenas) - Projet PEM Magalas sur le site de la gare - Faible offre en aires de covoiturage 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer les offres alternatives à la voiture individuelle - Aménager de nouvelles pistes cyclables et des cheminements doux entre les bourgs - Proposer une nouvelle offre en stationnement permettant de mieux accéder dans les centres villages - Développer des aires de covoiturage
Milieux physiques	
<ul style="list-style-type: none"> - Avant-Monts et coteaux du Biterrois viticoles - Vallées Nord-Sud avec chevelu hydrographique conséquent (mais caractère temporaire des ruisseaux amont) avec 4 bassins versants principaux : l'Orb, le Libron, la Thongue et la Peyne - Le climat est méditerranéen, avec une influence continentale au Nord - Une baisse de pluviométrie et l'augmentation d'occurrence des épisodes cévenols est attendue par les modèles climatiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le changement climatique dans le document d'urbanisme afin de réduire la vulnérabilité du territoire (limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la présence d'une végétation adaptée) - Protéger le réseau hydrographique - Mieux gérer et économiser la ressource en eau
Milieux naturels	
<ul style="list-style-type: none"> - Protection et inventarisation d'une grande partie du territoire par des zonages écologiques (Natura 2000, ZNIEFF, PNA...) qui témoignent de sa richesse écologique - Couverture par d'importantes surfaces boisées au Nord qui constituent des réservoirs de biodiversité majeurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités - Préserver les réservoirs de biodiversité - Maintenir la biodiversité dans les milieux urbanisés en lien notamment avec des îlots de fraîcheur - Articuler l'urbanisation et la trame verte et bleue

Informations clés	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> - Milieux agricoles de la plaine dominés par la vigne - Maillage du réseau hydrographique témoignant d'une trame bleue de qualité - Habitats de végétation diversifiés 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le risque incendie dans la localisation des nouveaux secteurs à urbaniser
Paysages	
<ul style="list-style-type: none"> - Dichotomie Nord-Sud entre Avant-Monts boisés et coteaux viticoles - Trame bocagère qualitative qui maille le territoire - Patrimoine bâti de qualité - Périurbanisation non maîtrisée au détriment d'espaces naturels qualitatifs en lisière des bourgs - Bâti récent qui s'harmonise peu avec le bâti ancien 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et valoriser les formes traditionnelles du paysage (murets, vignes, vergers...) - Définir des principes d'aménagement pour les zones à urbaniser en rapport avec les contextes paysagers - Maintenir des espaces de respiration à l'intérieur des taches urbaines - Définir des interfaces entre zones à urbaniser et espaces ruraux
Patrimoine	
<ul style="list-style-type: none"> - Nombreux monuments et sites classés ou inscrits - Présence d'un patrimoine archéologique (ex : site de l'oppidum à Magalas) - Patrimoine agricole : moulins, mazets, etc. - Nombreux éléments de petit patrimoine : fours à pain, croix, puits, monuments aux morts, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux existants
Urbanisme	
<ul style="list-style-type: none"> - 3 types d'urbanisation : tissus médiévaux de l'enchâtellement, tissus bâtis de la « prospérité viticole », tissus pavillonnaires récents - Peu d'aménagements attractifs pour les modes de déplacement doux - Peu, voire pas d'espaces publics dans les tissus bâtis les plus récents, faible présence végétale, stationnements sous-dimensionnés... 	<ul style="list-style-type: none"> - Mieux encadrer l'urbanisation future - Travailler au développement de véritables greffes urbaines - Qualification des projets urbains (densification et diversification de l'offre, préservation/création d'espaces verts, aménagement d'espaces communs, plantation d'arbres...)
Risques, nuisances et servitudes	
<ul style="list-style-type: none"> - Risque inondation majeur : 17 communes sont concernées par un PPRI - Prégnance de l'aléa feu de forêt pour les communes situées au Nord du territoire - Risque retrait/gonflement des sols argileux important - 5 communes sont soumises au risque de rupture de barrage - Risque de transports de matières dangereuses 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les différents risques dans la définition des extensions urbaines et des projets - Limiter les émissions de GES (intégration des liaisons douces et densification des secteurs à urbaniser)

Informations clés	Enjeux
<ul style="list-style-type: none">- Deux axes routiers identifiés comme émettant des nuisances sonores : RD909 et RD19- 64 ICPE	

ARTICULATION DU PLUi AVEC LE SCoT

Article L131-4 :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article [L. 141-1](#) »

Le PLUi de la communauté de communes des Avant-Monts doit être compatible avec le SCoT du Biterrois.

Ce document, approuvé le 3 juillet 2023, s'applique sur 87 communes dont celles du territoire des Avant-Monts.

Le SCoT traduit, dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO), des choix stratégiques et fixe les grandes orientations en matière d'habitat, de développement économique et commercial, de déplacements, de cadre de vie et d'environnement. Ces orientations générales sont déclinées en prescriptions et en recommandations.

La traduction des prescriptions du SCoT dans le PLUi sont précisées dans la partie « Justification des objectifs en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain au regard du SCoT ».

Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLUi
Orientation A : Un territoire vecteur d'images attractives	
Orientation A1 : Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage du Biterrois	
Objectif A1.1 : Eviter le mitage et veiller à l'intégration paysagère du bâti en milieu agricole	<p><u>PADDi :</u> 2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent 2.1.2. Mettre en valeur le patrimoine bâti 2.2.1. Favoriser la (re)mise en culture des terres à vocation agricole et leur pérennisation en tant qu'espaces cultivés 2.2.2. Conforter la place des exploitations agricoles dans l'économie locale</p>
Objectif A1.2 : Préserver et valoriser les éléments de patrimoine agricole	<p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un secteur agricole protégé « Ap » - Dispositions réglementaires définies en zone A par rapport à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles - Protection du patrimoine rural en lien avec un inventaire au titre de l'article L151-19 du CU et une OAP thématique Patrimoine
Orientation A2 : Veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement	
Objectif A2.1 : Intégrer l'ensemble des dimensions paysagères aux extensions urbaines	<p><u>PADDi :</u> 2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent 2.1.3. Insérer les futures constructions dans le paysage local en définissant une palette de couleurs renvoyant aux constructions anciennes et aux paysages de la CCAM</p>
Objectif A2.2 : Penser le développement urbain en accord avec son environnement proche	<p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions réglementaires définissant l'aspect des constructions, les espaces libres et plantations, etc. dans les zones U et AU - Palette de couleurs <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de principes paysagers dans les OAP (thématiques et sectorielles)

Orientation A3 : Intégrer les enjeux écologiques	
Objectif A3.1 : Intégrer et protéger les réservoirs réglementaires	<p><u>PADDi :</u> Axe 1 : Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet intercommunal</p> <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Traduction de la TVB dans le règlement de zonage - Définition d'un tampon de protection autour des cours d'eau visant leur préservation - Protection des zones humides, haies et des arbres au titre de l'article L.151-23 du CU
Objectif A3.2 : Préserver la trame aquatique et les espaces littoraux et maritimes.	
Objectif A3.3 : Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques	
Orientation A4 : Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains, agricoles et naturels	
Objectif A4.1 : Valoriser les interfaces ville/nature/agricole	<p><u>PADDi :</u> 5.1.1. Définir de nouvelles interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pourcentages d'espaces de pleine terre à respecter en fonction des secteurs <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'espaces de pleine terre et de haies bocagères / antidérives entre les secteurs à urbaniser et les espaces ruraux
Objectif A4.2 : Aménager les espaces publics et la voirie de manière attractive	<p><u>PADDi :</u> 5.1.2. Intensifier les usages à l'intérieur des tissus bâtis existants</p> <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositions réglementaires concernant les espaces libres et plantations <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de principes généraux dans les OAP sectorielles visant une valorisation des espaces communs et voiries - OAP thématiques Mobilités et Paysages -

Objectif A4.3 : Préserver les points de vue et les perspectives sur le paysage	<p><u>PADDi :</u> 2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent</p> <p><u>Règlement :</u> - Définition d'une zone agricole protégée non constructible</p> <p><u>OAP :</u> - Préservation et valorisation des points de vue remarquables à l'intérieur des secteurs à urbaniser</p>
Orientation A5 : Préserver et valoriser les spécificités paysagères du territoire participant à son attractivité	
Objectif A5.1 : Préserver et valoriser les sites remarquables du territoire et leurs paysages	<p><u>PADDi :</u> 2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent</p>
Objectif A5.2 : Préserver et valoriser les éléments de paysage du quotidien	2.1.2. Mettre en valeur le patrimoine bâti
Objectif A5.3 : Préserver spécifiquement les secteurs identitaires du territoire : Littoral, Canal du Midi, secteur retro-littoral et le Piémont rural	<p><u>Règlement :</u> - Mise en place d'un secteur agricole protégé - Protection du patrimoine : mobilisation de l'article L151-19 du CU, OAP thématique</p>
Orientation A6 : Améliorer la qualité de l'offre touristique du territoire	
Objectif A6.1 : Développer des offres d'hébergement diversifiées et de qualité	<p><u>PADDi :</u> 6.2.3. Renforcer et diversifier l'offre touristique</p> <p><u>Règlement :</u> - Délimitation de STECAL permettant l'implantation d'hébergements touristiques en phase avec les besoins du territoire -</p>
Objectif A6.2 : Diversifier l'offre de mobilité proposée aux touristes	<p><u>PADDi :</u> 6.2.2. Valoriser les parcours de découverte du territoire</p> <p><u>Règlement :</u> - Préservation des chemins de randonnée au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme</p>

Objectif A6.3 : Encourager les initiatives visant à augmenter la qualité d'accueil touristique	<i>Idem A6.1</i>
Orientation A7 : Valoriser le potentiel touristique du territoire	
Objectif A7.1 : Renouveler l'offre touristique sur l'espace littoral	<i>Sans objet</i>
Objectif A7.2 : Développer et organiser une offre touristique liée aux espaces agricoles dans la plaine	<p><u>PADDi :</u> 2.2.3 : Soutenir les activités en lien avec l'exploitation viticole : transformation, conditionnement, commercialisation, œnotourisme.... 6.2.3 : Encourager la diversification touristiques des exploitations agricoles</p> <p><u>Règlement :</u> - Délimitation de STECAL permettant de développer l'offre touristique</p>
Objectif A7.3 : S'appuyer sur les atouts environnementaux des piémonts pour développer un tourisme de nature	<p><u>PADDi :</u> 6.2 : Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire</p> <p><u>Règlement :</u> - Délimitation de STECAL permettant de développer l'offre touristique</p>
Objectif A7.4 : Mettre en valeur l'espace du canal et ses abords	<i>Sans objet</i>
Objectif A7.5 : Développer le tourisme urbain	<i>Sans objet</i>
Orientation A8 : Adopter une politique d'aménagement s'inscrivant dans la valorisation durable du tourisme	
Objectif A8.1 : Encadrer le développement des secteurs touristiques	<p><u>PADDi :</u> 6.2 : Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire</p> <p><u>Règlement :</u> - Encadrement des STECAL identifiés</p>

Objectif A8.2 : Se positionner pour accueillir un complexe touristique et de services	<i>Sans objet</i>
B. Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation	
Orientation B1 : Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation	
Objectif B1.1 : Retranscrire un projet de positionnement dans une stratégie d'aménagement	<p><u>PADDi :</u> 6.1.2. Développer les Zones d'Activités Economiques de Magalas, Thézan et Roujan</p> <p><u>Règlement :</u> - Développement en rapport avec le schéma directeur des ZAE</p>
Objectif B1.2 : Créer les conditions nécessaires à l'accueil et au développement d'activités productives et innovantes	<p><u>PADDi :</u> 6.1.6. Accueillir des entreprises s'inscrivant dans le cadre de Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE)</p> <p>Le Biterrois va accueillir « l'écosystème EDEN ». Aucune zone spécifique n'est définie dans le PLUi de la CCAM, mais le territoire est prêt à adapter son document d'urbanisme dans cette perspective porteuse en matière d'inscription dans la transition écologique et créatrice d'emplois.</p>
Objectif B1.3 : Créer les conditions nécessaires à l'accueil et au développement d'activités de recherche et d'innovation	<i>Idem point précédent</i>
Objectif B1.4 : Hiérarchiser l'offre de parcs d'activités à créer ou étendre	<p><u>PADDi :</u> 6.1.2. Développer les Zones d'Activités Economiques de Magalas, Thézan et Roujan</p> <p><u>Règlement :</u> - Délimitation de zones visant à étendre les ZAE existantes à Magalas, Roujan et Thézan-lès-Béziers. Les règlements des ZAE dans les différentes communes est différencié. -</p>
Orientation B2 : Aménager l'offre de manière cohérente, raisonnée, et respectueuse de l'environnement	
Objectif B2.1 : Définir une offre de foncier cohérente et raisonnée	<p><u>PADD :</u> 6.1.2. Développer les Zones d'Activités Economiques de Magalas, Thézan et Roujan 6.1.4. Développer une offre économique en-dehors des ZAE en actant les évolutions du monde du travail</p>

	<p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimitation des zones en extension à vocation économiques de manière raisonnée (respect des objectifs définis par le SCoT en matière de consommation d'ENAF à vocation d'activités)
Objectif B2.2 : Fixer des critères d'aménagement durable des espaces d'activités	<p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition de règles visant à assurer l'aménagement durable des secteurs d'activités (limitation de l'imperméabilisation, plantations, coefficient de pleine terre minimum, etc.) et leur insertion architecturale et paysagère.
Objectif B2.3 : Anticiper et réguler les projets d'envergure	<i>Voir objectif B1.2.</i>
Orientation B3 : Accélérer la transition énergétique et développer les énergies renouvelables	
Objectif B3.1 : Réduire les consommations, les émissions de GES et accélérer la transition énergétique et écologique	<p><u>PADDi :</u></p> <p>3.3.3. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel 5.2.3. Encourager les performances énergétiques et environnementales des bâtiments 5.2.5. Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables</p> <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'une OAP thématique mobilités
Objectif B3.2 : Faciliter l'intégration des ENR sur le bâti et dans les projets d'aménagement	<p><u>PADDi :</u></p> <p>2.2.4. Pérenniser les exploitations et les rendre résilientes dans le cadre du changement climatique (encadrer les projets de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles) 5.2.5. Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables</p>
Objectif B3.3 : Renforcer et optimiser les capacités de production d'ENR	
Objectif B3.4 : Anticiper et limiter les impacts paysagers générés par les projets éoliens et photovoltaïques	<p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition de règles visant la bonne insertion des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments - Définition d'un secteur Npv pour permettre l'installation de centrales photovoltaïques
Objectif B3.5 : Prendre en compte les spécificités paysagères du territoire en amont des projets	<p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP thématique Paysage

Objectif B3.6 : Intégrer les enjeux environnementaux des projets d'énergies renouvelables	-
Générer un développement urbain mesuré et novateur	
Orientation B4 : Protéger la ressource en eau en conditionnant et limitant l'urbanisation dans les zones de sauvegarde et les zones vulnérables	
Objectifs B4.1 & 2 : Encadrer les activités et le développement du territoire sur les zones de sauvegarde : le territoire doit conserver le potentiel d'implantation de nouveaux captages et limiter l'imperméabilisation des sols et l'infiltration des substances polluantes	<p><u>PADDi :</u> 1.2.1. Préserver la ressource en eau du territoire</p> <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les captages et leurs périmètres de protection sont classés en zone Ap ou N - Encouragement à la mise en place de bassins de rétention et de récupération des eaux pluviales dans les nouvelles opérations - Mise en place de coefficients de pleine terre
Orientation B5 : Sécuriser l'alimentation en eau potable et économiser la ressource	
Objectif B5.1 : Protéger les ressources exploitées	<p><u>PADDi :</u> 1.2.1. Préserver la ressource en eau du territoire</p>
Objectif B5.2 : Conditionner les nouveaux projets d'aménagement à la disponibilité des ressources en eau	<p>5.2.2. Encourager les économies d'eau</p> <p>3.4. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future</p>
Objectif B5.3 : Adopter des mesures de réduction des consommations	<p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les captages et leurs périmètres de protection sont classés en zone Ap ou N
Objectif B5.4 : Engager une réflexion territoriale sur les ressources alternatives pour l'alimentation en eau potable du futur	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone 2AU des secteurs en extension pour lesquels la capacité des réseaux n'est pas suffisante - Autorisation des bassins de rétention d'eau pluviale - Imposition de citernes de récupération d'eau de pluie dans certaines zones
Orientation 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.	

Objectif B6.1 : Protéger et valoriser les différents cours d'eau permanents ou irréguliers et les zones humides	<p>PADDi :</p> <p>1.3.1. Proscrire toute urbanisation à l'intérieur des zones à risque d'inondation élevé</p> <p>1.1.4. Définir des espaces-tampons autour des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, protéger les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et respecter les espaces de mobilités des cours d'eau</p> <p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transcription des PPRI et AZI impactant le territoire - Définition d'un espace tampon de part et d'autre des cours d'eau à préserver (hors PPRI) - Classement en zone A ou N des espaces à préserver
Objectif B6.2 : Restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau	
Objectif B6.3 : Préserver les zones naturelles d'expansion de crue	
Orientation B7 : Participer à la limitation des pressions polluantes pour préserver les milieux naturels – Maitriser l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques	
Objectif B7.1 : Maîtriser l'impact de l'urbanisation et de ses rejets dans les milieux aquatiques	<p>PADDi :</p> <p>1.2.1. Préserver la ressource en eau du territoire</p> <p>5.2.2. Encourager les économies d'eau</p> <p>3.4. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future</p>
Objectif B7.2 : Poursuivre l'amélioration des pratiques culturelles pour lutter contre la pollution diffuse	<i>Sans objet dans le PLUi</i>
Orientation B8 : Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels	
Objectif B8.1 : Prioriser et optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine	<p>PADD :</p> <p>4.2.1. Résorber progressivement la vacance</p> <p>4.2.3. Densifier les tissus bâtis existants</p> <p>Les potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine ont été étudiés. <i>Voir en ce sens la partie sur les objectifs de modération de la consommation d'ENAF.</i></p>
Objectif B8.2 : Principes de continuité et de compacité de l'urbanisation	<p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimitation des extensions urbaines en continuité des tissus bâtis existants

<p>Objectif B8.3 : Préserver les espaces productifs (viticoles, agricoles) de l'urbanisation</p>	<p><u>PADD :</u> 2.2.1. Favoriser la (re)mise en culture des terres à vocation agricole et leur pérennisation en tant qu'espaces cultivés</p> <p><u>Règlement :</u> - Délimitation d'une zone agricole protégée (Ap) dans laquelle toute construction est interdite afin de protéger les terres agricoles productives</p>
<p>Objectif B8.4 : Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle</p>	<p><u>PADD :</u> 4.2.4. Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en accord avec la loi Climat et Résilience</p>
<p>Objectif B8.5 : S'engager globalement dans une diminution marquée de la consommation d'espace au regard de la période précédente</p>	<p><u>Règlement :</u> La définition des extensions s'est effectuée en adéquation avec les objectifs fixés par le SCOT (voir en ce sens la partie sur les objectifs de modération de la consommation d'ENAF).</p>
Orientation B9 : Volet littoral	
	Non concerné.
Orientation B10. Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont des projets	
<p>Objectif B10.1 : Intégrer la gestion des risques inondation et submersion en amont du développement</p>	<p><u>PADD :</u> 1.3.1. Proscrire toute urbanisation à l'intérieur des zones à risque d'inondation élevé</p> <p><u>Règlement :</u> Les extensions définies ne sont impactées que marginalement par des risques d'inondation élevés (aléa fort PPRI).</p>
<p>Objectif B10.2 : Mobiliser les connaissances existantes pour apprécier la défensabilité des projets face au risque incendie</p>	<p><u>PADD :</u> 1.3.2. Intégrer le risque de feu de forêt</p> <p><u>Règlement :</u> Les extensions définies ne sont impactées que marginalement par des risques feux de forêt élevés. La défense incendie doit y être assurée.</p>

Objectif B10.3 : Intégrer la gestion du risque mouvements de terrains en amont des projets	<p><u>PADD</u> :</p> <p>1.3.3. Prendre en compte l'ensemble des risques dans les futurs aménagements</p> <p><u>Règlement</u> :</p> <p>Les extensions définies ne sont pas impactées que marginalement par le risque mouvement de terrain.</p>
Objectif B10.4 : Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques et nuisances	<p><u>PADD</u> :</p> <p>1.3.3. Prendre en compte l'ensemble des risques dans les futurs aménagements</p> <p>5.1.3 : Limiter les nuisances</p>
Objectif B10.5 : Prendre en compte les risques liés au transport de matières dangereuses	<p><u>Règlement</u> :</p> <p>Les extensions définies ne sont pas impactées que marginalement par ces risques.</p>
C. Un territoire multimodal, aux déplacements fluidifiés	
Orientation C1 : Structurer le territoire autour de réseaux de mobilités multimodaux	
Objectif C1.1 : Mettre en place des axes majeurs de rabattement sur les principales voies routières et/ou ferrées	<p><u>PADD</u> :</p> <p>3.3. Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins</p>
Objectif C1.2 : S'appuyer sur les axes de rabattement pour structurer l'offre de mobilités	<p><u>OAP</u> :</p> <p>- OAP thématique Mobilités</p>
Objectif C1.3 : Aménager et créer des pôles d'échanges multimodaux d'envergure territoriale	<p><u>PADD</u> :</p> <p>2.3.1. Structurer le territoire de la CCAM avec des équipements d'envergure capables d'affirmer son identité et de fédérer l'ensemble des communes</p> <p>→ Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) sur le site de la gare de Magalas</p>
Objectif C1.4 : Créer des pôles d'échanges multimodaux locaux	<p>3.3.4. Assurer le développement des interconnexions modales dans une logique urbaine</p>
limiter la dépendance à la voiture en favorisant la « multi-mobilité »	<p><u>PADD</u> :</p> <p>3.3.2. Faciliter l'accès aux bourgs-centres</p> <p>3.3.3. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel</p> <p><u>Règlement</u> :</p>

	- Mise en place d'emplacements réservés favorisant les mobilités douces et la création de parkings
Orientation C2 : Compléter le réseau structurant par une offre du quotidien	
Objectif C2.1 : Structurer les réseaux de déplacements quotidiens	<u>PADD :</u> 3.3. Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins <u>Règlement :</u> - Mise en place d'emplacements réservés favorisant la mobilité douce et la création de parkings <u>OAP :</u> - OAP thématique Mobilités
Objectif C2.2 : Faciliter les déplacements actifs au quotidien	
Objectif C2.3 : Conserver l'implantation des flux de mobilité sur des emprises ferroviaires désaffectées	
Objectif C2.4 : Mettre en place des politiques de transports locales pour structurer les réseaux intercommunaux et régionaux	
Objectif C2.5 : Structurer le réseau de mobilités pour faciliter les liaisons inter-quartiers actuelles et futures	
Objectif C2.6 : Etudier le stationnement en fonction des besoins locaux et des avancées technologiques	
Orientation C3 : Interconnecter les grands itinéraires touristiques avec le réseau structurant et le compléter par une offre touristique	
Objectif C3.1 : Faciliter la diffusion touristique sur le territoire à partir et vers les grands itinéraires	<u>PADD :</u> 6.2.2. Valoriser les parcours de découverte du territoire <u>Règlement :</u> - Préservation des chemins de randonnées au titre de l'article L.131-38 du CU
Objectif C3.2 : Développer une offre de services autour des grands itinéraires	<i>Sans objet</i>
Objectif C3.3 : Conforter l'offre de mobilités à vocation touristique et de loisirs	<i>Sans objet</i>
Objectif C3.4 : Faciliter la diffusion touristique sur le littoral	<i>Sans objet</i>

Objectif C3.5 : Améliorer l'accueil nautique sur les ports fluviaux et maritimes	<i>Sans objet</i>
Objectif C3.6 : Capitaliser sur la présence de l'aéroport pour diffuser les flux touristiques sur le territoire	<i>Sans objet</i>
D. Un territoire qui « fait société »	
Orientation D1 : Affirmer un rôle économique pour chaque niveau de polarité du SCOT	
Objectif D1.1 : Renforcer l'attractivité et la compétitivité de la ville centre de Béziers	<i>Sans objet</i>
Objectif D1.2 : Affirmer et développer le potentiel économique des pôles majeurs Agde et Pézenas	<i>Sans objet</i>
Objectif D1.3 : Permettre aux pôles structurants de jouer un rôle de centralité économique à l'échelle de leur polarité	<u>PADD</u> : 3.1.1. Différencier les objectifs de développement en fonction des communes et de leurs caractéristiques
Objectif D1.4 : Assurer des fonctions économiques de proximité dans les pôles relais et les pôles locaux	<u>Règlement</u> : Déclinaison de ces différenciations dans le règlement.
Objectif D1.5 : Spécifier les rôles économiques des communes littorales	Non concerné.
Orientation D2 : Définir un rôle commercial pour chaque niveau de polarité du SCOT	
Objectif D2.1 : Consolider et réguler une offre rayonnante pour Béziers et sa grappe commerciale	<i>Sans objet</i>
Objectif D2.2 : Affirmer une offre majeure pour Agde et Pézenas afin de limiter l'évasion et les déplacements vers les villes centres	<i>Sans objet</i>
Objectif D2.3 : Confier un rôle support à certaines communes, dans une logique de maintien et de modernisation de l'offre existante	<u>PADD</u> : 3.1.1. Différencier les objectifs de développement en fonction des communes et de leurs caractéristiques <u>Règlement</u> :

	<ul style="list-style-type: none"> - Déclinaison de ces différenciations dans le règlement : mise en avant des communes structurantes de Magalas, Thézan, Murviel et Roujan. - Définition d'un périmètre de sauvegarde du linéaire commercial dans certains centres-bourgs afin d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux
Objectif D2.4 : Maintenir une offre de proximité dans certaines villes et villages	<p><u>PADD :</u> 6.1.1. Soutenir l'activité économique, et particulièrement commerciale, à l'intérieur des villages</p> <p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition d'un périmètre de sauvegarde du linéaire commercial dans certains centres-bourgs afin d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux
Objectif D2.5 : Inciter à la mise en place de politiques commerciales intercommunales	Non concerné.
Orientation D3 : Maintenir une offre commerciale accessible et diversifiée pour répondre à l'accroissement démographique	
Objectif D3.1 : Faire évoluer l'appareil commercial en fonction des dynamiques démographiques	<i>Voir Orientation D2 ci-dessus</i>
Objectif D3.2 : Définir des localisations préférentielles	
Objectif D3.3 : Proposer une offre commerciale qualitative	
Orientation D4 : Assurer la présence de certains commerces et services dans les centres bourgs pour encadrer le développement d'espaces périphériques (DAAC)	
Objectif D4.1 : Conforter l'offre commerciale au sein des centres-villes et des villages	<i>Voir Orientation D2 ci-dessus</i>
Objectif D4.2 : Privilégier l'implantation des nouveaux commerces sur les espaces commerciaux existants	
Orientation D5 : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes	
Objectif D5.1 : Répondre à tous les nouveaux besoins en logement	<p><u>PADD :</u> 4.1.2. Produire un nombre de logements adapté aux perspectives démographiques en fonction des évolutions sociétales</p>

	<p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversification de l'offre en logements en termes de statuts (logements sociaux) <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversification de l'offre en termes de typologies et de densités
Objectif D5.2 : Répartir la production de logements à l'échelle communale pour répondre aux enjeux du SCoT	<p><u>PADD :</u></p> <p>3.1.1. Différencier les objectifs de développement en fonction des communes et leurs caractéristiques</p> <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Densités différenciées en fonction des communes et des secteurs
Orientation D6 : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population	
Objectif D6.1 : Poursuivre l'effort de production de logements sociaux et prévoir une meilleure répartition	<p><u>PADD :</u></p> <p>4.3.1. Diversifier l'offre en logements</p>
Objectif D6.2 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre au parcours résidentiel	<p><u>Règlement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Définition de pourcentages de logements sociaux à réaliser <p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration de programmes de logements aidés : logements sociaux, logements destinés aux séniors...
Objectif D6.3 : Anticiper le vieillissement des habitants et améliorer l'accessibilité aux logements	
Objectif D6.4 : Lutter contre l'habitat indigne	<p><u>PADD :</u></p> <p>4.2.1. Résorber progressivement la vacance</p> <p>4.3.2. Lutter contre l'habitat indécemment et insalubre et contre la précarité énergétique</p>
Objectif D6.5 : Mobiliser et adapter le parc de logements existants et écarter les habitants de la précarité énergétique	
Orientation D7 : Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques	
Objectif D7.1 : Développer une offre de logements saisonniers	<i>Sans objet sur le territoire</i>

Objectif D7.2 : Accompagner l'insertion sociale des étudiants et jeunes travailleurs au travers du logement	<i>Sans objet sur le territoire</i>
Objectif D7.3 : Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage	<i>Sans objet sur le territoire</i>
Objectif D7.4 : Anticiper le besoin en hébergements d'urgence, de stabilisation ou de réinsertion sociale pour des personnes fragiles	<i>Sans objet sur le territoire</i>
Orientation D8 : Adapter le parc de logements pour limiter son impact environnemental et les risques pour les habitants	
Objectif D8.1 : Anticiper la mise en sécurité des personnes et des biens face aux risques	<p><u>PADD :</u> 1.3. Limier l'exposition des populations aux risques</p> <p><u>Règlement :</u> Délimitation des zones à urbaniser en fonction des risques impactant le territoire.</p>
Objectif D8.2 : Lutter et innover pour répondre aux enjeux de la cabanisation	<p><u>Règlement :</u> Délimitation strictes des zones urbaines et à urbaniser.</p>
Objectif D8.3 : Privilégier une gestion collective de l'eau et de l'assainissement	<p><u>Règlement :</u> Délimitation des zones à urbaniser de façon préférentielle dans les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable.</p>

JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADDi)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal (PADDi) est la pièce centrale du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). A ce titre, le PADDi définit les orientations du projet d'urbanisme et de l'aménagement d'ensemble du territoire intercommunal et fixe, entre autres, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, pour l'établissement du PLUi, la communauté de communes doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

La mise en place du PADDi s'appuie sur le diagnostic territorial qui est un état des lieux prospectif de la situation intercommunale et s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire.

A partir de ce diagnostic, 6 axes ont été retenus pour définir le PADDi :

Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel

Axe 2 : Affirmer une identité territoriale

Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire

Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

Axe 6 : Stimuler l'activité économique

Les orientations du PADDi sont établies sur une période de 13 ans (2021-2034) en adéquation avec la temporalité du SCOT (2021-2040) avec une projection vers un moyen terme, 2034, en rapport avec des ouvertures à l'urbanisation maîtrisées.

L'article L.151-27 du code de l'urbanisme prévoit une évaluation du PLUi 9 ans après son approbation. Celle-ci peut néanmoins intervenir plus précocément, notamment pour tenir compte de la capacité des réseaux et de la rétention foncière.

Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel

Orientation 1.1. : Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet intercommunal

1.1.1 : Tenir compte des zonages de protection et des inventaires de la biodiversité dans la définition des futurs aménagements

Le territoire est impacté par de nombreux zonages de protection et d'inventaires de la biodiversité en raison de sa richesse (ZNIEFF, PNA, Sites Natura 2000, ENS, etc.). Ces zones présentent un intérêt capital pour la faune et la flore locale et doivent être globalement préservées. La PADDi reprend la liste existante de ces zonages.

1.1.2 : Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

Le territoire est composé d'une trame verte et bleue riche.

Au Nord, le couvert boisé est important et présente un fort intérêt écologique.

Sur les communes situées plus au Sud, les boisements sont plus dispersés en conséquence de l'intensité de l'activité viticole et de l'urbanisation. La TVB y est majoritairement extensive, et a laissé place à un réseau bocager dense. Elle est impactée par les pratiques agricoles notamment qui participe à la constitution comme à la dégradation de corridors écologiques.

Ces milieux naturels présentent un intérêt majeur pour le développement et la vie de la faune et de la flore locale. Leur préservation constitue donc un enjeu, et bien que la pression anthropique reste relativement faible du fait de la compacité des extensions urbaines récentes, les réservoirs importants et les corridors de biodiversité doivent être pris en compte dans le développement urbain et préservés de celui-ci.

1.1.3 : Renforcer la Trame Verte

La disparition des haies bocagères observées ces dernières années nécessite un renforcement du maillage de la trame verte. La replantation et le renforcement de l'existant sont nécessaires pour retrouver l'intérêt environnemental, faunistique et floristique de la trame verte.

1.1.4 : Définir des espaces-tampons autour des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, protéger les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et respecter les espaces de mobilité des cours d'eau

Afin de préserver la pérennité des cours d'eau, réservoirs de biodiversité, un espace-tampon est défini autour de ces derniers en fonction de leur importance. Cela permettra de maintenir et de reconstituer les ripisylves face au développement de l'urbanisation notamment.

1.1.5 : Eviter le développement des plantes invasives et de végétaux fragilisés par des nuisibles

Les plantes invasives peuvent localement constituer des problèmes significatifs puisqu'elles menacent les écosystèmes existants et leur biodiversité. Le règlement du PLUi devra pouvoir les interdire.

1.1.6 : Ne pas impacter les habitats des espèces protégées

Au sein des réservoirs de biodiversité ou en-dehors, les espèces protégées doivent être préservées autant que possible des projets d'urbanisation.

1.1.7 Préserver une trame noire / sombre

Si la densité bâtie au Sud du territoire nuance la portée de cette orientation, elle doit permettre de faire évoluer les pratiques en matière d'éclairage public notamment avec une extinction sur une plage horaire nocturne conséquente. Plusieurs communes du territoire se sont déjà engagées dans cette voie.

Orientation 1.2. : Préserver les ressources naturelles

1.2.1 : Préserver la ressource en eau du territoire

L'attractivité du territoire et le développement résidentiel ne se font pas sans impacter l'environnement dans lequel ils s'inscrivent et les ressources naturelles dont ils bénéficient.

En particulier, l'eau est une ressource qui s'avère de plus en plus précieuse avec le changement climatique : les étés sont plus chauds, les précipitations moins abondantes et les ressources de toutes origines (karst, cours d'eau) se réduisent, menaçant l'alimentation des populations futures, voire déjà présentes sur le territoire.

Il est donc indispensable de veiller à ne pas accroître les pollutions et à améliorer la qualité des eaux, afin de pérenniser les activités qui dépendent de la ressource, de sécuriser l'approvisionnement en eau potable et de protéger les milieux naturels liés à l'eau.

1.2.1 : Encadrer l'activité extractrice

La présence de deux carrières sur le territoire intercommunal (à Thézan-lès-Béziers et à Laurens) implique de minimiser leur impact, que ce soit au niveau des nuisances sonores, de la pollution, etc. Leur extension est donc limitée et la création de nouvelles carrières est interdite.

La carrière de Saint Nazaire de Ladarez ne connaît plus qu'une activité exceptionnelle en fonction des besoins. Elle n'a pas vocation à s'étendre.

Orientation 1.3. : Limiter l'exposition des populations aux risques

1.3.1 : Proscrire toute urbanisation à l'intérieur des zones à risque d'inondation élevé

Les risques et les aléas identifiés sur le territoire conditionnent nécessairement les projets de développement urbain.

L'augmentation de ces risques, notamment d'inondations, est aujourd'hui une réalité dans de nombreuses régions. Ils doivent, de fait, et quand bien même ils ne seraient pas identifiés par un document opposable, être pris en compte dans le zonage, et justifier une limitation à l'urbanisation.

1.3.2 : Intégrer le risque de feu de forêt

Les forêts des Avant-Monts sont particulièrement sensibles à ce risque.

Ainsi, son intégration dans le choix des futurs secteurs urbanisables est nécessaire, tout comme l'application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).

L'entretien des bois, le débroussaillage autour des habitations visent à limiter ce risque. La mise en place d'un réseau de sécurisation conforme ou de bâches sont de nature à lutter contre les incendies eux-mêmes.

1.3.3 : Prendre en compte l'ensemble des risques dans les futurs aménagements

Outre le risque inondation et le risque incendie, d'autres risques sont considérés importants sur le territoire intercommunal. Tel est le cas du risque retrait/gonflement des argiles par exemple.

Les aménagements futurs doivent s'effectuer préférentiellement dans les zones les moins exposées aux risques ou mettre en place les dispositifs techniques nécessaires pour le contrer.

Axe 2 : Affirmer une identité territoriale

Orientation 2.1 : Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la CCAM

2.1.1 : Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent

Une dualité de paysages caractérise le territoire de la CCAM. Au Nord, il est marqué par un couvert boisé important avec un relief marqué.

Au Sud, le paysage est dominé par les collines et plaines viticoles.

Ces paysages représentent un fort atout résidentiel et touristique et contribuent à l'attractivité du territoire.

L'enjeu de préservation de ces paysages est important face au développement de l'urbanisation qu'il connaît et qui tend à les uniformiser.

2.1.1 : Mettre en valeur le patrimoine bâti

Plusieurs centres bourgs accueillent des Monuments Historiques.

Les éléments de patrimoine donnant une identité culturelle, historique et paysagère au territoire sont nombreux : châteaux, maisons de maître, petit patrimoine...

L'article L.151-19 du CU sera utilisé non seulement pour le bâti remarquable mais également dans certains cas considérés comme pertinents pour les espaces proches. Une OAP thématique spécifique permettra également de traiter les architectures génériques.

2.1.3 : Insérer les futures constructions dans le paysage local en définissant une palette de couleurs renvoyant aux constructions anciennes et aux paysages de la CCAM.

Afin de préserver et de mettre en valeur le tissu bâti ancien, la mise en place d'une palette d'enduits permet d'encadrer les opérations nouvelles afin de faciliter leur insertion paysagère.

2.1.4 : Affirmer l'importance de pouvoir autoriser des architectures contemporaines

La CCAM a la volonté d'accueillir des architectures contemporaines innovantes (esthétique, action sur la performance énergétique...). Elles devront obéir à une insertion paysagère qualifiante.

Orientation 2.2 : Encourager l'économie agricole

2.2.1 : Favoriser la (re)mise en culture des terres à vocation agricole et leur pérennisation en tant qu'espaces cultivés

2.2.2 : Conforter la place des exploitations agricoles dans l'économie locale

L'activité viticole représente un pilier historique et identitaire de l'économie du territoire.

Bien que le nombre d'exploitations ait diminué et que la contrainte climatique soit toujours plus prégnante, l'agriculture est globalement dynamique, portée notamment par des AOP.

Elle peut toutefois être mise à mal par le développement urbain. Le projet de PLUi prend donc en compte ces activités en limitant l'impact sur les terres agricoles notamment.

2.2.3 : Soutenir les activités en lien avec l'exploitation viticole : transformation, conditionnement, commercialisation, œnotourisme...

2.2.4 : Pérenniser les exploitations et les rendre résilientes dans le cadre du changement climatique

2.2.5 : Encourager la diversification de l'activité agricole

L'étude agricole a fait apparaître des problématiques de vieillissement des exploitants agricoles avec des risques induits d'abandon de certaines exploitations.

Les pistes pour la pérennisation de l'activité viticole sont nombreuses et sont encouragées dans le PLUi en tant qu'elles participent de l'intérêt du territoire dans son ensemble.

D'autres activités agricoles sont présentes et peuvent encore se développer : arboriculture ou maraîchage, malgré les épisodes de sécheresse. Le (re)développement du pastoralisme est un enjeu majeur pour l'entretien des sous-bois de la partie Nord du territoire, soumise aux aléas feu de forêt.

Dans l'effort de pérennisation de l'activité agricole, de nouveaux réseaux d'irrigation (Aqua Fontedit) et des retenues collinaires pourront aider à faire face aux périodes les plus sèches de l'année.

Orientation 2.3 : Porter des projets fédérateurs

2.3.1 : Structurer le territoire de la CCAM avec des équipements d'envergure capables d'affirmer son identité et de fédérer l'ensemble des communes

Afin d'affirmer son identité, la communauté de communes doit porter des projets fédérateurs tels que le pôle d'échanges multimodal sur la gare de Magalas ou encore un espace autour de la nature et des loisirs (équipements sportifs) avec le projet de Bouilhonnac à Saint-Geniès-de-Fontedit.

La réalisation de tels projets doit aider à structurer le territoire et à lui donner une identité.

Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire

Orientation 3.1 : Définir une armature urbaine du territoire en accord avec le SCoT

3.1.1 : Différencier les objectifs de développement en fonction des communes et de leurs caractéristiques

L'armature urbaine s'organise suivant 2 logiques :

- une logique de polarisation autour de 4 communes que l'on peut qualifier de « villes », avec les enjeux qui leur sont associés. 3 petits bassins de vie se définissent autour de Murviel/Thézan, Magalas et Roujan, qui sont aussi des points d'ancrage sur des axes de communication Sud-Nord à partir de Béziers et Pézenas vers Bédarieux
- une distinction entre la plaine viticole densément peuplée au Sud et les Avant-Monts au Nord, moins denses, plus boisés et couverts par les AOP du territoire

Des objectifs différenciés sont fixés selon l'armature urbaine définie par le SCoT : pôles structurants, pôles relais structurants, pôles relais, villages périurbains et villages ruraux, en particulier en termes de densités et de production de logements sociaux.

Orientation 3.2 : Appuyer le développement du territoire avec des projets d'équipements structurants

3.2.1 : Augmenter l'offre en équipements à destination des populations actuelles et à venir

Pour répondre à la demande des nouveaux ménages, le territoire doit mettre en place des équipements structurants tels que des écoles, des crèches ou encore des équipements sportifs.

3.1.1 : Faciliter l'accès aux soins

Une offre autour des maisons médicales, des structures d'accueil / d'hébergement de personnes âgées autonome existe déjà sur le territoire mais doit encore être soutenue, notamment pour faire face au vieillissement de la population.

3.2.3 : Maîtriser le foncier afin de mener des opérations

Le modèle d'urbanisation qui s'est développé partout sur le territoire est celui des extensions pavillonnaires. Afin d'éviter la poursuite de cette standardisation consommatrice d'espaces, le territoire peut mettre en place et développer des dispositifs de contrôle du foncier par des ZAC (Zone d'Aménagement Concertée comme à Gabian ou à Pouzolles) ou des PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global comme à Saint Geniès de Fontedit) par exemple.

Orientation 3.3 : Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins

3.3.1 : Repenser la structuration des mobilités à l'intérieur de la CCAM

Si la plupart des déplacements sont pensés en rapport avec l'automobile, d'autres modes peuvent s'avérer efficaces : modes doux ou transports en commun.

Des aménagements adaptés et surtout sécurisés sont de nature à promouvoir les modes alternatifs et la multimodalité (rôle du projet de PEM à Magalas).

3.3.2 : Faciliter l'accès aux bourgs-centres

Les centres anciens médiévaux sont particulièrement contraints en matière d'accès. Une offre en stationnement améliorée et restructurée serait de nature à faciliter cet accès, nécessaire notamment pour lutter contre la vacance.

3.3.3 : Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel

Le moyen de transport le plus utilisé est la voiture. Face au défi climatique, il convient d'exploiter et de développer les solutions alternatives.

La mise en place d'aires de covoiturages, le développement des transports en commun, des pistes cyclables, de cheminements piétons sont des moyens visant à diminuer l'utilisation de la voiture à usage unipersonnel.

3.3.4 : Assurer le développement des interconnexions modales dans une logique urbaine

Les aires de covoiturage sont à envisager en rapport avec des services et espaces urbains plutôt que de façon déconnectée dans une pure logique de flux. Cette dimension est de nature à enclencher un fonctionnement plus pérenne et porteur pour le territoire. Elles sont également à greffer sur des polarités plutôt qu'à imaginer déconnectées dans une pure logique de flux.

Orientation 3.4 : Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future

3.4.1 : Conditionner l'urbanisation future à la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable

3.4.2 : S'assurer de la couverture et de la capacité des dispositifs de lutte contre les incendies pour toute nouvelle ouverture à l'urbanisation

3.4.3 : Conditionner l'urbanisation future aux capacités et aux performances des dispositifs d'épuration

Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouveaux ménages ne peuvent se faire sans la présence de réseaux AEP, d'assainissement et de lutte contre les incendies adaptés.

L'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones à urbaniser est conditionnée à l'adéquation entre besoins et ressources en eau (impliquant disponibilité de la ressource en quantité et qualité suffisante, capacité de stockage suffisante pour les usages requis et rendements des réseaux élevés), la capacité et la performance des STEP doivent être suffisantes et des bornes d'incendie conformes suffisamment alimentées doivent être présentes.

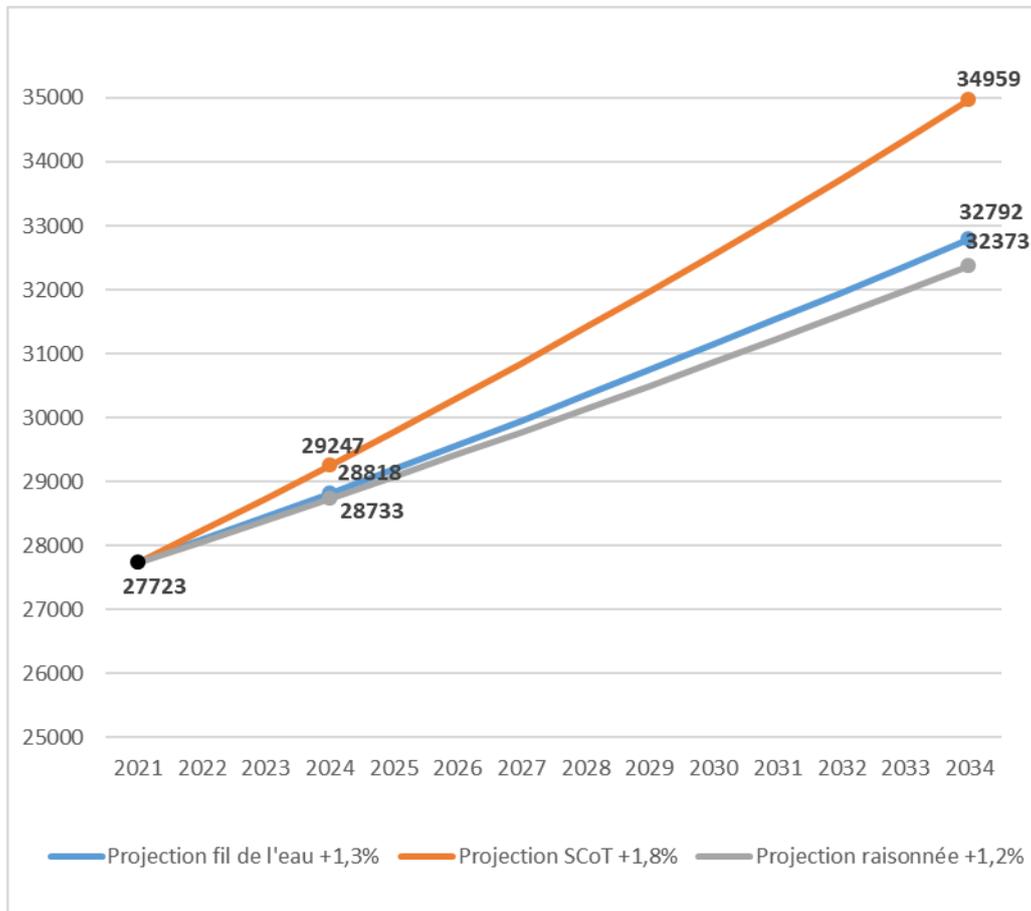
Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire

Orientation 4.1 : Maintenir un développement démographique continu et modéré

4.1.1 : Encourager un développement équilibré et modéré du territoire intercommunal avec une projection prévue de +1,2% de progression démographique par an entre 2024 et 2034

Malgré le tassement de la progression démographique, cette projection à l'horizon 2034 est pensée comme une perspective réaliste entre :

- le SCOT du Biterrois qui prévoit un développement plus marqué à +1,8% par an
- une évolution de +1,3% par an entre 2010 et 2021
- une évolution de +0,9% par an entre 2015 et 2021



Scénarios de développement possibles

La reprise d'une dynamique démographique plus marquée dans les prochaines années s'appuie sur différents facteurs :

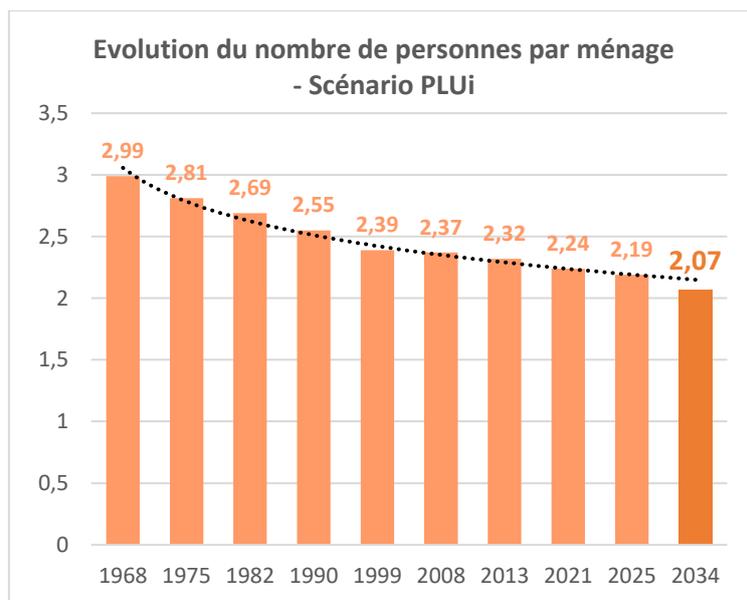
- la reprise de l'urbanisation à Murviel, ville structurante qui n'a pas connu de projet résidentiel majeur depuis plusieurs années ;
- la résolution progressive de problèmes de réseaux sur plusieurs communes dont les éventuels projets étaient bloqués : cas des communes de Puimisson ou de Puissalicon dès l'approbation du PLUi, et de Laurens dans les prochaines années (horizon supposé de 2028)
- une attractivité réelle, avec des projets qui continuent à se commercialiser rapidement malgré les hausses de prix du foncier et de la construction. Cette attractivité est soutenue par les nombreux projets d'équipements récents et à venir du territoire (écoles, pôles médicaux, équipements sportifs...) qui tendent à donner une autonomie plus forte à la CCAM par rapport aux polarités voisines
- la densification des projets avec une offre induite en logements/lots à bâtir plus importante par opération
- la diversification de l'offre en logements, que ce soit au niveau de leur statut (logements sociaux et aidés de façon générale), de leur taille et des typologies, induisant une meilleure prise en compte de la demande

Il serait possible d'ajouter une intention de réactiver des centres anciens touchés par la vacance et qui représentent un gisement significatif en matière de logements, même si ce réinvestissement passe par une mobilisation en faveur de résidences secondaires ou touristiques.

4.1.2 : Produire un nombre de logements adapté aux perspectives démographiques en fonction des évolutions sociétales

Rappel : l'objectif de croissance démographique de la collectivité est de +1,2% par an, soit 4650 habitants supplémentaires entre 2021 et 2034, faisant passer la population de 27723 à 32373 habitants.

Une offre suffisante en logements est une des conditions pour atteindre cet objectif. Or ce besoin doit se définir par le calcul du « point mort » et des logements à effet démographique.



Desserrement des ménages depuis 1968 et projection jusqu'en 2034 du PLUi de la CCAM (source : INSEE, RP 2021)

Afin de connaître le nombre nécessaire de logements à construire pour accueillir cette population, le « point mort » a été calculé sur la base d'un desserrement des ménages de 0,17 points entre 2021 et 2034, pour arriver à une moyenne de 2,10 personnes par ménage en 2034. Ce desserrement des ménages est établi en fonction de l'évolution observable dans les dernières décennies.

Il en résulte que 3213 logements sont nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance démographique, avec un point mort nécessitant 995 logements et avec 2218 logements à effet démographique.

Ces logements devront être créés, d'une part, en optimisant l'espace disponible à l'intérieur de la tache urbaine, à savoir le bâti disponible (logements vacants ou locaux pouvant changer de destination), les parcelles déjà urbanisées densifiables, les dents creuses et les espaces libres, et d'autre part, en extension du tissu urbain dans les limites de l'enveloppe foncière attribuée par le SCOT.

Orientation 4.2 : Engager la CCAM dans la voie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant les tissus bâtis existants

4.2.1 : Résorber progressivement la vacance pour atteindre un niveau de 7% en 2034

Le premier axe d'action stratégique est celui qui vise à réduire le niveau de vacance.

Le territoire marque là un objectif ambitieux puisque les raisons de la vacance sont structurelles pour les centres anciens, du fait des problèmes d'accès, d'accessibilité, l'absence d'espaces extérieurs... alors même que la CCAM est très attractive au niveau résidentiel.

En 2018, les logements vacants représentaient 7,9% du parc de logements. Le SCOT fixe un objectif de réduction de ce dernier à 7,5% à l'horizon 2040.

Le PLUi fixe un objectif de réduction de 180 logements vacants (pour moitié vers la résidence secondaire et pour moitié vers la résidence principale), ce qui permet d'atteindre cet objectif.

4.2.2 : Appuyer les changements de destination à l'intérieur ou non des tissus bâtis existants

Les Avant-Monts est un territoire viticole, accueillant ainsi de nombreux bâtiments agricoles sous-utilisés voire plus utilisés.

L'objectif fixé est de 1,5 changements de destination par an entre 2024 et 2034.

Cet objectif est basé sur les observations passées, en se montrant toutefois plus ambitieux que dans la dernière période.

4.2.3 : Densifier les tissus bâtis existants

L'optimisation de la tache urbaine comprend l'urbanisation des dents creuses, des espaces libres et des parcelles à densifier se trouvant à l'intérieur de la tache urbaine.

Pour rappel, entre 2021 et 2023, 67,7 logements par an avait été produits à l'intérieur des taches urbaines (hors logements vacants réhabilités et changements de destination). En se projetant sur dix ans, cela équivalait à 677 logements.

Le PADDi prévoit pour la période 2024-2034, une production de 600 logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (hors lutte contre la vacance et changements de destination). L'objectif de mobilisation des parcelles situées à l'intérieur de la tache urbaine est donc plus similaire à ce que ce qui a été effectué dans le passé.

4.2.4 : Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en accord avec la loi Climat et Résilience

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.

En s'appuyant sur une production de logements par la mobilisation des espaces libres, dents creuses, divisions parcellaires, changements de destination, réhabilitation de logements vacants, l'objectif est donc de réduire la consommation d'ENAF observée sur les années précédentes.

En posant une enveloppe maximale de 132,6 ha en extension sur 13 ans, le PADDi va dans le sens d'une réduction de la consommation d'ENAF par rapport à la période précédente.

Le rythme de consommation annuel moyen était de 22ha entre 2011 et 2021. Il est fixé à 10,2ha par an entre 2021 et 2034, soit une réduction de 11,8ha par an (-53,6%).

Il faut signaler que la consommation d'espaces suivant le SCOT se fait à partir d'une analyse de l'occupation des sols, ce qui implique que l'urbanisation de dents creuses agricoles ou naturelles peut être considérée comme consommatrice d'ENAF et, à l'inverse, de l'urbanisation en extension sur des terrains déjà artificialisés comme non consommatrice d'ENAF.

Orientation 4.3 : Renouveler l'offre en logements

4.3.1 : Diversifier l'offre en logements

Le parc de logements est assez homogène et presque stéréotypé. En effet, le territoire possède un parc de logements essentiellement constitué de maisons individuelles (91,1%) occupées à 75,9% par leur propriétaire. Par ailleurs il s'agit dans l'ensemble de logements de grande taille, composés de 4,6 pièces en moyenne.

Or le desserrement des ménages et le vieillissement de la population entraînent des besoins spécifiques aux ménages de petite taille, parfois composés d'une seule personne.

Il apparaît donc nécessaire de promouvoir au travers du document d'urbanisme une diversification de l'offre avec une part plus conséquente de logements sociaux, de petits logements, de logements locatifs... à produire.

4.2.2 : Lutter contre l'habitat indécent et insalubre et contre la précarité énergétique

Afin de s'inscrire dans une démarche de développement et d'aménagement durables du territoire, la collectivité doit s'appuyer sur plusieurs leviers. Parmi eux, la lutte contre la vacance, la lutte contre l'habitat indigne sont des actions qui doivent être menées pour s'inscrire dans une telle démarche.

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

Orientation 5.1 : Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à définir un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers

5.1.1 : Définir de nouvelles interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)

La prise en compte de l'environnement dans le document d'urbanisme ne se fait pas simplement dans la préservation des milieux naturels mais également dans son intégration dans les futurs aménagements.

En accordant une attention particulière aux interfaces entre les tissus urbains et les ENAF, il est possible de mieux concilier la préservation et la valorisation de ces milieux... de même que le cadre de vie urbain.

Ces franges urbaines peuvent prendre différentes formes qui valoriseront le dessin d'un village et permettront la circulation des espèces : boisement, haie bocagère, verger, bassin de rétention végétalisé, jardins familiaux, etc.

Le long des espaces agricoles, les haies anti-dérives sont généralisées.

5.1.2 : Intensifier les usages à l'intérieur des tissus bâtis existants

Les tissus bâtis existants doivent pouvoir accueillir de nouveaux usages qui ne sont pas forcément en lien avec une densification bâtie (parcs urbains, jardins maraîchers...).

5.1.3 : Limiter les nuisances

L'urbanisation future tend à privilégier des secteurs en retrait des sites/routes émetteurs de nuisances de tous ordres.

Orientation 5.2 : Définir des stratégies différenciées en fonction des tissus bâtis existants

5.2.1 : Lutter contre les îlots de chaleur

Outre le fait que la « nature en ville » est un facteur d'attractivité résidentielle et d'amélioration du cadre de vie, elle participe également à adapter le territoire au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur). Au regard de ces constats, le maintien de la TVB à l'intérieur des taches urbaines, la mise en place de Coefficients de Pleine Terre ou l'imposition de limites à l'imperméabilisation des sols sont ainsi à encourager.

5.2.2 : Encourager les économies d'eau

Face à la raréfaction de l'eau, des moyens doivent être mis en place pour économiser cette dernière.

5.2.3 : Encourager les performances énergétiques et environnementales des bâtiments

La forte consommation énergétique des bâtiments due à leur ancienneté est une problématique du territoire. Son parc de logements est composé à 54,5% de logements construits avant les années 1990. La volonté de la collectivité est donc de promouvoir des réhabilitations améliorant les performances énergétiques des bâtiments.

Des programmes en faveur de l'amélioration de l'habitat sont en cours.

5.2.4 : Accompagner les usagers dans l'électrification de la flotte automobile

Au regard des objectifs nationaux en matière d'évolution du parc automobile, il convient de promouvoir la mise en place de bornes de recharge électriques, tant sur le domaine public que privé.

5.2.5 : Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

Dans un cadre général d'encouragement à la transition énergétique, le PLUi a vocation à favoriser, en tout cas à ne pas freiner, les installations de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Toutefois, cette « non-restriction » ne signifie pas absence de règles pour encadrer les projets : ces dispositifs doivent dans tous les cas prendre en compte les enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.

La collectivité peut porter des projets de production d'énergies renouvelables grâce à l'aide financière du dispositif TEPCV.

Il est néanmoins question d'adapter les projets au contexte local : un équilibre doit être recherché entre la préservation des paysages, prescrite dans ce PADDi, et le développement des énergies renouvelables (centrales photovoltaïques au sol notamment).

5.2.6. Promouvoir les écoquartiers/ les écohameaux/ les éco lotissements

Il s'agit ici de généraliser et d'informer sur le concept d'écoquartiers, écohameaux ou écolotissements. Ces notions doivent guider l'urbanisation dans les années à venir pour intégrer la problématique environnementale au cœur des projets urbains.

Axe 6 : Stimuler l'activité économique

Orientation 6.1 : Développer l'attractivité du territoire pour les entreprises

6.1.1 : Soutenir l'activité économique, et particulièrement commerciale, à l'intérieur des villages

La disparition progressive de nombreux commerces est un phénomène ancien dans les centres villages qui sont pourtant historiquement mixtes et ont gagné en population.

Accueillir à nouveau des activités dans les centres bourgs doit permettre de ne pas évoluer vers des bourgs entièrement résidentiels, ou fortement touchés par la vacance, et favoriser leur attractivité.

6.1.2 : Développer les Zones d'Activités Economiques de Magalas, Thézan et Roujan

La stratégie de développement du territoire, y compris pour le SCOT du Biterrois, vise à mettre en avant les pôles tels que Magalas, Thézan ou encore Roujan. Les zones d'activités de ces communes n'ont à ce jour presque plus de capacité d'accueil et nécessite un accroissement de leur capacité pour répondre aux besoins des entreprises souhaitant se développer ou s'installer sur le territoire.

Les projets de développement sont en cours à Thézan et Roujan.

Le PLUi suit le schéma directeur des ZAE et les distinctions établies entre communes par le SCOT.

6.1.3 : Densifier les autres Zones d'Activités Economiques existantes

Les autres ZAE existantes peuvent poursuivre leur développement via la densification. Cela permettra d'accueillir de nouvelles entreprises et donc de participer à un dynamisme économique sur le territoire.

6.1.4 : Développer une offre économique en dehors des ZAE en actant les évolutions du monde du travail

Le territoire accueille peu de structures destinées à favoriser l'installation et le développement de jeunes entreprises. Tout comme l'amélioration de la couverture numérique, la création de structures dédiées à ces activités économiques (tiers-lieux, coworking, pépinières...) contribuera à les fixer et potentiellement à les garder sur le long terme sur le territoire.

Orientation 6.2 : Mettre le tourisme au cœur du projet du territoire

6.2.1 : Promouvoir la valorisation du patrimoine bâti, naturel et paysager du territoire

L'activité touristique participe à l'économie locale, notamment en saison estivale. Le cadre de vie, les milieux naturels et les paysages, sont les premiers attraits du territoire. C'est pourquoi leur valorisation par l'aménagement d'espaces de loisirs, de parcours pédagogiques... est à encourager.

6.2.2 : Renforcer et diversifier l'offre touristique

6.2.3 : Encourager la diversification touristique des exploitations agricoles

Le territoire accueille une offre en hébergements touristiques qui reste relativement faible.

Il faut imaginer à la fois une augmentation de la capacité d'accueil et une diversification : oenotourisme, hébergements insolites, accueils de groupe... (cas des projets de STECAL identifiés)

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN AU REGARD DU SCoT

Actualisation des données du SCoT

Le SCoT du Biterrois a établi une analyse de l'occupation du sol pour l'année 2021 (OCCSOL). C'est sur cette donnée que la consommation d'espaces induite par le zonage du PLUi a été calculée. Toutefois, des « anomalies » ont pu être relevées. Certains parcelles sont considérées comme « non artificialisées » par l'OCCSOL mais pouvaient pourtant être considérées comme urbanisées avant 2021. Une actualisation de cette donnée a été effectuée en comparant avec la vue aérienne de 2020.

Dans les exemples suivants, l'occupation du sol en 2021 selon les données du SCoT apparaît en rouge foncé.

Exemple à Magalas :

Au Sud du centre bourg (à gauche) et à l'Ouest du centre bourg (à droite), le tissu pavillonnaire n'est pas considéré comme artificialisé par l'OCCSOL du SCoT alors que la vue aérienne de 2020 met en évidence la présence d'habitations.



Exemple à Murviel-lès-Béziers :

La vue aérienne de 2020 atteste de la présence d'habitations au Nord du centre ancien. Cette urbanisation n'est pas intégrée dans l'occupation du sol artificialisée selon les données du SCoT.



Extrait de la vue aérienne de 2020 avec superposition de l'OCCSOL de 2021 du SCoT (en rouge)

Exemple à Laurens :

Le tissu pavillonnaire présent en 2020 au Sud du bourg de Laurens n'est pas pris en compte comme surfaces artificialisées par le SCoT en 2021.



Extrait de la vue aérienne de 2020 avec superposition de l'OCCSOL de 2021 du SCoT (en rouge)

Exemple à Autignac :

Selon les données OCCSOL 2021 du SCoT, certaines parcelles sur lesquelles une habitation est implantée ne sont pas considérées comme totalement artificialisées.

Toutefois, l'exemple d'Autignac, met en évidence une parcelle avec l'ancien centre de loisirs sur la partie Nord et un parc privé au sur la partie Sud. Suivant la méthode retenue, l'ensemble de la propriété est à identifier comme artificialisée.



Extrait de la vue aérienne de 2020 avec superposition de l'OCCSOL de 2021 du SCoT (en rouge)

Objectif de croissance démographique

Le SCoT du Biterrois fixe un objectif de croissance démographique pour chaque EPCI.

Pour la CCAM, l'objectif se décline suivant deux périodes :

- 2019-2030 : +1,8%/an
- 2030-2040 : +1,5%/an

			CABM	CAHM	CC la Dominienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault	SCoT du Biterrois	
								Total SCoT2B	DOG SCoT1B
POPULATION	INSEE (série historique)	2008	113 570	66 477	24 209	22 781	14 520	245 507	
		2013	120 208	73 506	26 981	25 644	17 394	263 733	
	Projection	2019	126 588	78 511	30 235	29 142	18 536	283 012	288 733
		2030	138 350	84 115	35 412	35 486	29 670	316 033	341 427
		2040	147 544	91 163	39 901	41 357	22 544	342 609	396 210
		2019-2040 (solde)	20 956	12 652	9 666	12 215	4 008	59 497	109 621
TCAM (Taux de croissance annuel moyen)	INSEE 2008-2013		1,1%	1,4%	2,2%	2,4%	1,0%	1,4%	1,7%
	Projection 2019-2030		0,8%	0,8%	1,4%	1,8%	1,0%	1,0%	1,8%
	Projection 2030-2040		0,6%	0,6%	1,2%	1,5%	0,9%	0,8%	1,6%

Extrait du rapport de présentation du SCoT du Biterrois

Ces objectifs de croissance démographique se basent sur la période passée 2008-2013, période durant laquelle la CCAM a connu une augmentation moyenne annuelle démographique de 2,4%.

Cependant, cette tendance démographique est en baisse dans les dernières années.

	Taux d'évolution démographique moyenne annuel
Période 2008-2013	+2,4%
Période 2010-2021	+1,4%
Période 2015-2021	+1,1%

Ainsi, compte tenu de la tendance observée dernièrement et afin de retranscrire un objectif réaliste, le PADDi du PLUi de la CCAM fixe un objectif de croissance démographique de +1,2%/an.

Si la trajectoire du PLUi ne suit pas celle du SCOT, elle ne s'en tient pas non plus à un scénario « au fil de l'eau » du fait de plusieurs paramètres déjà cités : blocage des permis de construire dans plusieurs communes lors des dernières années du fait de problèmes liés aux réseaux (AEP ou assainissement) qui devraient être progressivement levés en fonction de travaux à venir, attente de nouveaux documents d'urbanisme (Murviel lès Béziers, Abeilhan), attractivité réelle malgré l'augmentation des coûts du foncier et de la construction...

Le projet du PLUi est de partir d'un principe de développement équilibré entre toutes les communes, soit +1,2% par an de progression démographique pour chacune d'entre elles.

Néanmoins, en fonction des problématiques qui leur sont propres (capacité des réseaux, accueil récent d'un nombre élevé d'habitants, à l'inverse volonté de « rattrapage » par rapport à une situation récente de stagnation...), des différences ont été établies.

L'évolution démographique, la production de logements et la consommation d'espace globales à l'échelle de la CCAM sont néanmoins respectés.

Objectifs de modération de la consommation d'ENAF

1. A vocation d'habitat

1.1. Taille des logements

Le SCoT fixe, dans le DOO, une taille moyenne des ménages oscillant entre 2 et 2,4 personnes par ménage pour la période 2018-2040.

	SCoT du Biterrois	CAMM	CAHM	CC In Biterrois	CC Avant-Monts	CC Sud-Hérault
taille moyenne des ménages:	2,2	De 2 à 2,4 pers/ménage				

Extrait du DOO – Taille moyenne des ménages

1.2. Besoin en logements

En tenant compte :

- Du desserrement des ménages : -0,17 habitants par logement en 13 ans (fil de l'eau)
- De la progression démographique : +4650 habitants (TCAM : +1,2%/an)

Il résulte un besoin de 3213 logements pour la période 2021-2034, soit une moyenne de 247 logements par an.

	POINT MORT	RP 2021	Taille des Ménages en 2021	Taille moyenne des ménages projetée 2034	RP 2034	Besoin en logements 2021-2034
POLES STRUCTURANTS	Magalas	1420	2,45	2,28	1782	362
	Murviel-lès-Béziers	1312	2,35	2,18	1652	340
	Thézan-lès-Béziers	1351	2,27	2,10	1706	355
POLE RELAIS STRUTURANT	Roujan	1088	2,08	1,91	1384	296
POLE RELAIS	Laurens	757	2,34	2,17	953	196
	Abeilhan	757	2,40	2,23	951	194
POLES LOCAUX	Saint-Geniès-de-Fontedit	717	2,35	2,18	903	186
	Puissalicon	587	2,30	2,13	740	153
	Pouzolles	527	2,26	2,09	666	139
	Puimisson	521	2,30	2,13	657	136
	Neffiès	485	2,11	1,94	616	131
	Autignac	426	2,21	2,04	539	113
	Gabian	405	2,08	1,91	515	110
	Margon	296	2,49	2,32	371	75
	Causses-et-Veyran	315	1,98	1,81	402	87
	Pailhès	271	2,18	2,01	343	72
	Faugères	271	2,04	1,87	345	74
	Cabrerolles	162	2,08	1,91	206	44
	Saint-Nazaire-de-Ladarez	162	1,98	1,81	207	45
	Fouzilhon	109	2,28	2,11	138	29
	Caussiniojols	72	2,28	2,11	91	19
	Vailhan	74	1,96	1,79	95	21
	Fos	55	2,33	2,16	69	14
Roquessels	49	2,08	1,91	62	13	
Montesquieu	38	1,97	1,80	49	11	
	TOTAL CCAM	12228 logements	2,27	2,10	15437 logements	3213 logements

Tableau théorique du besoin en logements par commune sur la période 2021-2034

		TOTAL sur 13 ans	Total par an
POLES STRUCTURANTS	Magalas	362	28
	Murviel-lès-Béziers	340	26
	Thézan-lès-Béziers	355	27
POLE RELAIS STRUTURANT	Roujan	296	23
POLE RELAIS	Laurens	196	15
POLES LOCAUX	Abeilhan	194	15
	Saint-Geniès-de-Fontedit	186	14
	Puissalicon	153	12
	Pouzolles	139	11
	Puimisson	136	10
	Neffiès	131	10
	Autignac	113	9
	Gabian	110	8
	Margon	75	6
	Causse-et-Veyran	87	7
	Pailhès	72	6
	Faugères	74	6
	Cabrerolles	44	3
	Saint-Nazaire-de-Ladarez	45	3
	Fouzilhon	29	2
	Caussinijouls	19	1
	Vailhan	21	2
	Fos	14	1
	Roquessels	13	1
	Montesquieu	11	1
	TOTAL CCAM	3213 logements	247 logements

Tableau théorique du besoin en logements par commune sur la période 2021-2034 et par an

Le SCoT estime le besoin en logements entre 2021 et 2040 à 4500, soit 237 logements par an. Si le besoin en logements induit par le PLUi est légèrement supérieur (+10 logements par an) à celui fixé par le SCoT, il reste dans un rapport de compatibilité avec ce dernier.

Dans sa version finale, le zonage du PLUi permet la production de 249 logements/an sur la période 2021-2034, soit +12 logements par an par rapport à l'objectif fixé par le SCoT.

		2021-2023	2024-2034				Total nombre de logements 2021-2034
		Production logements 2021-2022-2023	Projection potentiels dans la tache urbaine	Projection logements en extension de la TU	Projection logements en extension dans les surfaces déjà artificialisées selon le SCoT	Logements compatibles en doublon (à la fois en potentiels dans la TU et en logements en extension)	
POLES STRUCTURANTS	Magalas	94	215	14	0	11	312
	Murviel-lès-Béziers	29	102	249	15	8	387
	Thézan-lès-Béziers	48	83	198	7	4	332
POLE RELAIS STRUTURANT	Roujan	101	67	44	0	2	210
POLE RELAIS	Laurens	24	100	60	45	4	225
POLES LOCAUX	Abeilhan	2	52	83	16	3	149
	Saint-Geniès-de-Fontedit	38	74	111	41	11	252
	Puissalicon	16	92	59	48	19	195
	Pouzolles	58	33	37	12	0	140
	Puimisson	7	33	79	0	0	120
	Neffiès	10	72	33	19	12	121
	Autignac	13	34	33	7	0	87
	Gabian	30	60	16	16	4	118
	Margon	11	33	18	0	0	61
	Causse-et-Veyran	12	22	29	12	0	75
	Pailhès	24	28	71	0	0	123
	Faugères	7	22	53	0	0	82
	Cabrerolles	3	16	14	0	0	33
	Saint-Nazaire-de-Ladarez	4	6	20	0	0	30
	Fouzilhon	7	13	42	3	0	66
	Caussiniojous	2	6	11	0	0	19
	Vailhan	0	13	8	1	0	22
	Fos	3	9	14	0	0	27
Roquessels	5	12	19	6	6	36	
Montesquieu	1	3	5	0		9	
TOTAL COMCOM		549	1200	1320	246	82	3233

Production de logements théorique par commune - La projection de la progression démographique se fait de façon équilibrée entre les communes.

1.3. Densité

Le SCoT définit dans le DOO une densité brute minimale pour chaque commune.

La tableau présentée ci-dessous retranscrit les densités moyennes minimale d'habitat pour la période 2021-2031. Une majoration de 25% pour la période 2031-2040 est attendue.

	Densité moyenne minimale (Nb log/ha) pour la période 2021-2031	Densité moyenne minimale (Nb log/ha) pour la période 2031-2034
Magalas, Murviel-lès-Béziers-Thézan-lès-Béziers, Roujan, Laurens	28	35
Abeilhan, Saint-Géniès-de-Fontedit, Puissalicon, Pouzolles, Puimisson, Neffiès, Pailhès	20	25
Autignac, Gabian, Margon, Causses-et-Veyran, Faunières, Cabrerolles, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Fouzilhon, Caussinijouls, Vailhan, Fos, Roquessels, Montesquieu	15	19

Sur la période 2024-2034, une proratisation a été appliquée pour définir la densité :

$$\text{Densité PLUi 2024/2034} = \frac{\text{Densité 2021/2031} * 7\text{ans} + \text{Densité 2031/2040} * 3\text{ans}}{10\text{ans}}$$

Il en résulte la densité suivante :

	Densité moyenne (Nb log/ha) pour la période 2021-2034 définie dans le PLUi
Magalas, Murviel-lès-Béziers- Thézan-lès-Béziers, Roujan, Laurens	30,1
Abeilhan, Saint-Géniès-de-Fontedit, Puissalicon, Pouzolles, Puimisson, Neffiès, Pailhès	21,5
Autignac, Gabian, Margon, Causses-et-Veyran, Faunières, Cabrerolles, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Fouzilhon, Caussinijouls, Vailhan, Fos, Roquessels, Montesquieu	16,125

1.4. Vacance

En 2018, les logements vacants représentaient 7,9% du parc de logements.

Le SCoT fixe un objectif de réduction de ce dernier à 7,5% à l'horizon 2040.

	SCoT du Biterrois	CARM	CAHM	CC la Dornierrie	CC Avant- Monts	CC Sud Hérault
A Estimation Parc total 2021	207 950	81 580	82 530	16 380	15 950	11 510
dont résidences secondaires	28,5%	14,0%	30,0%	14,2%	15,1%	15,3%
dont logements vacants	9,3%	13,5%	5,1%	7,3%	6,5%	11,8%
B Estimation Parc total 2040	238 680	93 040	91 620	20 180	20 450	13 390
dont résidences secondaires	26,8%	13,0%	49,4%	13,0%	14,0%	15,3%
dont logements vacants	6,0%	11,0%	3,1%	6,0%	7,5%	10,0%

Extrait du DOO – Objectif de renouvellement urbain

Le PLUi fixe un objectif de réduction de 180 logements vacants (pour moitié vers la résidence secondaire (ou pour la démolition) et pour moitié vers la résidence principale), ce qui permet d'atteindre cet objectif.

		LUTTE CONTRE LA VACANCE	CHANGEMENT DE DESTINATION
Pôles structurants	Magalas	11	19
	Murviel-lès-Béziers	10	17
	Thézan-lès-Béziers	10	17
Pôle relais structurant	Roujan	7	12
Pôle relais	Laurens	6	10
Villages	Abeilhan	6	10
	Saint-Geniès-de-Fontedit	5	9
	Puissalicon	4	7
	Pouzolles	4	6
	Puimisson	4	6
	Neffiès	3	6
	Autignac	3	5
	Gabian	3	5
	Margon	2	4
	Causse-et-Veyran	2	3
	Pailhès	2	3
	Faugères	2	3
	Cabrerolles	1	2
	Saint-Nazaire-de-Ladarez	1	2
	Fouzilhon	1	1
	Caussiniojols	1	1
	Vailhan	0	1
	Fos	0	1
Roquessels	0	1	
Montesquieu	0	0	
TOTAL COMCOM		90	150

1.5. Densification urbaine

Afin de répondre à un objectif de modération de la consommation d'espaces, le SCoT fixe un objectif différencié selon l'armature territoriale en matière de renouvellement urbain.

Est entendu par renouvellement urbain, la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine (espaces libres, dents creuses, densification parcellaire, logements vacants, changements de destination).

Type de polarité	Estimation du besoin en logement à 2040 (Cf. Orientation D5.1 par EPCI)	Potentiel total de renouvellement urbain*
Ville centre et Pôles Majeurs		70 %
Pôles Structurants		40 %
Pôles Relais structurants		35 %
Pôles Relais		35 %
Pôles Locaux		30 %
Total SCoT	30 730 log.	46 % (soit 14 220 log.)

Extrait du DOO – Objectif de renouvellement urbain

Pour la CCAM, il en résulte l'objectif suivant :

		Objectif de % de potentiel total de renouvellement urbain
Pôles structurants	Magalas, Murviel-les-Beziers, Thézan-les-Béziers	40%
Pôles relais structurants	Roujan	35%
Pôle relais	Laurens	35%
Villages	Abeilhan, Autignac, Faugères, Fouzilhon, Gabian, Margon, Neffiès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon et Saint-Geniès-de-Fontedit	30%
Moyenne		32%

Si, dans les projections de zonage du PLUi, l'objectif de densification urbaine n'est pas respecté stricto sensu par chaque commune, il demeure toutefois respecté au niveau intercommunal avec une prévision de 36% de logements à produire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour la période 2021-2034.

NB : sont compris ici, la réhabilitation de logements vacants, les changements de destinations, les logements réalisés au sein des espaces libres, dents creuses et en densification parcellaire.

	TOTAL LOGEMENTS 2021-2034	LOGEMENTS PRODUITS DANS L'ENVELOPPE URBAINE 2021-2034	% LOGEMENTS PRODUITS A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE	% LOGEMENTS PRODUITS A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE	Objectif de potentiel total de renouvellement urbain selon le SCoT (%)
Magalas	312	215	69%	39%	40%
Murviel-lès-Béziers	387	102	26%		
Thézan-lès-Béziers	332	83	25%		
Roujan	210	67	32%	32%	35%
Laurens	225	100	44%	44%	35%
Abeilhan	149	52	35%	36%	30%
Saint-Geniès-de-Fontedit	252	74	30%		
Puissalicon	195	92	47%		
Pouzolles	140	33	24%		
Puimisson	120	33	28%		
Neffiès	121	72	60%		
Autignac	87	34	39%		
Gabian	118	60	51%		
Margon	61	33	54%		
Causses-et-Veyran	75	22	29%		
Pailhès	123	28	23%		
Faugères	82	22	27%		
Cabrerolles	33	16	48%		
Saint-Nazaire-de-Ladarez	30	6	20%		
Fouzilhon	66	13	20%		
Caussiniojols	19	6	32%		
Vailhan	22	13	59%		
Fos	27	9	33%		
Roquessels	36	12	33%		
Montesquieu	9	3	33%		
TOTAL COMCOM	3233	1200	37%	37%	32%

Le détail des logements comptabilisé en potentiels dans la tache urbaine est le suivant.

Les potentiels de la trame arborée n'ont été comptabilisés que pour les communes de Nord où les boisements sont prépondérants et ne représentent pas un enjeu de conservation important comme dans les communes du Sud. En effet, la trame arborée est moins prégnante dans les communes du Sud et relève d'un enjeu de respiration urbaine, d'îlot de fraîcheur dans les zones urbanisées. Dans la trame arborée, aucun logement n'a donc été comptabilisé dans les communes du Sud.

	Lutte contre la vacance	Changements de destination	Lots libres	Espaces libres (avec rétention 50%)	Dents creuses (avec rétention 50%)	Densification parcellaire (avec rétention 50%)	Potentiels dans la trame arborée dans les communes du Nord		TOTAL LOGEMENT A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPE URBAINE
							Nombre de logements - ESL et DC (avec rétention 50%)	Nombre de logements - DP (avec rétention 50%)	
Magalas	11	19	73	14	48	50			215
Murviel-lès-Béziers	10	17	8	15	32	21			102
Thézan-lès-Béziers	10	17	25	5	17	10			83
Roujan	7	12	15	0	23	9			67
Laurens	6	10	8	27	31	19			100
Abeilhan	6	10	6	10	15	5			52
Saint-Geniès-de-Fontedit	5	9	8	31	16	5			74
Puissalicon	4	7	8	35	23	15			92
Pouzolles	4	6	0	0	14	9			39
Puimisson	4	6	4	0	13	7			33
Neffiès	3	6	2	13	11	16	19	3	72
Autignac	3	5	13	0	8	5			34
Gabian	3	5	29	9	7	9			60
Margon	2	4	18	0	4	5			33
Causses-et-Veyran	2	3	1	3	6	7			22
Pailhès	2	3	5	7	5	6			28
Faugères	2	3	0	3	3	3	5	4	22
Cabrerolles	1	2	0	0	2	2	5	5	16
Saint-Nazaire-de-Ladarez	1	2	0	0	1	0	3		6
Fouzilhon	1	1	0	0	2	9			13
Caussiniojols	1	1	0	0	3	0		2	6
Vailhan	0	1	3	3	1	1	3	2	13
Fos	0	1	3	0	2	0	2	2	9
Roquessels	0	1	3	0	2	3		3	12
Montesquieu	0	0	0	0	0	1	2		3
TOTAL COMCOM	90	150	232	173	281	216	38	20	1200

Pour rappel, entre 2021 et 2023, 67,7 logements par an avait été produits à l'intérieur des taches urbaines (hors logements vacants réhabilités et changements de destination).

PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'INTERIEUR DES TACHES URBAINES					
	Logements produits 2021-2022-2023	Estimation analyse urbaine 2024-2034	Nombre de potentiels en 2021	% de réalisation	Nombre de logements par an
Espace libre	23	358	381	6%	17,9
Dents creuses	85	562	650	13%	28,1
Divisions parcellaires	73	722	795	9%	21,7
	189	1645	1826		67,7

En se projetant sur dix ans, cela équivaut à 677 logements.

Le projet de PLUi prévoit pour la période 2024-2034, une production de 960 logements (hors lutte contre la vacance et changements de destination). L'objectif de mobilisation des parcelles situées à l'intérieur de la tache urbaine est donc plus important que ce qui a été effectué dans le passé.

1.6. Objectif de modération de la consommation d'ENAF

Le SCoT du Biterrois fixe une enveloppe maximale pour la consommation d'ENAF pour l'habitat. Est inclus dans le calcul pour la consommation à vocation d'habitat, l'enveloppe allouée aux infrastructures.

Poste de consommation d'ENAF	Détails	Cycle passé 2011-2021	Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)		
		ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
HABITAT	Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)	75	-50%	37	709
	CABM	27	-63%	10	189
	CAHM	20	-47%	11	202
	CC Domitienne	10	-47%	5,4	102
	CC Avant-monts	11	-38%	7,1	135
	CC Sud Hérault	7	-37%	4	81
INFRASTRUCTURES	Hors enveloppe urbaine et hors ZAE : Réseaux routiers, Réseaux ferroviaires, Espaces réservés aux réseaux	9	-71%	3	50

Extrait du DOO du SCoT

Pour la CCAM, l'enveloppe allouée à l'habitat est de 7,1 ha/an. A cela s'ajoute, une enveloppe de 0,1ha/an pour les infrastructures (données du SCoT). Soit une enveloppe totale de 7,2 ha/an.

Il en résulte pour la période 2021-2034, une enveloppe totale de 93,6 ha.

Sur la période 2021-2023, la consommation d'ENAF induite par l'habitat a été de 29 ha de surfaces.

Le zonage du PLUi permet la consommation de 58,3 ha de surfaces non artificialisées en extension des taches urbaines.

A l'intérieur de la tache urbaine, la potentielle consommation de surfaces non artificialisées selon le SCoT pour de l'habitat est de 15,1ha. Sachant que la rétention s'applique sur les espaces libres, dents ceuses (50%) ainsi que sur les densifications parcellaires (70%), il en résulte une consommation réelle amoindrie : 7,1 ha.

Extensions hors TU (ha)	Extensions intérieur TU : espaces libres et dents ceuses (ha)		Extensions intérieur TU : densification parcellaire (ha)		Extensions réelles à l'intérieur de la TU (ha)	Total consommation ENAF 2024-2034 (ha)
	Brute	Avec rétention 50%	Brute	Avec rétention 70%		
58,3	12,7	6,4	2,3	0,7	7,1	65,3

Ainsi pour la période 2021-2034, la consommation potentielle d'ENAF pour l'habitat est de 94,3 ha.

	Enveloppe fixée par le SCoT (ha)	Enveloppe du PLUi (ha)
Période 2021-2023	21,6	29
Période 2024-2034	72	65,3
Période 2021-2034	93,6	94,3

2. A vocation d'activités

Le SCoT du Biterrois fixe une enveloppe maximale pour la consommation d'ENAF pour les activités économiques, distinguant zones d'activités économiques et activités isolées.

Poste de consommation d'ENAF	Détails	Cycle passé 2011-2021	Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)		
		ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
ESPACES ECONOMIQUES	<i>incluent les zones, besoins de réfection (infrastructures)</i>	38	-29%	27	514
GROUPÉS : Parcs d'activités économiques / Touristiques & loisirs (Objectif B2.2)		17	+21%	20	389
	CABM	10,5	+13%	12,3	234
	CAHM	2,3	+36%	3,2	61
	CC Domitienne	1,9	+55%	3,0	57
	CC Avant-monts	1,3	+15%	1,5	29
	CC Sud Hérault	0,4	-1%	0,4	8
DIFFUS : activités isolées	<i>Activité unique en continuité au sein de l'habitat (plomaire agricole, commerce, hôtellerie, camping, parc photovoltaïque...)</i>	21	-69%	7	124

Extrait du DOO du SCoT

Afin de déterminer la part de la CCAM pour les activités isolées, une déclinaison a été effectuée selon le poids démographique. Il en résulte une enveloppe de 0,5ha/an allouée aux activités isolées pour la CCAM.

	Pop 2021	Poids démographique	Enveloppe pour les activités isolées par an selon le SCoT	Enveloppe pour les activités isolées par an déclinée selon le poids démographique
CABM	129880	46%	7	3,4
CAHM	80710	28%		2,1
CC Domitienne	28976	10%		0,6
CC Avant-Monts	27723	10%		0,5
CC Sud Hérault	18124	6%		0,4
TOTAL	285413	100%	7	7

Au total, 2 ha par an sont dédiés aux activités économiques sur le territoire intercommunal.

Il en résulte pour la période 2021-2034, une enveloppe potentielle totale de 26 ha.

Sur la période 2021-2023, la consommation d'ENAF induite par l'activité économique a engendré une consommation de 2,1 ha de surfaces non artificialisées.

Le zonage du PLUi permet la consommation de 21,9 ha de surfaces non artificialisées.

Ainsi pour la période 2021-2034, la consommation potentielle d'ENAF pour l'économie est de 24 ha.

	ZAE		Activités isolées + STECAL	
	Enveloppe fixée par le SCoT (ha)	Enveloppe du PLUi (ha)	Enveloppe fixée par le SCoT (ha)	Enveloppe du PLUi (ha)
Période 2021-2023	4,5	2,1	1,5	0
Période 2024-2034	15	16,6	5,1	5,3
Période 2021-2034	19,5	18,7	6,5	5,3

3. A vocation d'équipements

Le SCoT du Biterrois fixe une enveloppe maximale pour la consommation d'ENAF pour les équipements.

Poste de consommation d'ENAF	Détails	Cycle passé	Bilan prévisionnel pour 19 ans		
		2011-2021	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
EQUIPEMENTS	Zones d'équipements collectifs, Décharges, Centre d'enfouissement, déchetterie, station d'épuration, Espaces ouverts de sports et de loisirs	37	-78%	8	157

Extrait du DOO du SCoT

L'objectif total de 8ha/an pour les équipements et infrastructures est pour l'ensemble des communes comprises dans le périmètre du SCoT du Biterrois.

Afin de déterminer la part de la CCAM, une déclinaison a été effectuée selon le poids démographique. Il en résulte une enveloppe d'environ 1,1ha/an allouée aux équipements et infrastructures pour la CCAM.

	Population 2021	Poids démographique	Enveloppe pour les équipements par an selon le SCoT (ha)	Enveloppe pour les équipements par an déclinée selon le poids démographique (ha)
CABM	129880	46%	8	3,5
CAHM	80710	28%		2,1
CC Domitienne	28976	10%		1
CC Avant-Monts	27723	10%		1
CC Sud Hérault	18124	6%		1,4
TOTAL	285413	100%	8	8

Il en résulte pour la période 2021-2034, une enveloppe de 13 ha.

Sur la période 2021-2023, la consommation d'ENAF induite par la création de nouveaux équipements a engendré une consommation de 0,7 ha de surfaces non artificialisées.

Le zonage du PLUi ouvre à la consommation de 15,5 ha supplémentaires de surfaces non artificialisées (dont 1,7 ha pour les emplacements réservés).

Ainsi pour la période 2021-2034, la consommation potentielle d'ENAF pour les équipements est de 16,2 ha.

	Enveloppe fixée par le SCoT (ha)	Enveloppe du PLUi (ha)
Période 2021-2023	3	0,7
Période 2024-2034	10	15,5
Période 2021-2034	13	16,2

Concernant les extensions à vocation d'équipements (hors emplacements réservés), sur les 13,8 ha permis par le PLUi pour la période 2024-2034, 4,1 ha sont destinés à des équipements indispensables au développement de l'urbanisation (cimetières, STEP, bassin de rétention des eaux pluviales). Ils représentent ainsi 26% des extensions à vocation d'équipements.

	Superficie (ha)	%
Equipement public / communal	8,9	64%
Cimetière	2,7	20%
STEP	0,3	2%
Bassin de rétention des eaux pluviales	0,5	4%
Parking	0,6	4%
Autres	0,8	6%
Total	11,6	100%

4. Bilan

Le tableau suivant indique les superficies des extensions en ha.

	SCoT pour CCAM par an	PLUi par an (2021- 2034)	Différence	SCoT pour projection sur 13 ans	PLUi (2021- 2034)	Différence
HABITAT (dont infrastructures)	7,2	7,26	0,06	93,6	94,58	0,72
ECONOMIE ZAE	1,5	1,44	-0,06	19,5	18,75	-0,75
ECONOMIE HORS ZAE	0,5	0,41	-0,09	6,5	5,28	-1,22
EQUIPEMENTS	1	1,25	0,25	13	16,21	3,21
TOTAL	10,2	10,36	0,16	132,6	134,82	1,96

COMPATIBILITE AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Rappel des données

Pour mesurer la consommation d'espaces effectuées au cours des dix dernières années, l'Observatoire national de l'artificialisation des sols (ONAS) met à disposition les surfaces artificialisées par commune.

Selon l'ONAS, sur le territoire des Avant-Monts, il en résulte la donnée suivante :

	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

Ainsi, le calcul de la consommation d'espace autorisée par la Loi Climat et Résilience est le suivant :

T0 = 2021

Consommation d'espaces (en ha) de 2011-2020	152,1
Consommation d'espaces autorisée (en ha) entre 2021-2031	76,05
Consommation d'espaces autorisée (en ha) entre 2031-2034	15,2
Consommation d'espaces autorisée (en m2) entre 2021-2034	91,25

Compatibilité du PLUi avec la loi Climat et Résilience

La compatibilité du PLUi avec la loi Climat et Résilience est effectuée par le biais du SCoT du Biterrois.

Le SCoT du Biterrois fixe un objectif de réduction de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2040 de -52% par rapport à la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2021 (selon la méthode de l'OCCSOL).

Il en résulte l'enveloppe suivante pour le territoire des Avant-Monts :

Poste de consommation d'ENAF	Cycle passé 2011-2021 (ha/an)	% de réduction du rythme annuel	Objectif fixé par le SCoT (ha/an)
HABITAT	11,5	-38M	7,1
ECONOMIE – ZAE	1,3	+15%	1,5
ECONOMIE – HORS ZAE	1,7	-69%	0,5
EQUIPEMENTS	4,5	-78%	1
INFRASTRUCTURES	0,3	-71%	0,1
USAGE HORS TRANSITION	3	-84%	0
TOTAL	22	-52%	10,2

Comme exposé précédemment, le PLUi des Avant-Monts tend à respecter le cadre du SCoT du Biterrois en termes de consommation d'ENAF.

COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L.151-4 DU CODE DE L'URBANISME

Selon les données de l'ONAS

1. Rappel de la consommation d'ENAF entre 2013 et 2023

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

	Activités	Habitat	Mixte	Route	Ferroviaire	Inconnue	Total
2013	34770	139256	5276	17961	0	1057	198320
2014	15646	102629	3896	26772	0	8526	157469
2015	659	97461	482	20748	0	44752	164102
2016	21440	222488	2058	18462	0	5171	269619
2017	26095	63602	4552	2426	0	11634	108309
2018	13858	62489	497	4190	0	1	81035
2019	2284	81156	623	12378	0	3830	100271
2020	34033	87052	0	4978	0	0	126063
2021	5940	214568	39638	11622	0	4419	276187
2022	10430	89179	2000	1919	0	0	103528
2023 (PC + PA 2023)	7010	93858	0	0	0	0	100868
Total 2014-2023	172165	1253738	59022	121456	0	79390	1685771

Entre 2013 et 2023, 168,6 ha d'ENAF ont été consommés sur le territoire des Avant-Monts.

2. Compatibilité avec le projet du PLUi

Il s'agit ici de diviser par deux la consommation observée sur les dix dernières années avant l'arrêt du PLUi. L'enveloppe autorisée est donc de $168,6/2 = 84,3$ ha pour la période 2024-2034. Pour la période 2024-2034, le PLUi attribue une enveloppe de 102,8 ha.

Cette enveloppe est supérieure à l'enveloppe autorisée. Toutefois, en se basant sur la consommation d'ENAF selon la méthode de l'OCCSOL du SCOT, le cadre est respecté.

Selon l'OCCSOL du SCoT

1. Rappel de la consommation d'ENAF entre 2013 et 2023

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

	Total	Méthode analyse
2013-2015	80,1	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 80,1 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	207	

Entre 2013 et 2023, 207 ha d'ENAF ont été consommés sur le territoire des Avant-Monts.

2. Compatibilité avec le projet du PLUi

Il s'agit ici de diviser par deux la consommation observée sur les dix dernières années avant l'arrêt du PLUi. L'enveloppe autorisée est donc de $207/2 = 103,5$ ha pour la période 2024-2034.

Pour la période 2024-2034, le PLUi attribue une enveloppe de 102,8 ha.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLUi s'attache à limiter les extensions urbaines et à intensifier l'usage de terrains à l'intérieur d'une forme urbaine cohérente.

Selon les dispositions de l'article R151-2 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport comporte les justifications de : (...)

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ».

Les plans joints au présent document accompagnent cette justification au regard des enjeux constatés autour des principaux tissus bâtis :

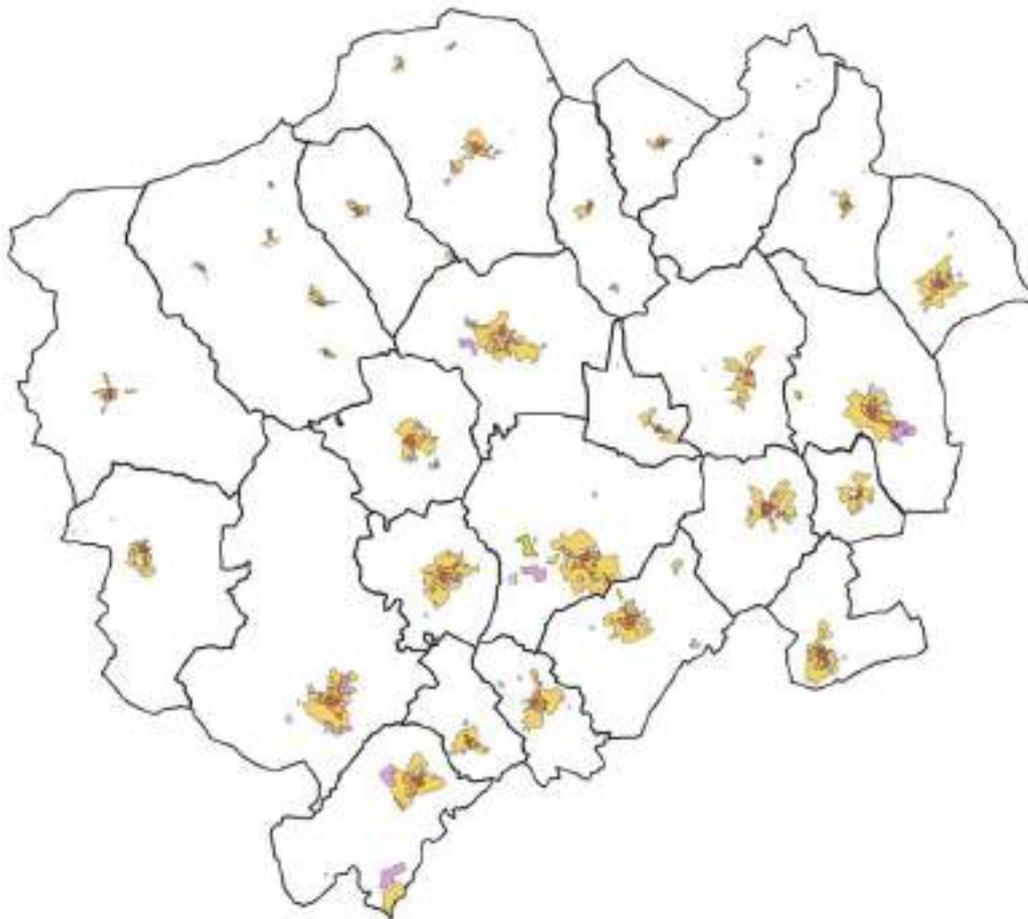
- ***Triptyques de synthèse et de justification du zonage des principaux tissus bâtis***

Zones U

La zone U couvre les parties du territoire déjà urbanisées, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est divisée en neuf secteurs : UA, UB, UC, UD, UEp1, UEp2, UT, UX1 et UX2.

UA	79,4 ha
UB	209,9 ha
UC	1035,1 ha
UD	10,8 ha
UEp1	63,1 ha
UEp2	34,9 ha
UT	9,0 ha
UX1	47,1 ha
UX2	58,2 ha



1. Justification des secteurs à vocation résidentielle et mixte

1.1. Justification de la zone UA

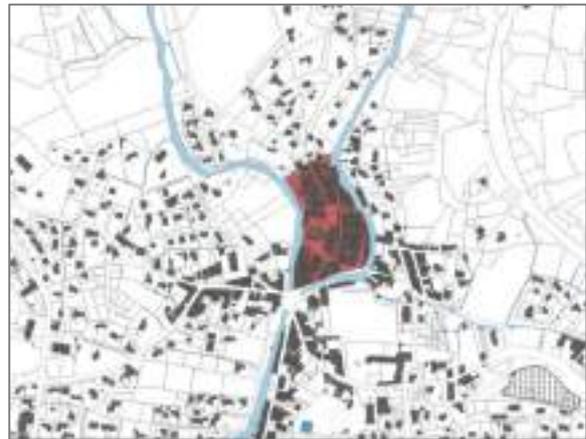
La zone urbaine UA correspond aux centres anciens des communes, ainsi qu'aux anciennes circulades et noyaux historiques de certains hameaux, présentant une valeur patrimoniale certaine. Elle accueille principalement de l'habitat mais bénéficie d'une mixité fonctionnelle avec la présence de commerces notamment dans les centres anciens.

Elle représente 79,4 hectares, soit 0,22% de la surface du territoire de la communauté de communes.

Afin de délimiter la zone UA, les critères retenus relèvent de l'intérêt architectural du tissu bâti et de la morphologie urbaine. En effet, ce secteur présente un tissu bâti dense et resserré, qui suit un principe d'alignement sur la voirie. Les constructions édifiées sont d'une hauteur de l'ordre du R+2. Cette densité peut bénéficier de quelques espaces de respiration avec la présence de petits espaces publics par exemple.



Zone UA (en rouge) à Puissalicon



Zone UA (en rouge) à Laurens

PADDI

5.2.1 : Réinvestir les tissus bâtis issus de l'encheâtellement médiéval

2.1.2 : Mettre en valeur le patrimoine bâti

2.1.3 : Insérer les futures constructions dans le paysage local en définissant une palette de couleurs renvoyant aux constructions anciennes et aux paysages de la CCAM

2.1.4 : Affirmer l'importance de pouvoir autoriser des architectures contemporaines

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à maintenir les principales caractéristiques architecturales et urbaines typiques.

Une souplesse est apportée afin d'adapter le tissu ancien (exemple : autorisation des panneaux photovoltaïques sur les toitures).

Cette relative souplesse est nécessaire pour contribuer à la lutte contre la vacance dans les centres-bourgs.

1.2. Justification de la zone UB

La zone urbaine UB correspond aux faubourgs et aux premières extensions urbaines des centres-bourgs qui se sont effectuées en continuité directe en le tissu ancien.

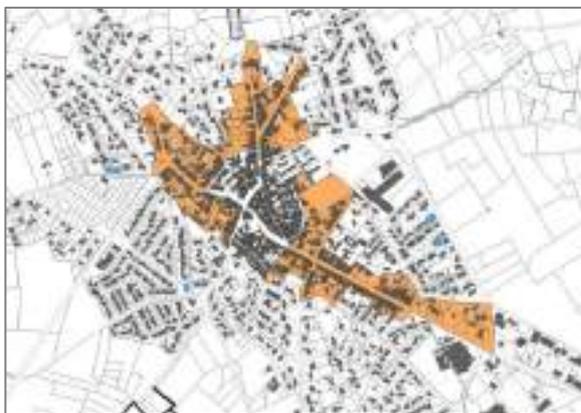
Elle est composée essentiellement de constructions à usage d'habitat, et dans une moindre proportion de services, activités commerciales ou artisanales.

Elle représente 209,9 hectares, soit 0,59% de la surface du territoire de la communauté de communes.

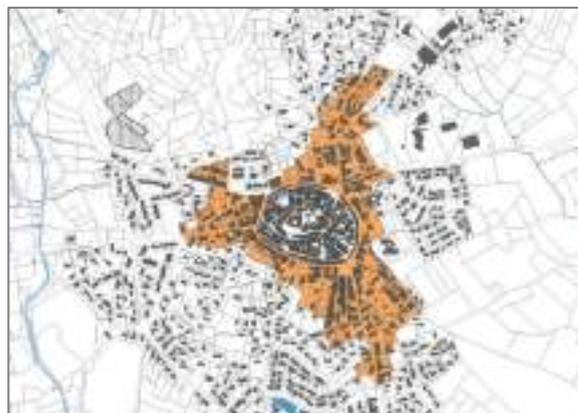
Afin de délimiter la zone UB, les critères retenus relèvent de l'intérêt architectural du tissu bâti et de la morphologie urbaine. En effet, ce secteur présente un tissu bâti relativement dense où les constructions sont imposantes. Ces dernières sont édifiées en ordre continu, selon un principe d'alignement sur la voirie. Les constructions édifiées sont d'une hauteur de l'ordre du R+1.

Le tissu urbain demeure plus aéré qu'en zone UA, avec des voies plus larges, des espaces publics plus nombreux.

La richesse architecturale et patrimoniale de la zone UB est moins prégnante qu'en zone UA.



Zone UB (en orange) à Roujan



Zone UB (en orange) à Murviel-lès-Béziers

PADDI

2.1.2 : Mettre en valeur le patrimoine bâti

2.1.3 : Insérer les futures constructions dans le paysage local en définissant une palette de couleurs renvoyant aux constructions anciennes et aux paysages de la CCAM

2.1.4 : Affirmer l'importance de pouvoir autoriser des architectures contemporaines

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à maintenir une continuité dans le développement du tissu bâti existant, en veillant à préserver la qualité architecturale et urbaine.

Une souplesse est apportée afin d'adapter le tissu aux tendances actuelles.

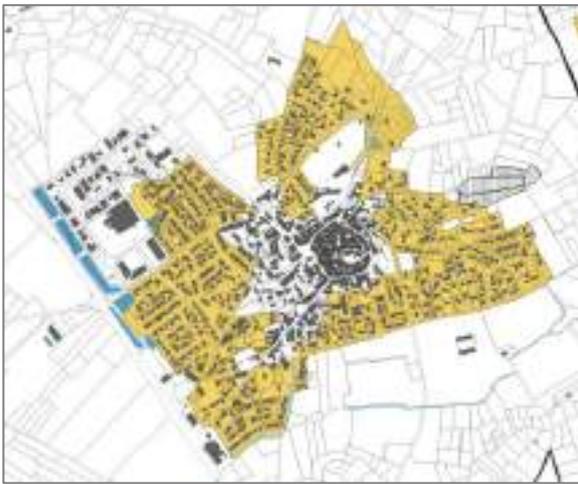
1.3. Justification de la zone UC

La zone urbaine UC correspond aux extensions urbaines plus ou moins récentes qui se sont opérées essentiellement sous la forme de lotissements pavillonnaires. Elle est composée essentiellement de maisons individuelles.

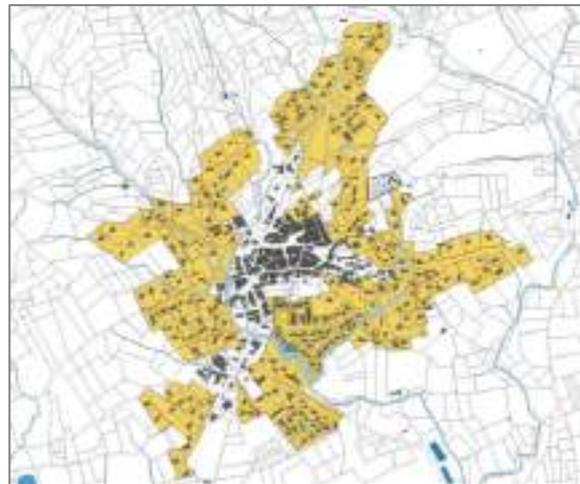
Elle représente 1035,1 hectares, soit 2,92% de la surface du territoire de la communauté de communes.

Afin de délimiter la zone UC, les critères retenus relèvent de la morphologie urbaine. En effet, ce secteur présente un tissu bâti avec une densité résidentielle faible et une consommation importantes d'espaces. Les constructions sont implantées sur des parcelles de superficie similaire, permettant d'avoir un petit jardin.

Ce secteur reste relativement peu qualitatif, dépourvu en espaces publics et très minéralisés.



Zone UC (en jaune) à Thézan-lès-Béziers



Zone UC (en jaune) à Nefffiès

PADDI

2.1.3 : Insérer les futures constructions dans le paysage local en définissant une palette de couleurs renvoyant aux constructions anciennes et aux paysages de la CCAM

2.1.4 : Affirmer l'importance de pouvoir autoriser des architectures contemporaines

5.2.3 : Densifier les tissus bâtis récents

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à harmoniser le tissu urbain qui se développe en extension des centres-bourgs. L'enjeu est d'apporter un aspect plus qualitatif et paysager à ce tissu pavillonnaire.

1.1. Justification de la zone UD

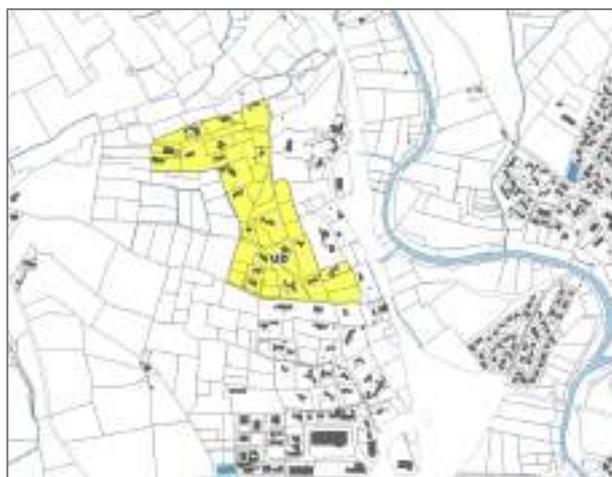
La zone UD correspond au tissu pavillonnaire très lâche situé au Nord-Ouest du bourg de Magalas, le long du chemin du Puech de Montcal.

A vocation d'habitat, le tissu bâti présente une forme étendue où la densité est très faible.

Ce secteur a fait l'objet d'une étude de ruissellement qui a démontré que l'eau s'écoulait en contre-bas, sur le lotissement située Chemin du Pontil.

Ainsi, afin de limiter au maximum le ruissellement, cette zone fait l'objet de règles strictes en matière de densification.

Elle représente 10,8 hectares, soit 0,03% de la surface du territoire de la communauté de communes.



Zone UD à Magalas

PADDI

3 : Limiter l'exposition des populations aux risques

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à contrôler l'urbanisation de ce secteur, notamment en termes de densification et de coefficient de pleine terre.

2. Secteurs à vocation spécifique

2.1. Justification zone UEp

La zone UEp correspond au secteur d'équipements publics.
Elle se divise en deux sous-secteurs : UEp1 et UEp2.

Le secteur UEp1 correspond aux équipements publics suivants : école, collège, crèche, mairie, salle polyvalente, gymnase, EHPAD, terrains de sport (terrain de football, terrain de tennis, boulodrome, city), espaces de loisirs (skate-park, aire de loisirs), gare, parcs publics.

Il représente 63,1 hectares, soit 0,18% de la surface du territoire de la communauté de communes.

Le secteur UEp2 correspond aux équipements publics nécessaires tels que les cimetières, les stations d'épuration, les bassins de rétention des eaux pluviales, etc.

Il représente 34,9 hectares, soit 0,10% de la surface du territoire de la communauté de communes.

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à autoriser uniquement les constructions à usage d'équipements publics.

PADDI

3.2.1 : Augmenter l'offre en équipements à destination des populations actuelles à venir

3.2.2 : Faciliter l'accès aux soins

2.3.1 : Porter des projets fédérateurs

2.2. Justification zone UT

La zone UT correspond au secteur à vocation d'accueil, d'aménagement et d'hébergements touristiques.

Deux zones sont classées en UT :

- Le camping de l'Oliveraie à Laurens
- L'abbaye / monastère Saint Joseph de Mont-Rouge à Puimisson

La zone UT représente 9 hectares, soit 0,03% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

6.2.2 : Renforcer et diversifier l'offre touristique

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à autoriser les constructions et installations nécessaires au maintien et au développement de l'activité touristique présente.

2.3. Justification zone UX

La zone UX correspond aux secteurs dédiés à l'activité économiques. Elles comportent essentiellement des caves coopératives ainsi que des activités artisanales, industrielles et commerciales. Les zones d'activités économiques et les zones artisanales sont également en zone UX.

La zone UX se distingue en deux :

- La zone UX1 correspondant aux ZAE généralistes de Magalas, Thézan et Roujan et de leurs extensions. Elle représente 47,1 hectares, soit 0,13% de la surface du territoire de la communauté de communes.
- La zone UX2 correspondant aux zones d'activités artisanales et industrielles. Elle représente 58,2 hectares, soit 0,16% de la surface du territoire de la communauté de communes.

Les choix retenus pour délimiter des zone se justifient par la volonté de garantir la vocation économique des secteurs qui la composent.

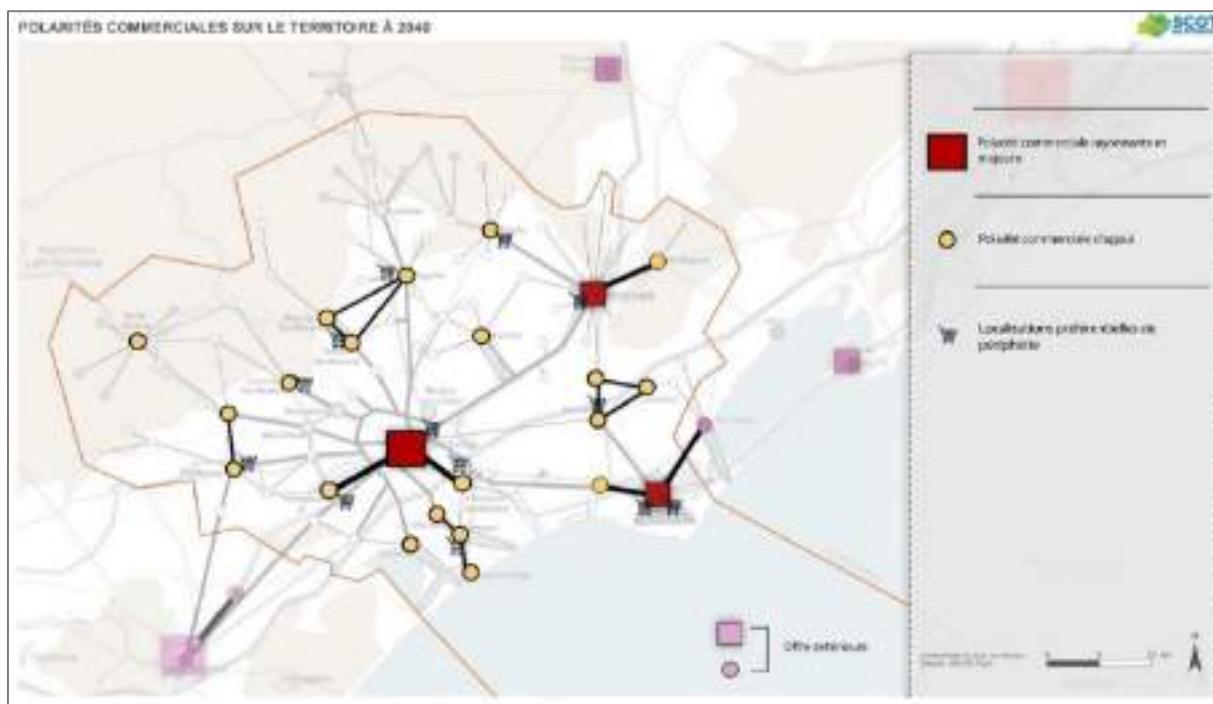
Elle est constituée des secteurs qui accueillent des activités économiques, artisanales, industrielles ou commerciales qui n'ont pas de vocation d'habitat comme les zones UA, UB, UC ou UD.

Le but est de permettre l'évolution des bâtiments existants et l'implantation de nouvelles entreprises.

La distinction entre la zone UX1 et UX2 s'est effectuée sur la base du DOO du SCoT du Biterrois.

En effet, dans ce document, une carte présente les objectifs liés au développement commercial et cible ainsi les localisations préférentielles pour les zones commerciales périphériques.

Ainsi, les pôles de Roujan, Magalas et Roujan sont fléchés comme polarités où les commerces de détail et les activités artisanales doivent s'implanter préférentiellement en périphérie.



Extrait du DOO du SCoT du Biterrois

PADDI

6.1.1 : *Soutenir l'activité économique, et particulièrement commerciale, à l'intérieur des villages*

6.1.2 : *Développer les Zones d'Activités Economiques de Magalas, Thézac et Roujan*

6.1.3 : *Densifier les autres Zones d'Activités Economiques existantes*

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions règlementaires visent à encadrer les nouvelles constructions en veillant notamment à leur insertion paysagère.

Zones AU

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

La zone AU est divisée en six secteurs : 1AU, 1AUL, 1AUt, 1AUx, 2AU et 2AUx

1AU	42,3 ha
1AUL	3,4 ha
1AUt	4,1 ha
1AUx	4,9 ha
2AU	23,4 ha
2AUx	1,6 ha



3. Justification générale

La **zone 1AU** a une vocation principalement résidentielle. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones garantit de répondre en partie à l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADDi. Elles font chacune l'objet d'une OAP garantissant des projets qualitatifs et en lien avec l'existant.

PADDI

Axe 4 : *Poursuivre un développement équilibré et homogène du territoire en fonction des caractéristiques locales*

Le PLUi prévoit deux **zone 1AUL**.

Une sur la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit, destinée à accueillir des aménagements à vocation de loisirs/sports. L'autre sur la commune de Puimisson destinée à accueillir un cinéma.

PADDI

3.2 : *Appuyer le développement du territoire avec des projets d'équipements structurants*

6.2.2 : *Renforcer et diversifier l'offre touristique*

Le PLUi prévoit une **zone 1AUt** sur la commune de Gabian, destinée à accueillir des aménagements touristiques.

PADDI

6.2.2 : *Renforcer et diversifier l'offre touristique*

Le PLUi prévoit deux **zones 1AUx** sur les communes de Thézan-lès-Béziers et de Magalas, destinées à accueillir des activités industrielles et artisanales. Ces zones permettent d'asseoir une offre de foncier économique.

Une **zone 2AUX** est présente sur la commune de Roujan.

PADDI

6.1.2 : *Développe les Zones d'Activités Economiques de Magalas, Thézan et Roujan*

4. Justification de chaque zone

4.1. Rappel de la réglementation pour l'aléa feu de forêt

La DDTM de L'Hérault a élaboré une notice d'urbanisme relative à l'aléa feu de forêt en 2021.

Des principes sont énoncés et sont liés au niveau d'aléa, à la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, à la vulnérabilité du projet et au niveau des équipements de défense.

4 niveaux d'aléa sont définis :

Aléa faible et très faible	Le principe général qui s'applique est celui de la constructibilité, quelles que soient l'implantation et la forme du projet : projet dans une zone urbanisée peu vulnérable ou vulnérable au feu de forêt, sous forme d'une opération d'ensemble ou non
Aléa moyen	Le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt. L'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions
Aléa fort et très fort	Le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt. L'extension d'une zone urbanisée peut être admise dans le cadre d'une nouvelle opération d'ensemble, sous conditions renforcées et après réalisation d'une étude de risques.
Aléa exceptionnel	Le principe général qui s'applique est celui de l'inconstructibilité, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt.

Zone urbanisée sous forme peu vulnérable au feu de forêt :

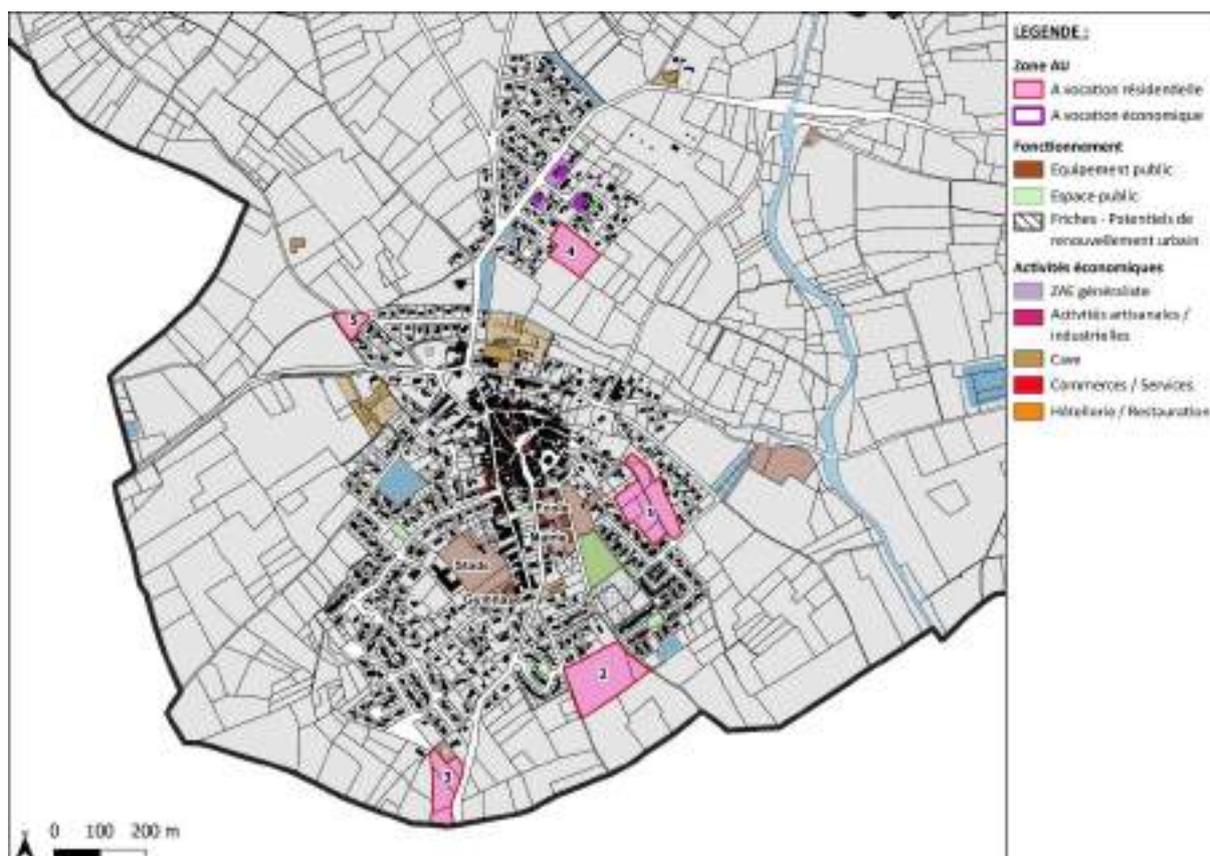
Hameau de plus de 6 constructions principales, inter-distances deux à deux de 50m au maximum, non alignées, et dont l'emprise bâtie de la zone urbanisée est supérieure à 2ha.

4.2. Abeilhan

La commune d'Abeilhan est dotée initialement d'un PLU approuvé le 15-07-2024 en conseil communautaire de la CCAM. La cohérence veut donc qu'il soit largement repris au sein du PLUi.

Il s'agit d'une des communes les plus peuplées parmi les villages périurbains, bénéficiant d'une localisation favorable au Sud-Est de la communauté de communes.

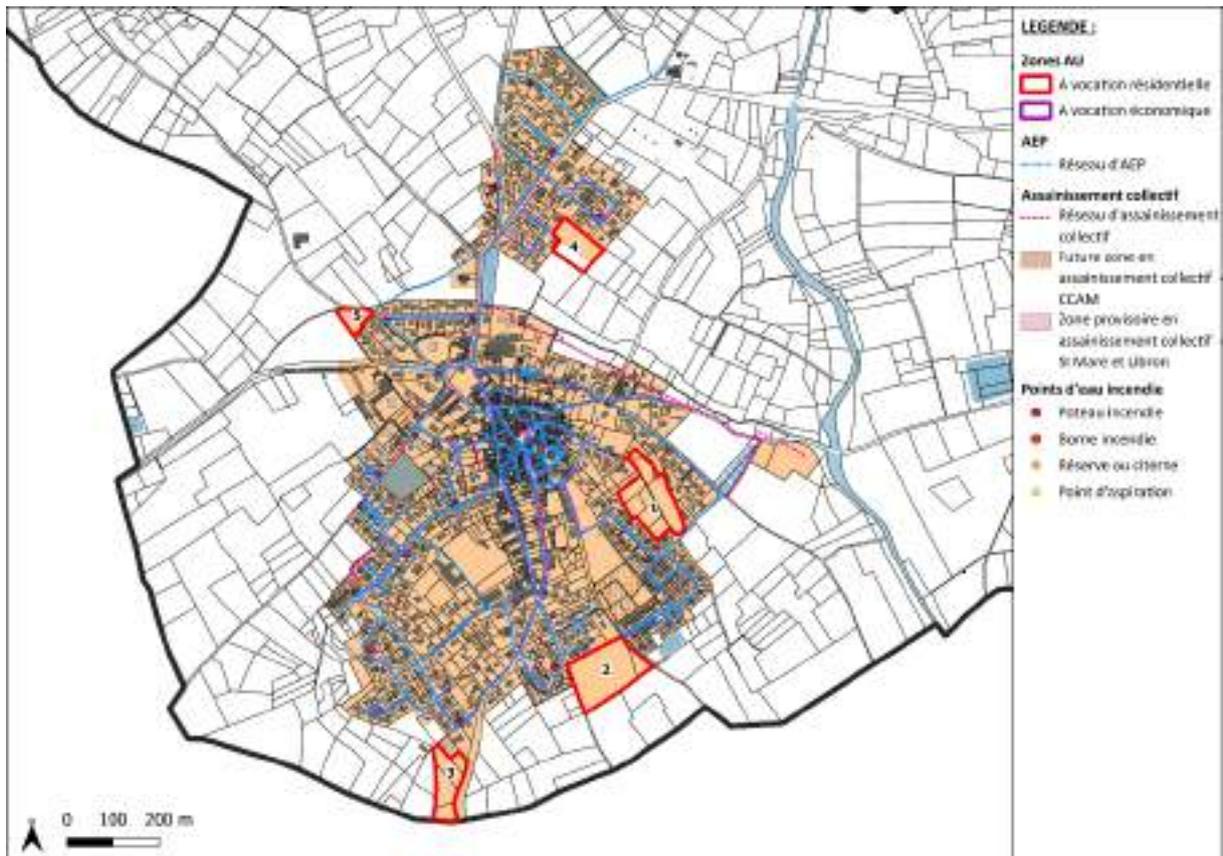
4.2.1. Localisation



5 zones à urbaniser ont été définies :

- Las Faïsses (OAP n°1) au Nord – le projet permet de compléter l'urbanisation de ce secteur de la commune en reliant les rues Denis Papin et Jean de la Fontaine
- Chemin de l'Étang (OAP n°2) au Nord-Ouest – dans ce cas également, la future opération vise une forme « d'achèvement » de la forme urbaine
-

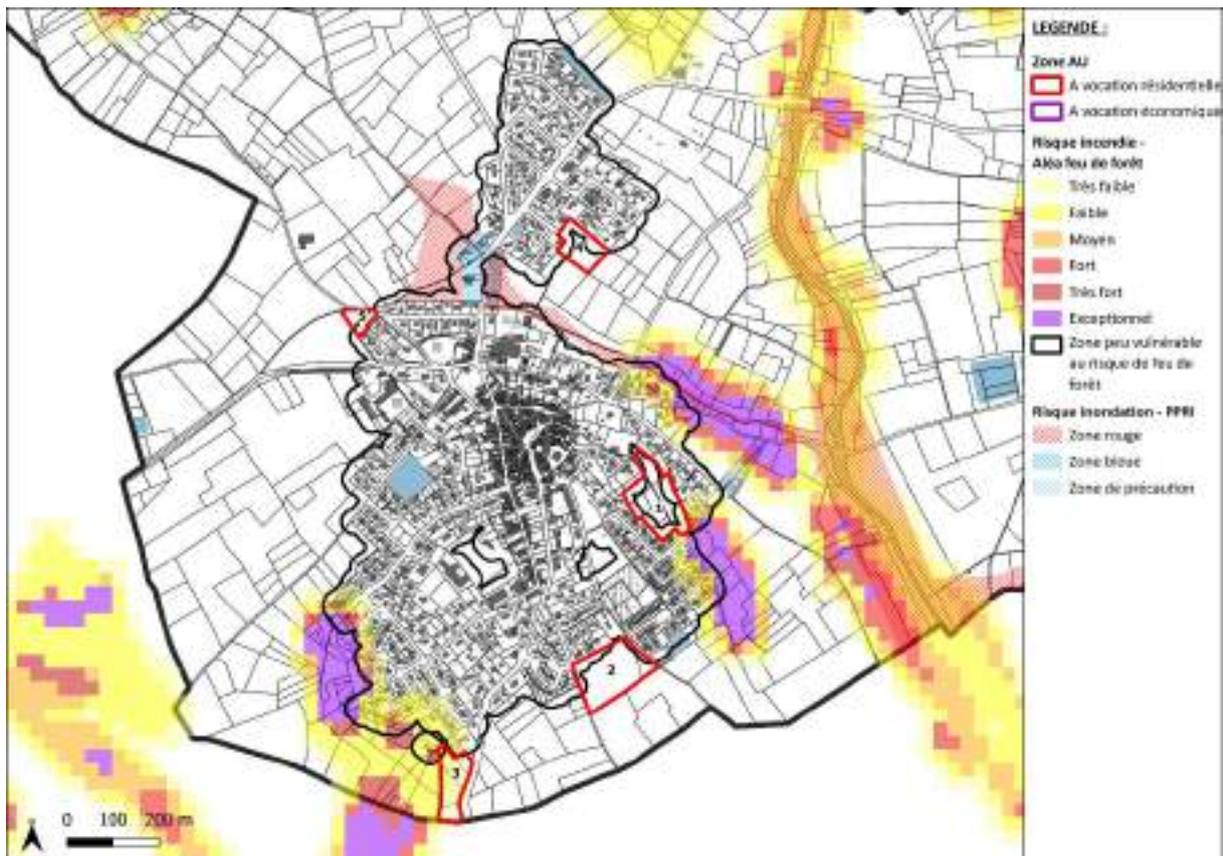
4.2.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau d'AEP.

Le futur zonage d'assainissement collectif comprend en son sein les zones à urbaniser.

4.2.3. Risques



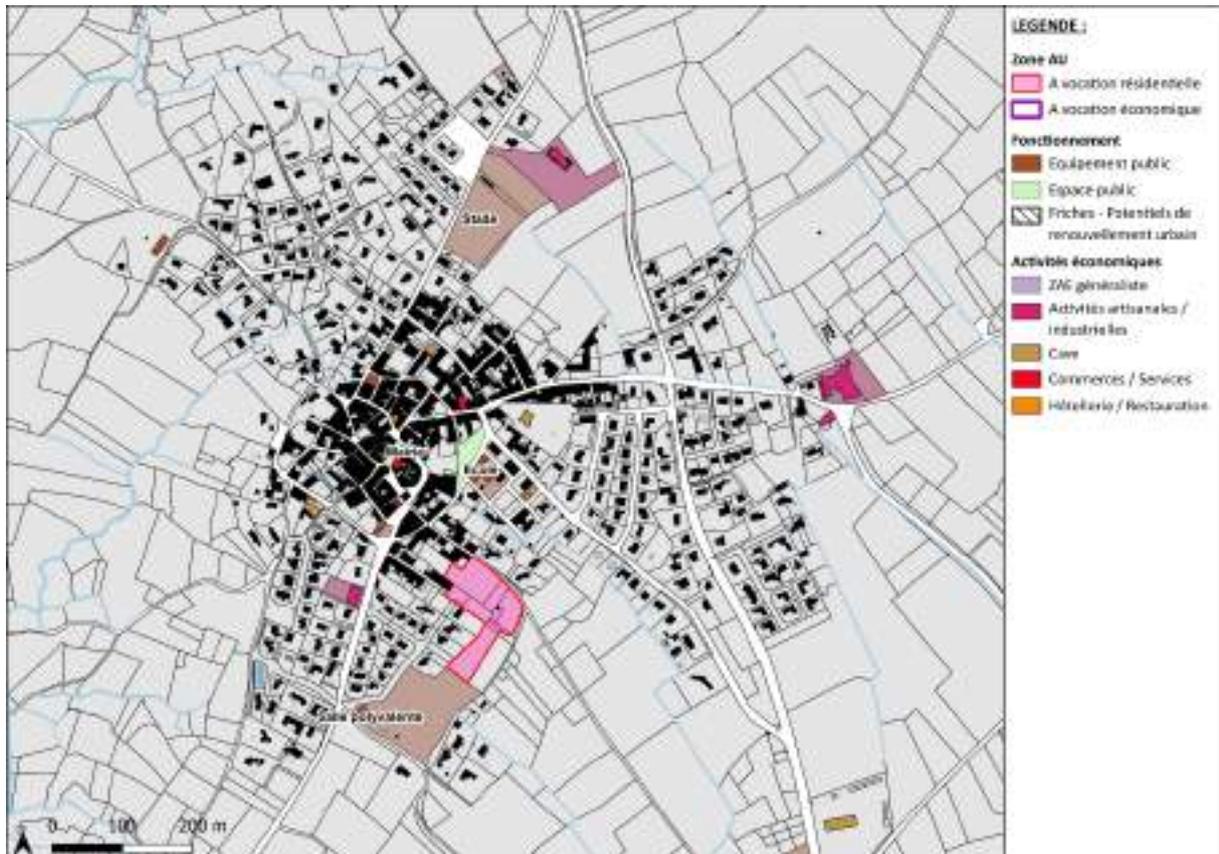
Les zones à urbaniser ne sont ni soumises au risque inondation, ni à l'aléa feu de forêt moyen à exceptionnel.

4.2.4. Bilan

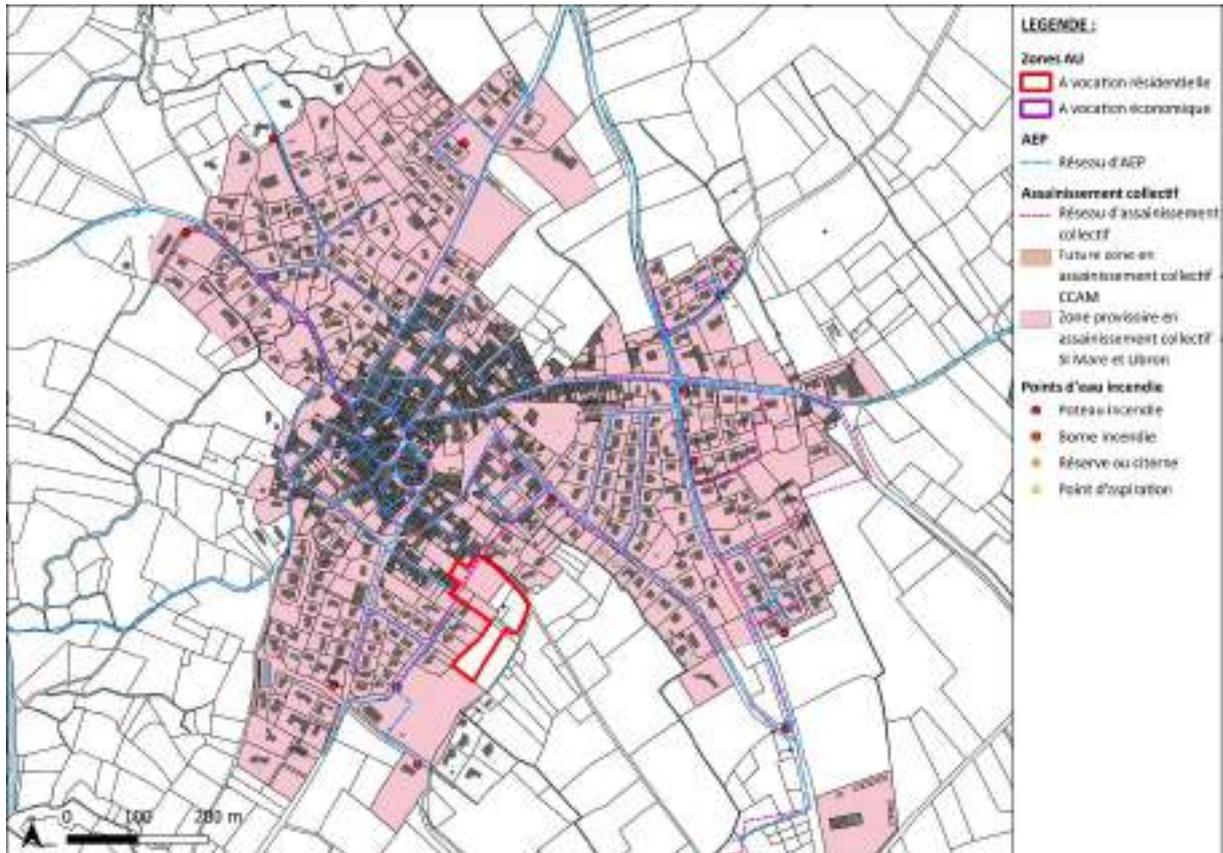
	Problématiques identifiées							Classement de la zone	
	Réseaux					Risques			
	AEP			Assainissement collectif			Inondation		Feu de forêt
	Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1									1AUa
2									1AUb
3									1AUb
4									1AUb
5									1AUb

4.3. Autignac

4.3.1. Localisation



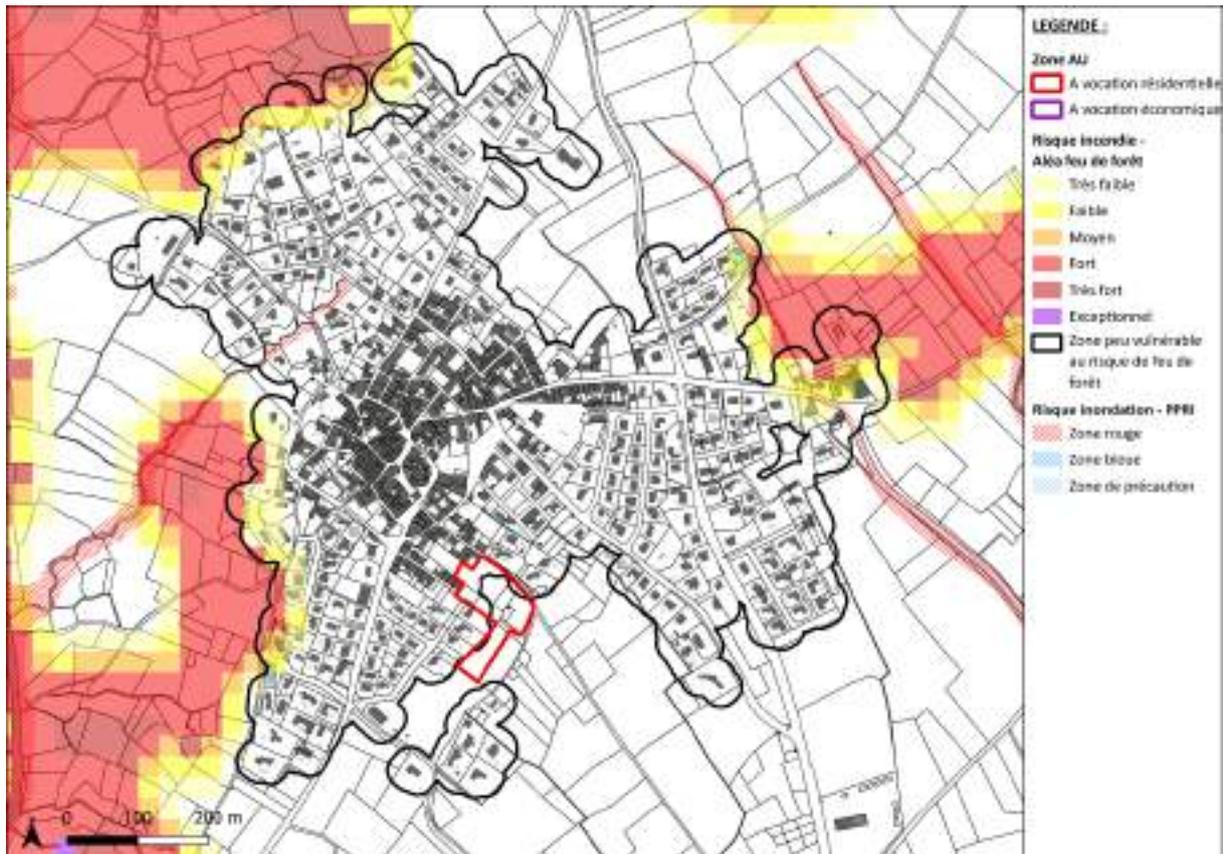
4.3.2. Réseaux



La zone à urbaniser est desservi par le réseau AEP.

Le futur zonage d'assainissement collectif comprend en partie la zone à urbaniser sur sa partie Nord.

4.3.3. Risques



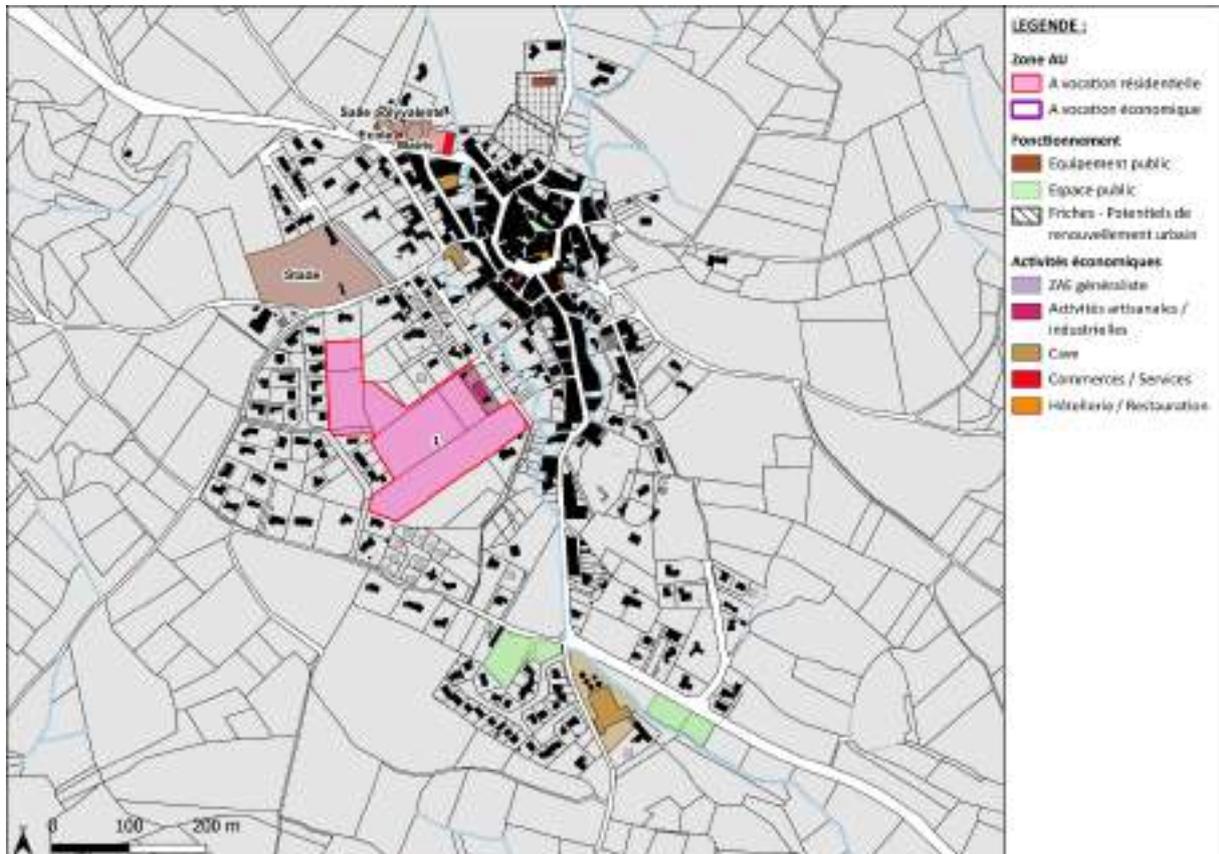
La zone à urbaniser n'est ni soumise au risque inondation, ni à l'aléa feu de forêt.

4.3.4. Bilan

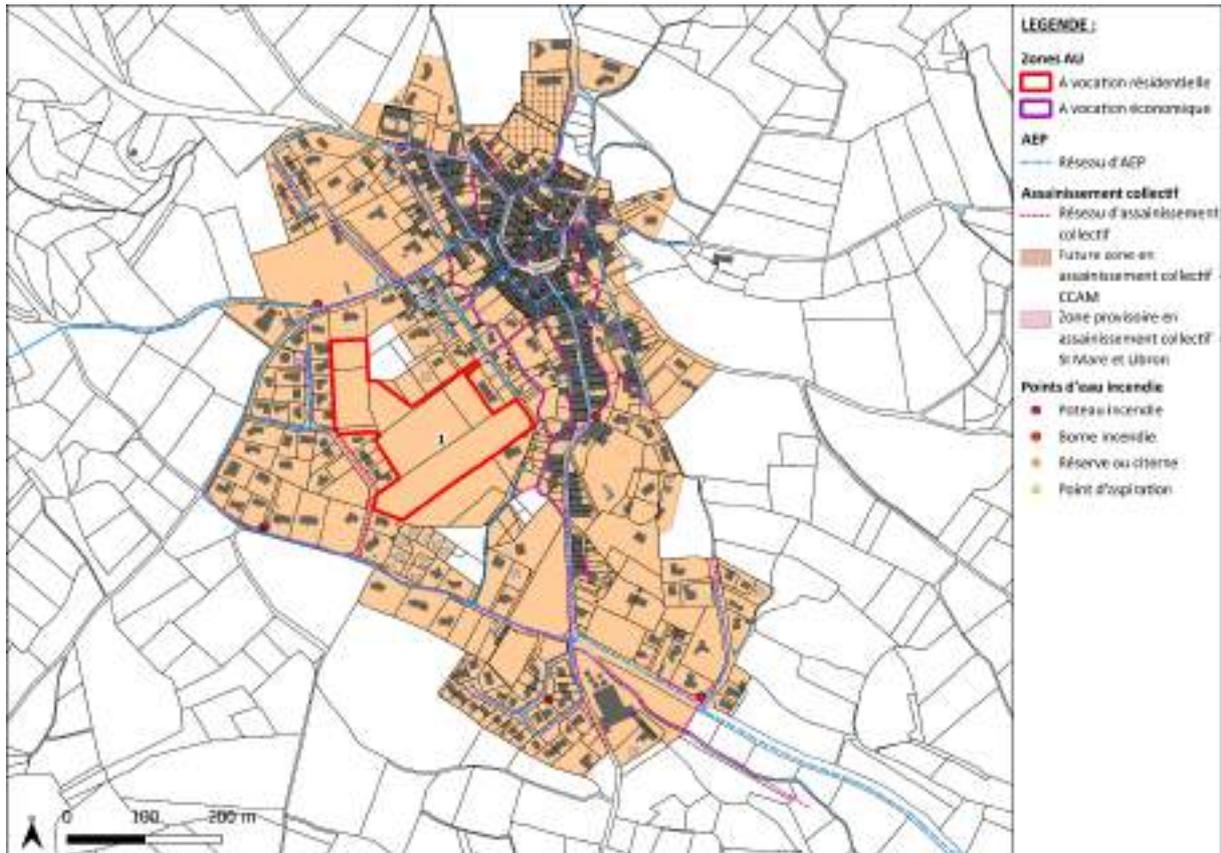
	Problématiques identifiées							Classement de la zone	
	Réseaux					Risques			
	AEP			Assainissement collectif			Inondation		Feu de forêt
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité				
1				En partie					2AU

4.4. Causses-et-Veyran

4.4.1. Localisation

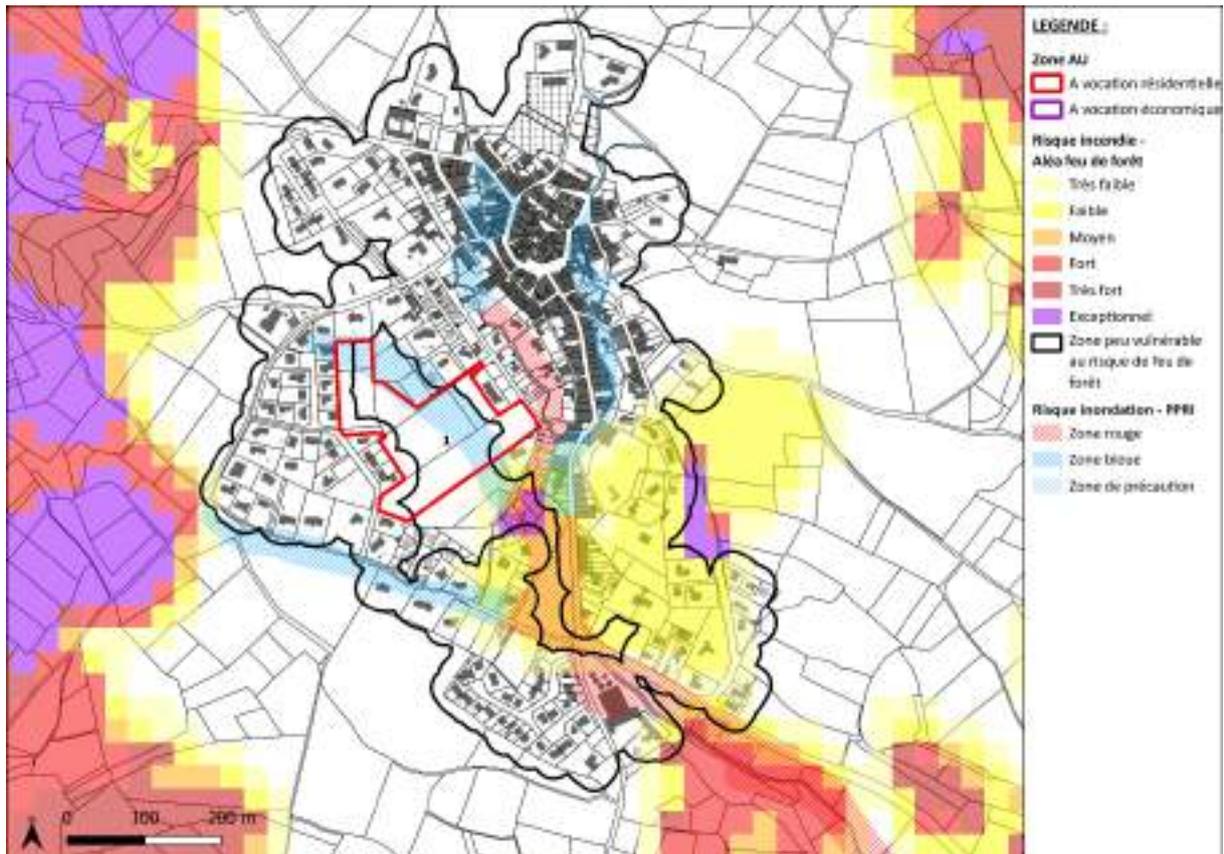


4.4.2. Réseaux



La zone à urbaniser est desservi par le réseau AEP.
Le futur zonage d'assainissement collectif comprend la zone à urbaniser.

4.4.3. Risques



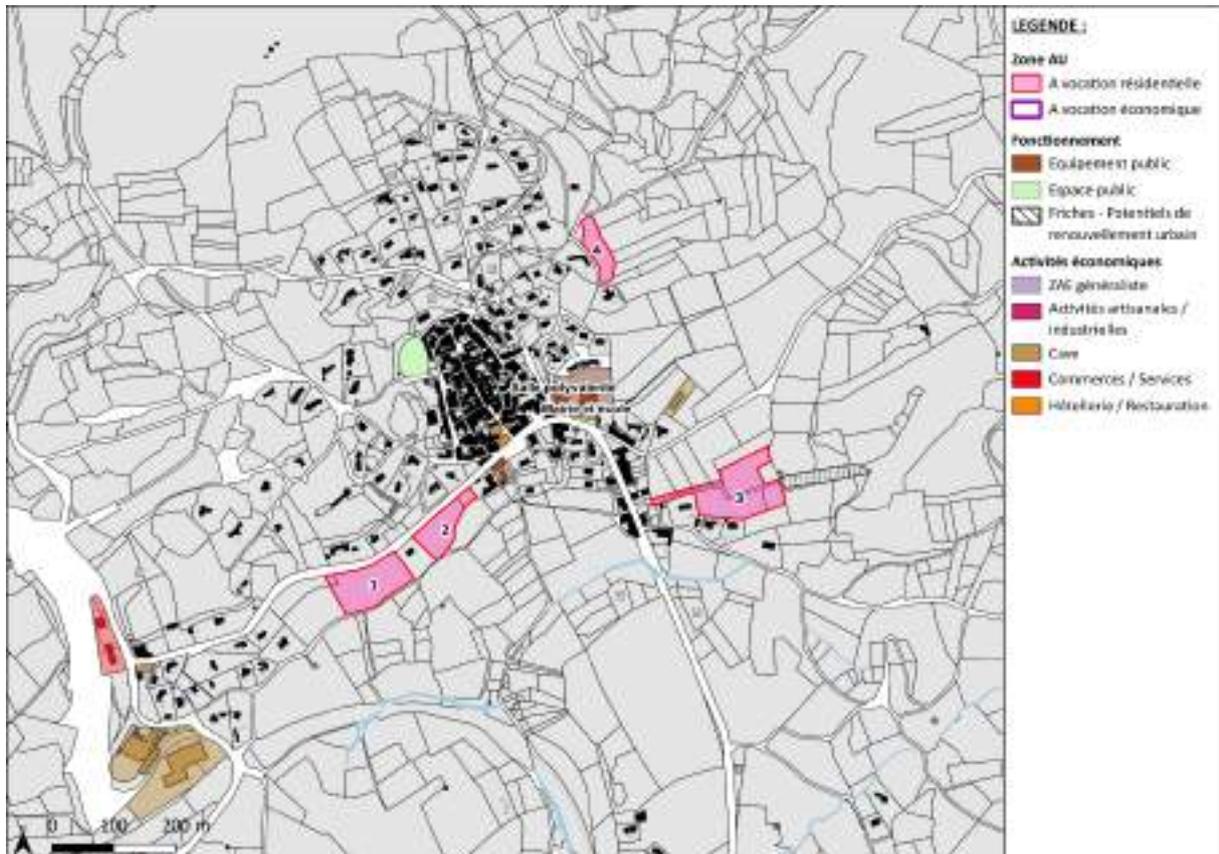
La zone à urbaniser n'est ni soumise au risque fort d'inondation, ni à l'aléa feu de forêt.

4.4.4. Bilan

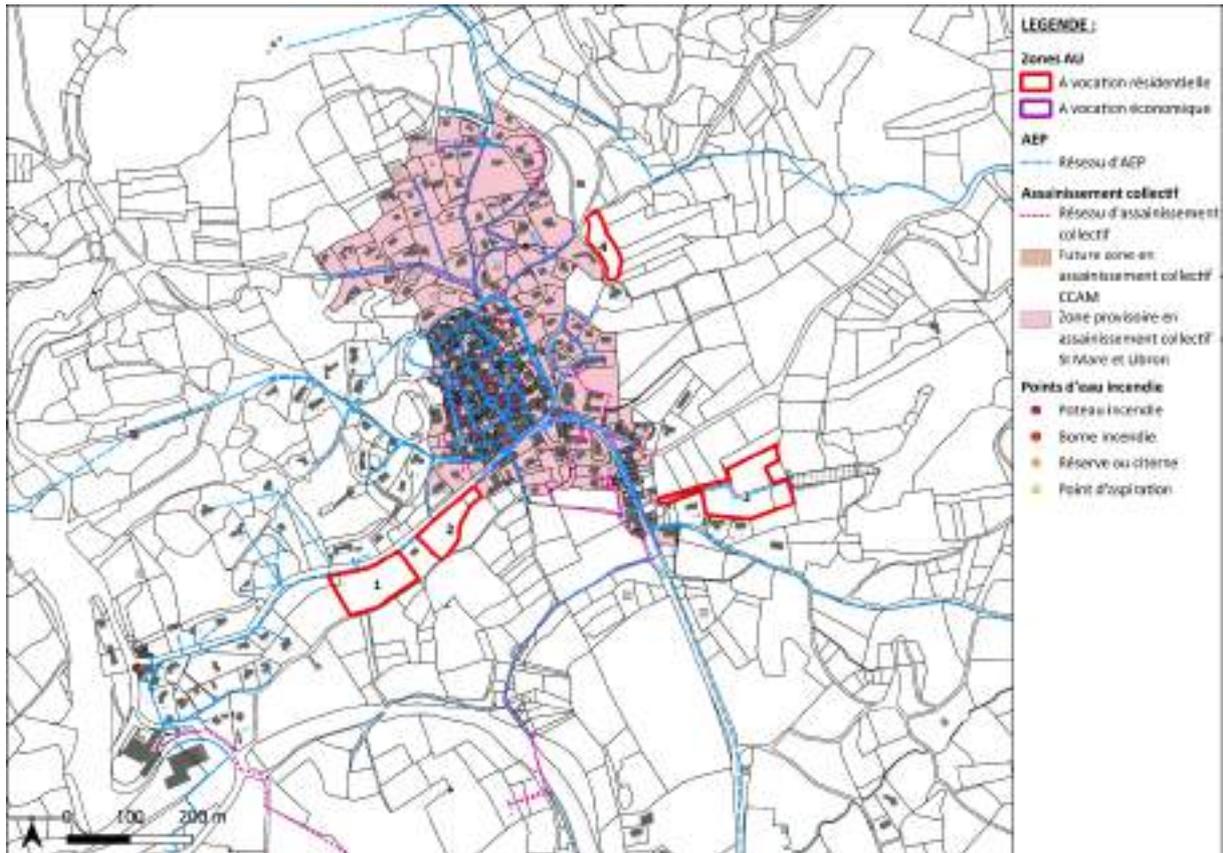
	Problématiques identifiées							Classement de la zone	
	Réseaux					Risques			
	AEP			Assainissement collectif			Inondation		Feu de forêt
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité				
1				En partie					1AUa

4.5. Faugères

4.5.1. Localisation



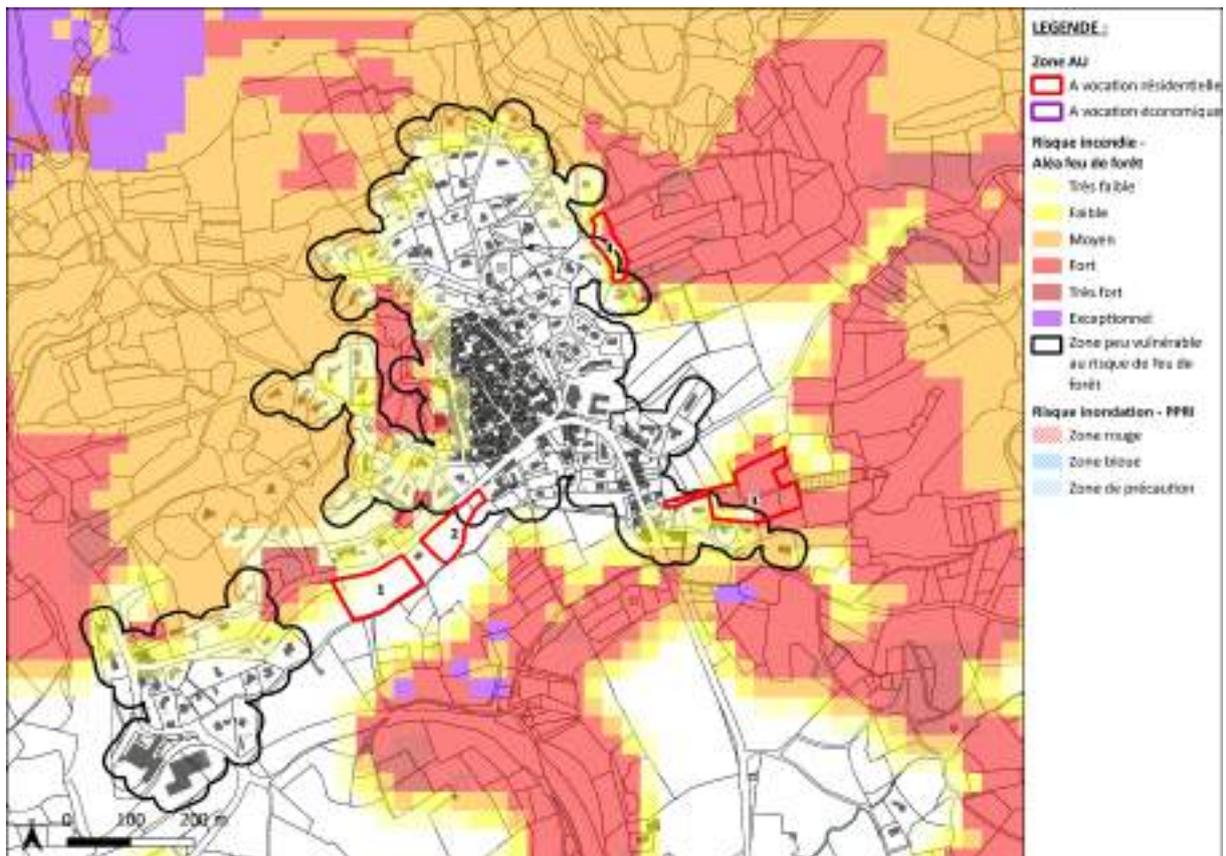
4.5.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP.

Toutefois, elles ne sont pas incluses dans le projet de zonage des zones en assainissement collectif.

4.5.3. Risques



Les zones à urbaniser n°1 et n°2 ne sont ni soumises au risque inondation, ni à l'aléa feu de forêt moyen à exceptionnel.

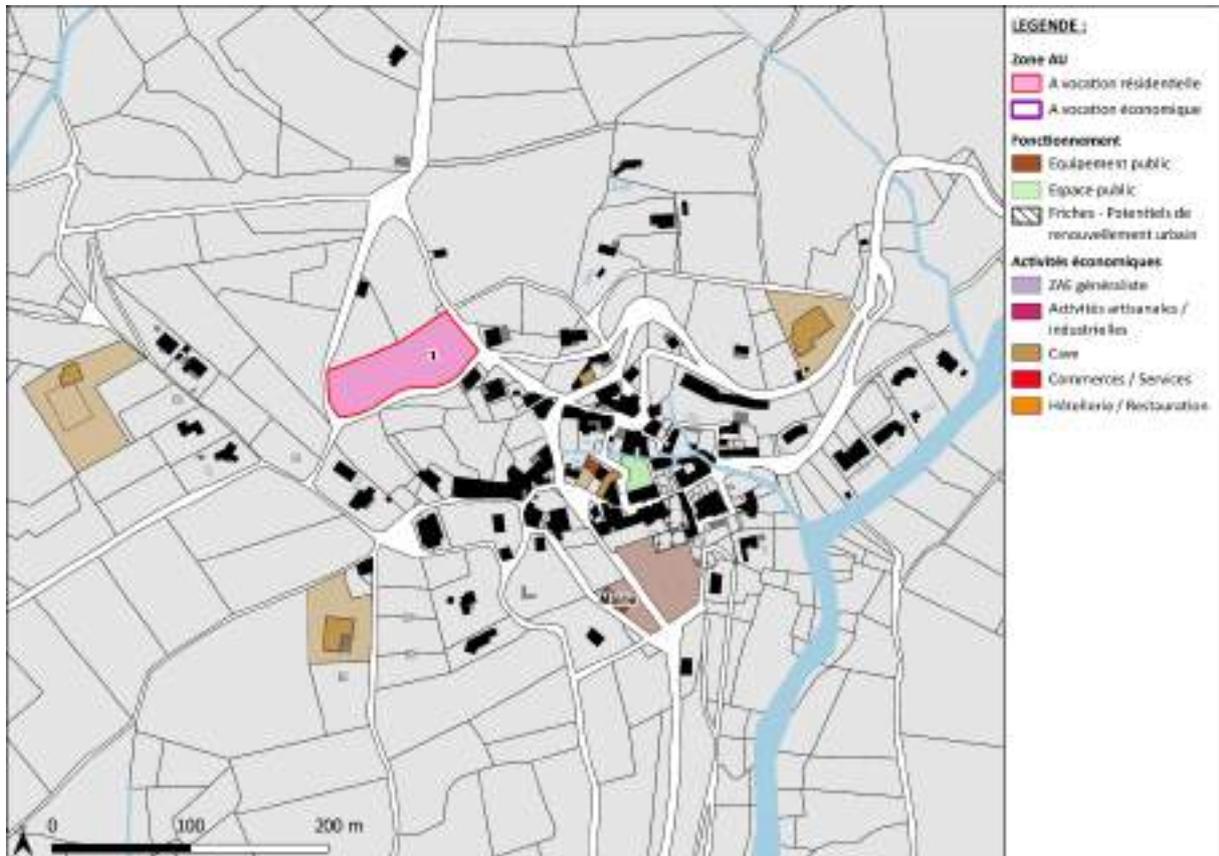
Toutefois les zones n°3 et n°4 sont situées en majeure partie en aléa fort feu de forêt, induisant la nécessité d'une étude de risque préalable à toute urbanisation.

4.5.4. Bilan

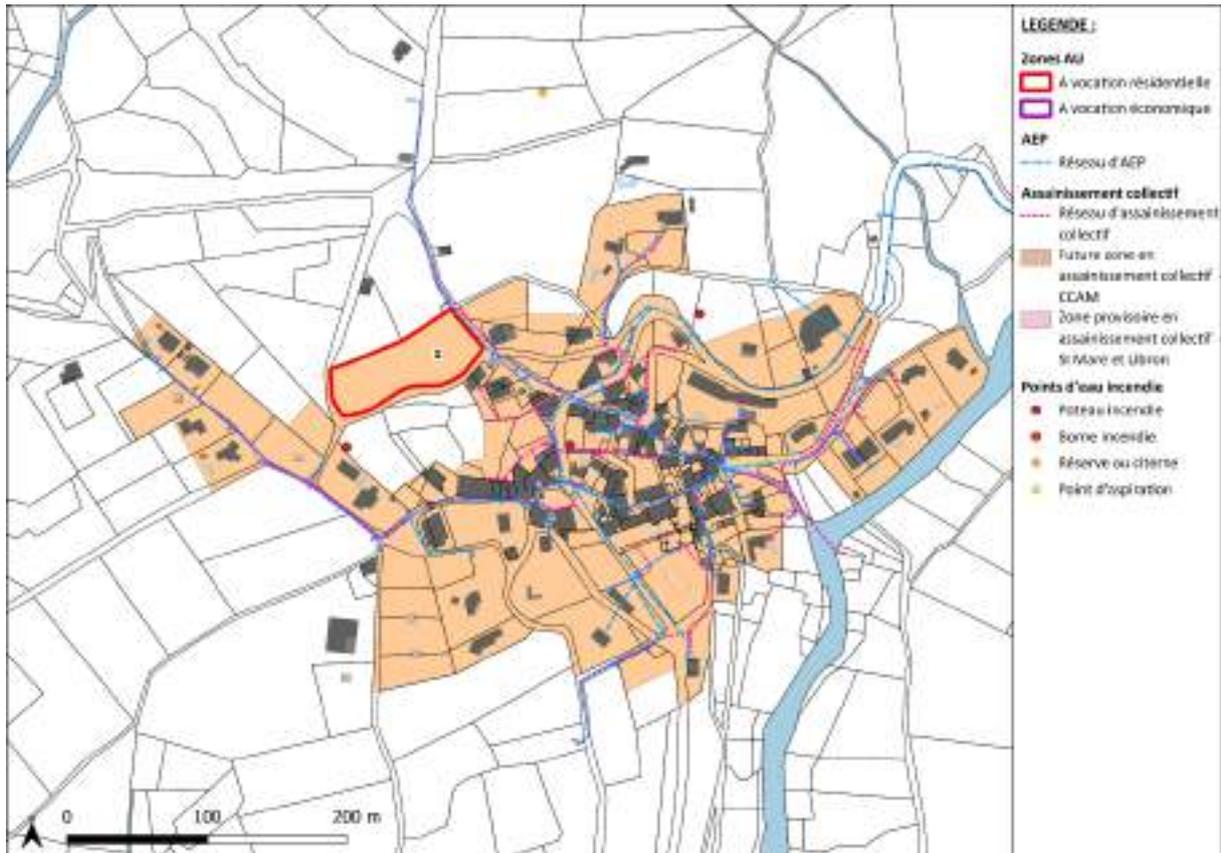
	Problématiques identifiées						Classement de la zone
	Réseaux			Risques			
	AEP		Assainissement collectif			Inondation	
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité		
1							2AU
2							2AU
3							1AUa
4							1AUa

4.6. Fos

4.6.1. Localisation

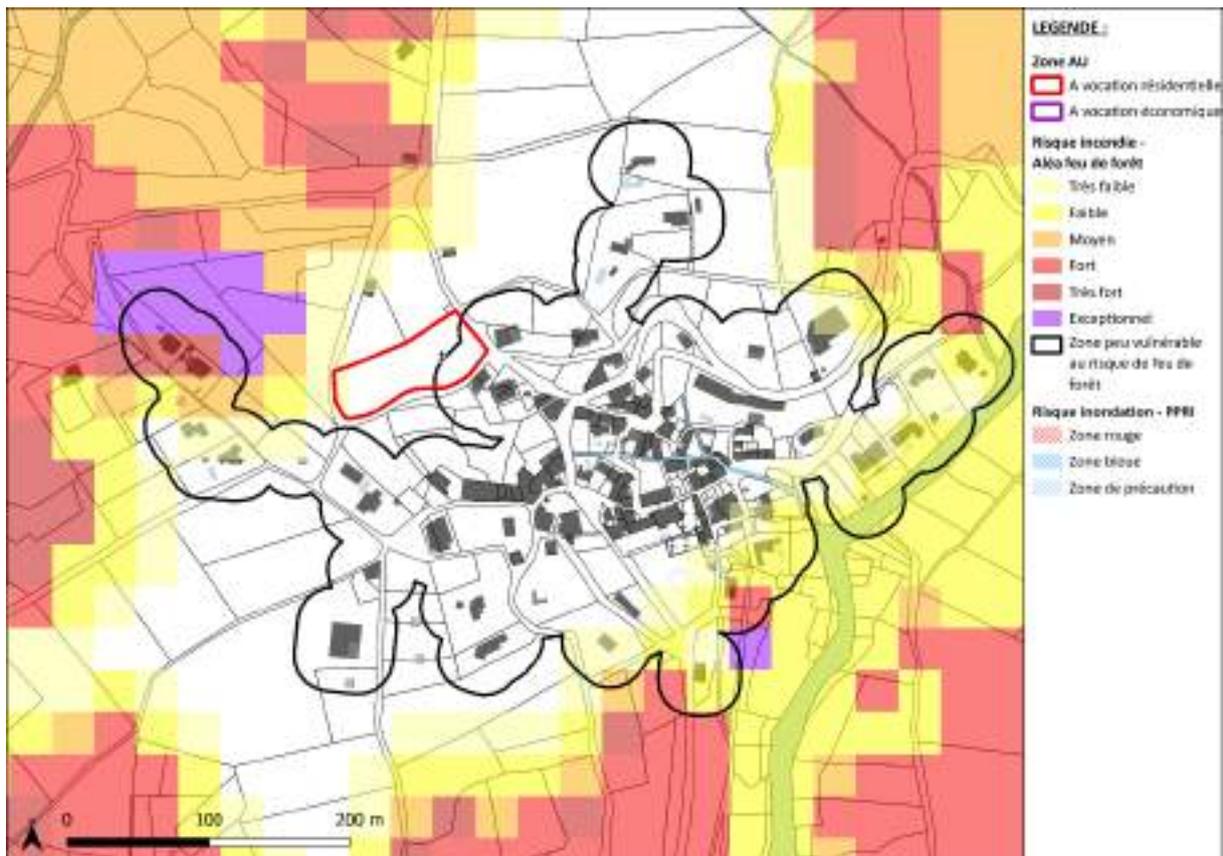


4.6.2. Réseaux



La zone à urbaniser est desservi par le réseau AEP.
Le futur zonage d'assainissement collectif comprend la zone à urbaniser.

4.6.3. Risques



La zone à urbaniser n'est ni soumise au risque fort d'inondation, ni à l'aléa feu de forêt.

4.6.4. Bilan

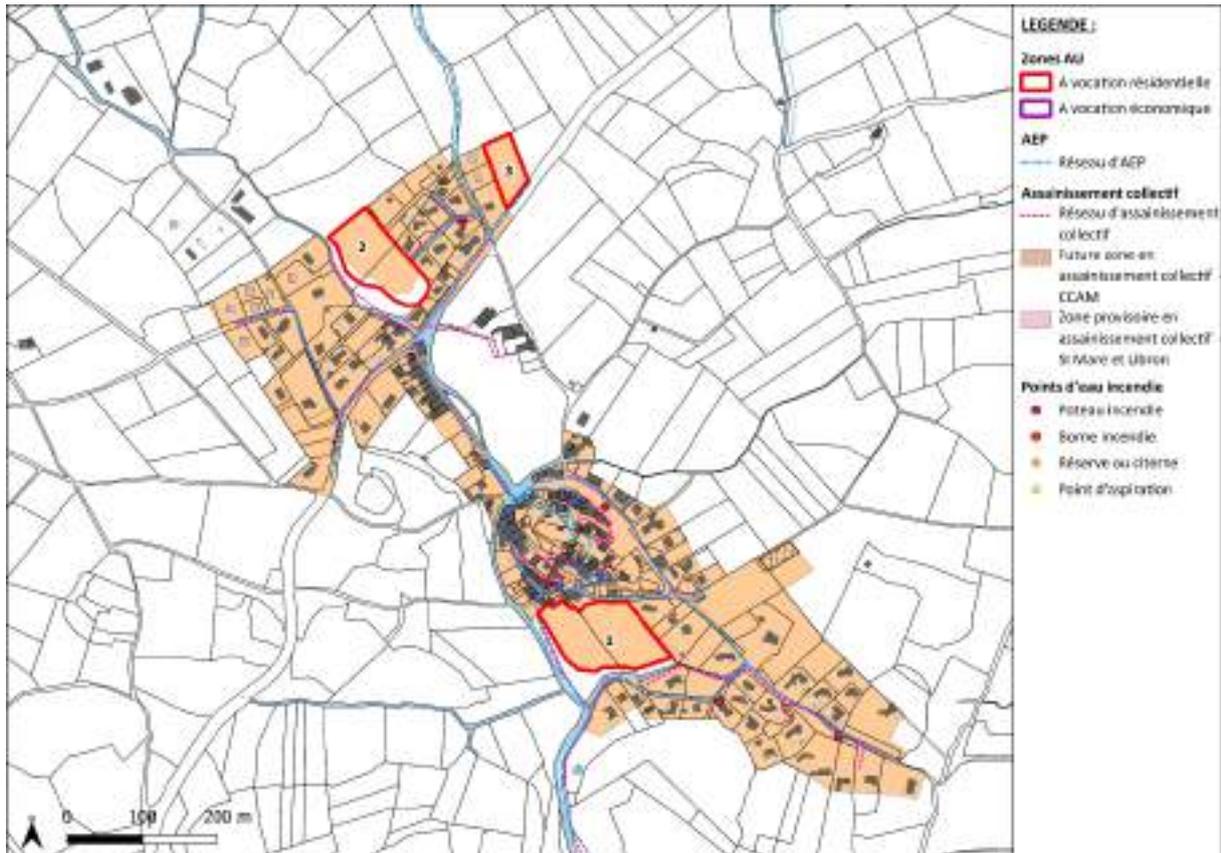
	Problématiques identifiées							Classement de la zone
	Réseaux					Risques		
	AEP			Assainissement collectif			Inondation	
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1								2AU

4.7. Fouzilhon

4.7.1. Localisation

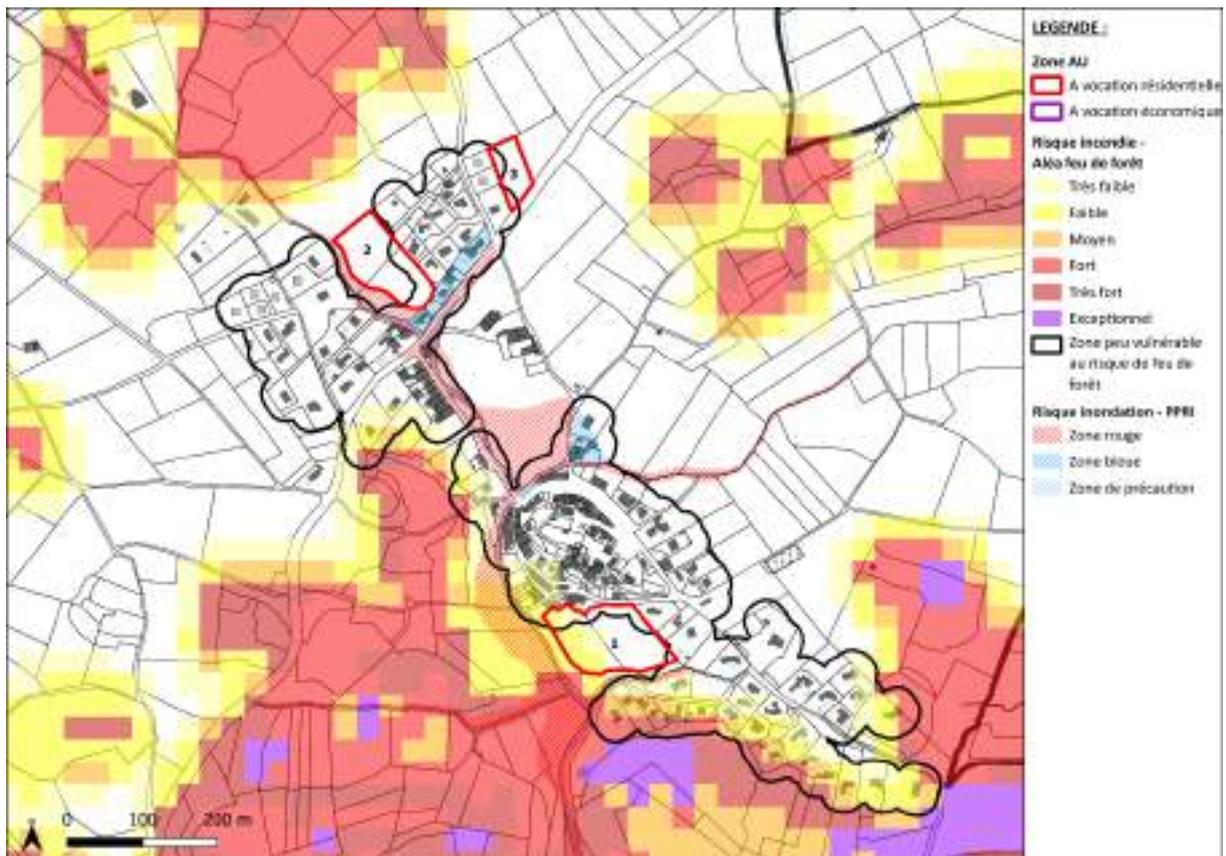


4.7.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont incluses dans le projet de zonage des zones en assainissement collectif.

4.7.3. Risques



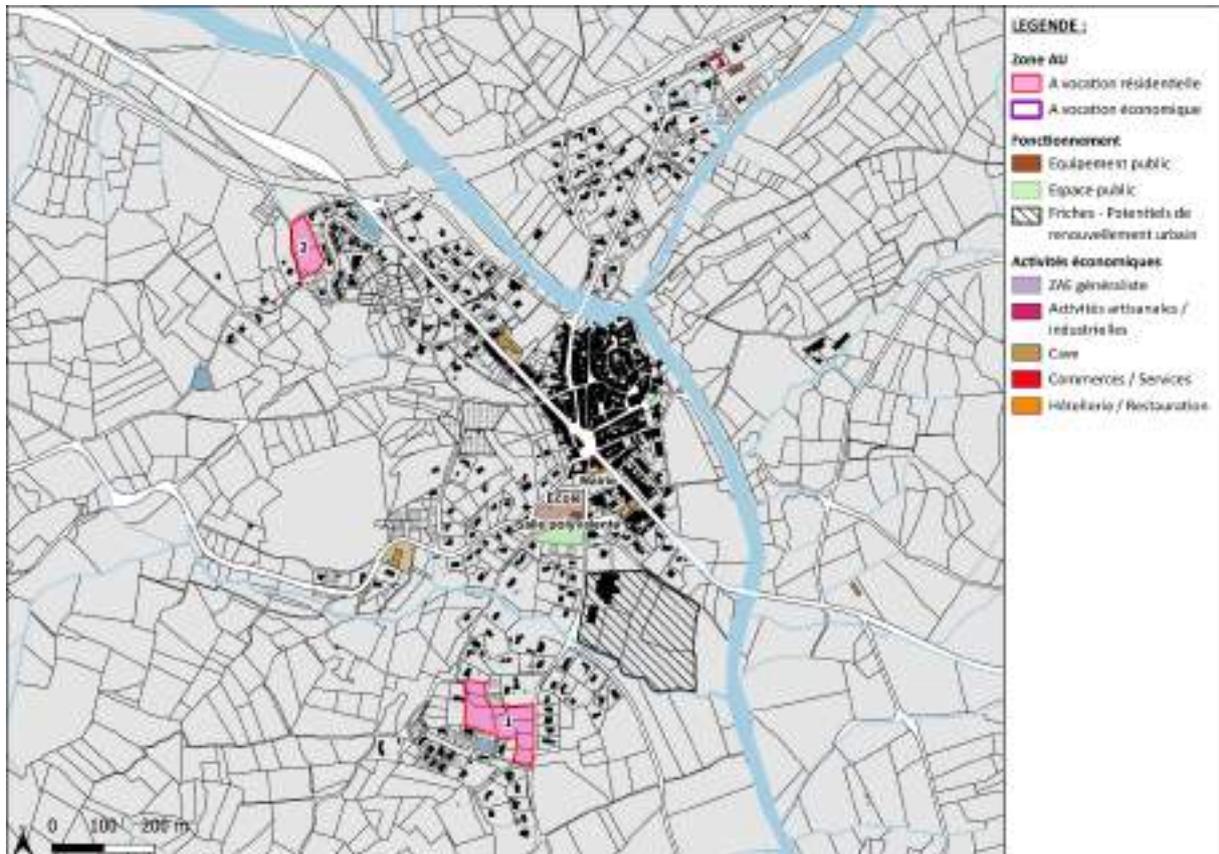
Les zones à urbaniser ne sont ni soumises au risque inondation, ni à l'aléa feu de forêt moyen à exceptionnel.

4.7.4. Bilan

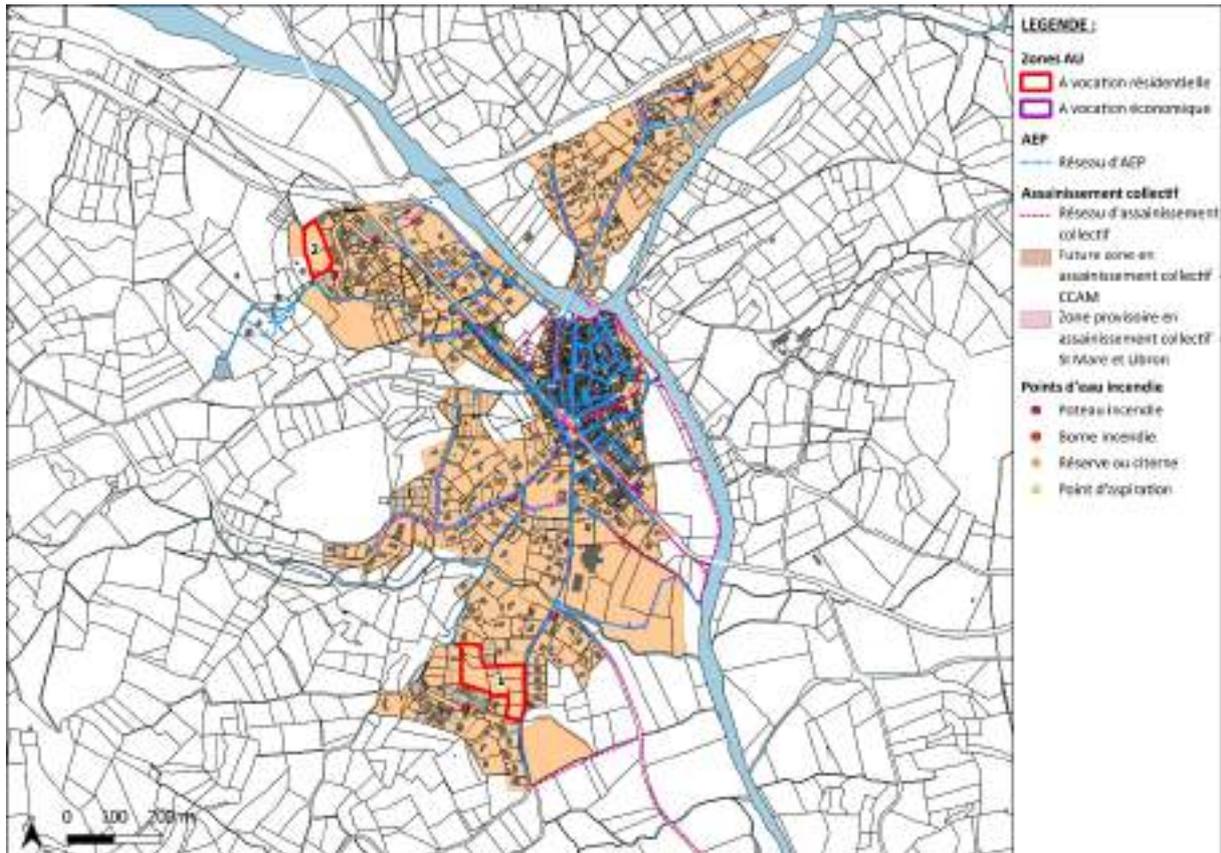
	Problématiques identifiées							Classement de la zone
	Réseaux					Risques		
	AEP			Assainissement collectif			Inondation	
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1								1AUa
2								2AU
3								2AU

4.8. Gabian

4.8.1. Localisation

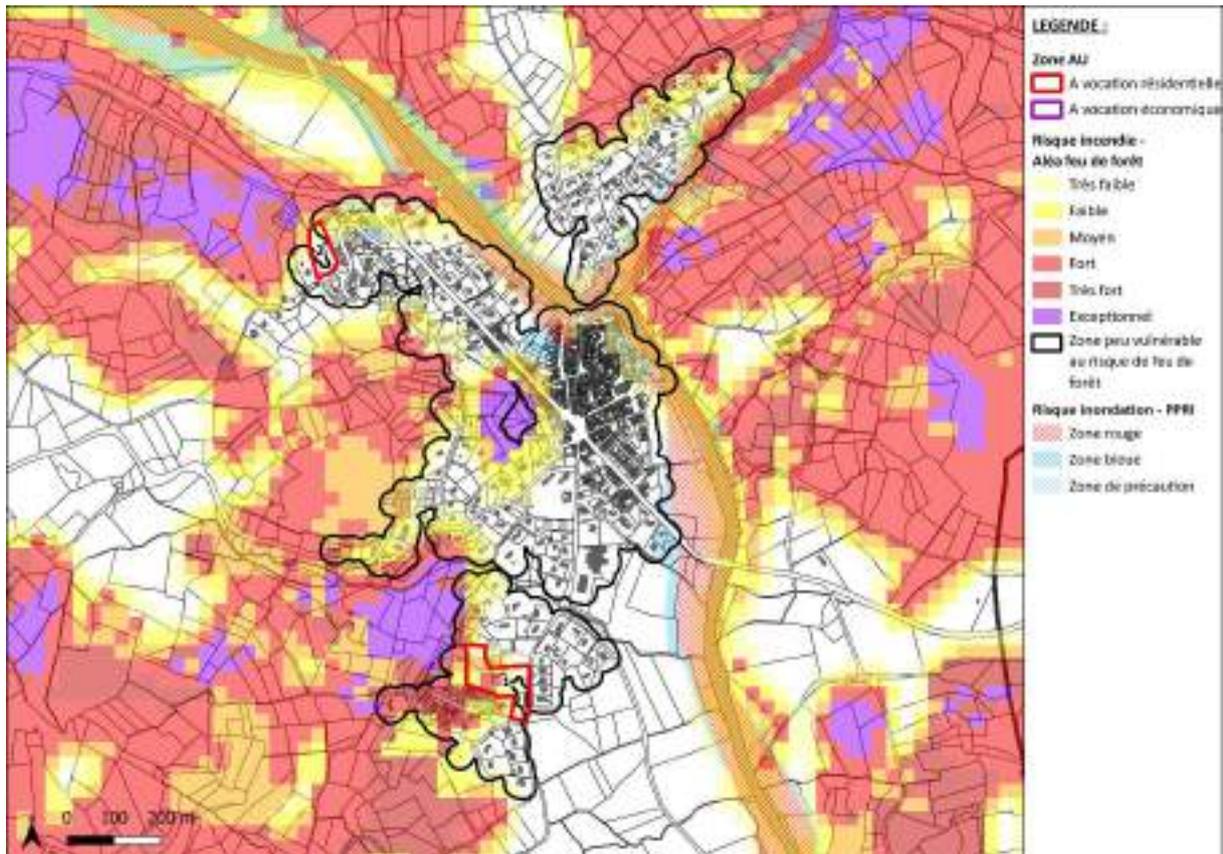


4.8.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont incluses dans le projet de zonage des zones en assainissement collectif.

4.8.3. Risques



Les zones à urbaniser n°1 et n°2 ne sont pas soumises au risque inondation.

La zone n°2 n'est pas soumise à un aléa feu de forêt moyen à fort.

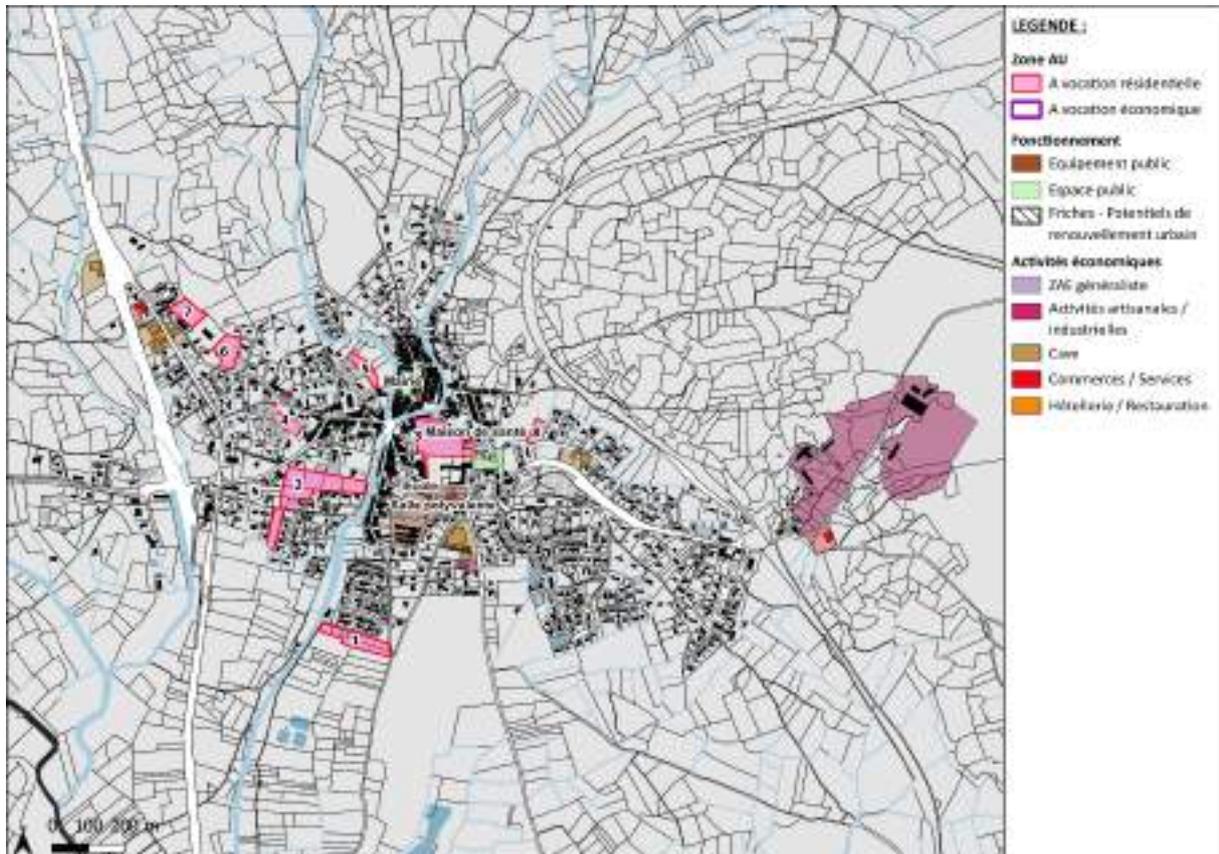
La zone n°1 est impactée par l'aléa fort en partie. Toutefois, la zone AU se situe en zone peu vulnérable au risque de feu de forêt induisant la constructibilité du secteur.

4.8.4. Bilan

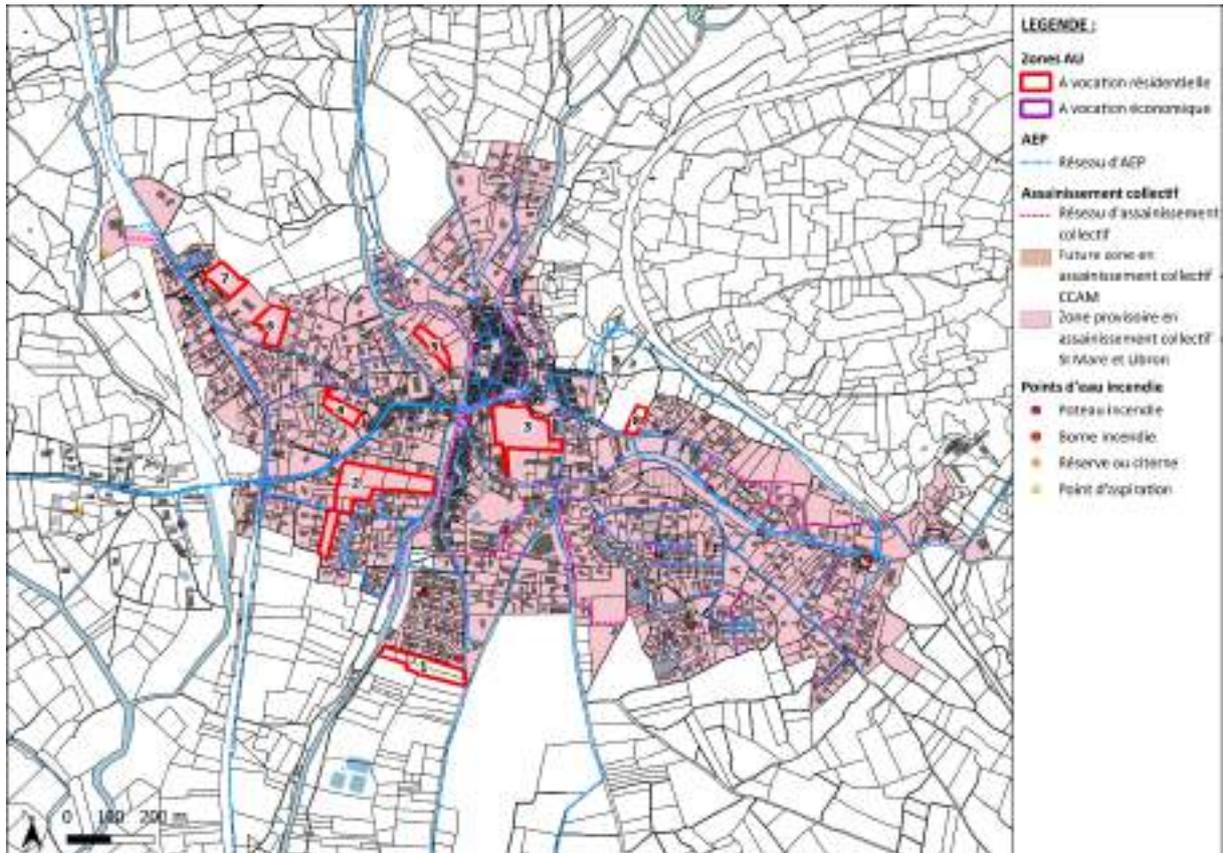
	Problématiques identifiées						Classement de la zone	
	Réseaux					Risques		
	AEP			Assainissement collectif				Inondation
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1								2AU
2								2AU

4.9. Laurens

4.9.1. Localisation



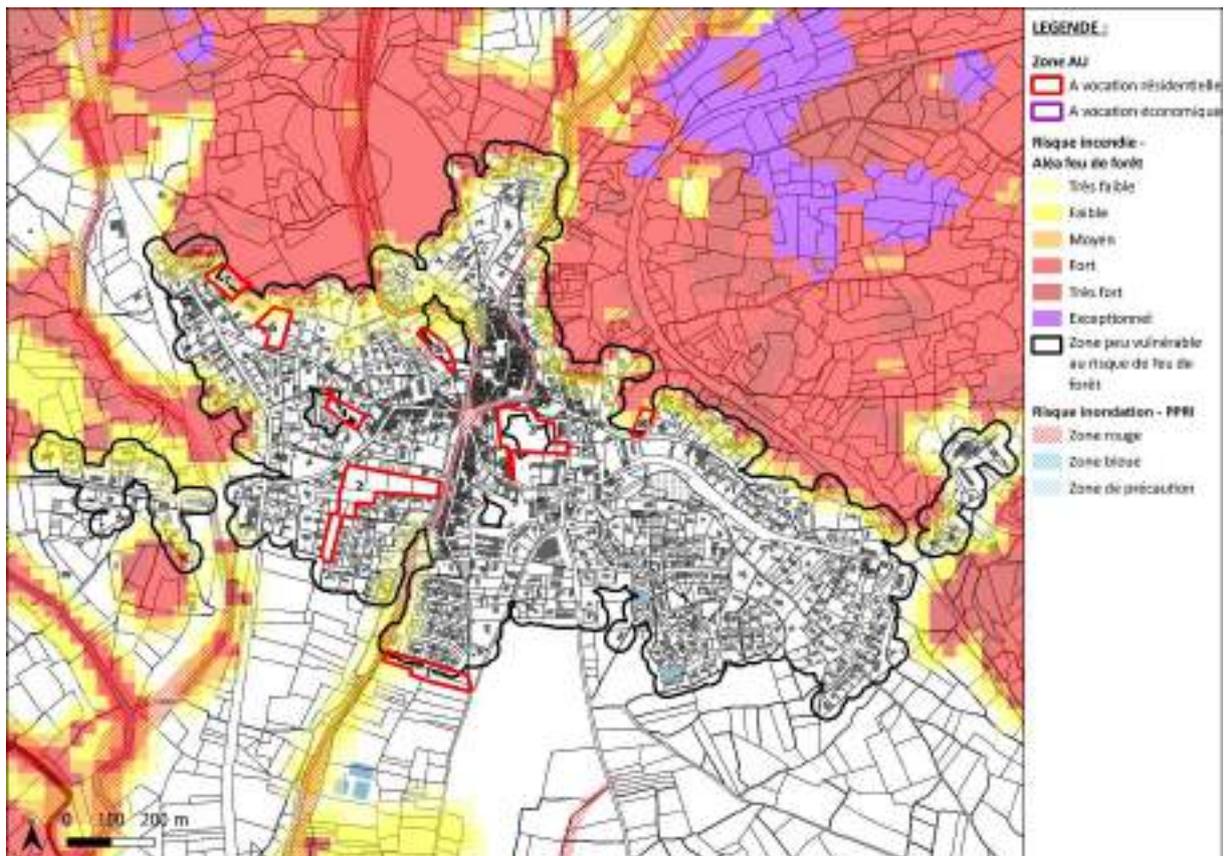
4.9.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP.

Toutes les zones à urbaniser sont incluses dans le projet de zonage des zones en assainissement collectif, à l'exception des zones n°1 et n°8.

4.9.3. Risques



Les zones à urbaniser ne sont pas soumises au risque inondation.

La zone n°7 est située en partie en aléa moyen à fort feu de forêt, induisant la nécessité d'une étude de risque préalable à toute urbanisation.

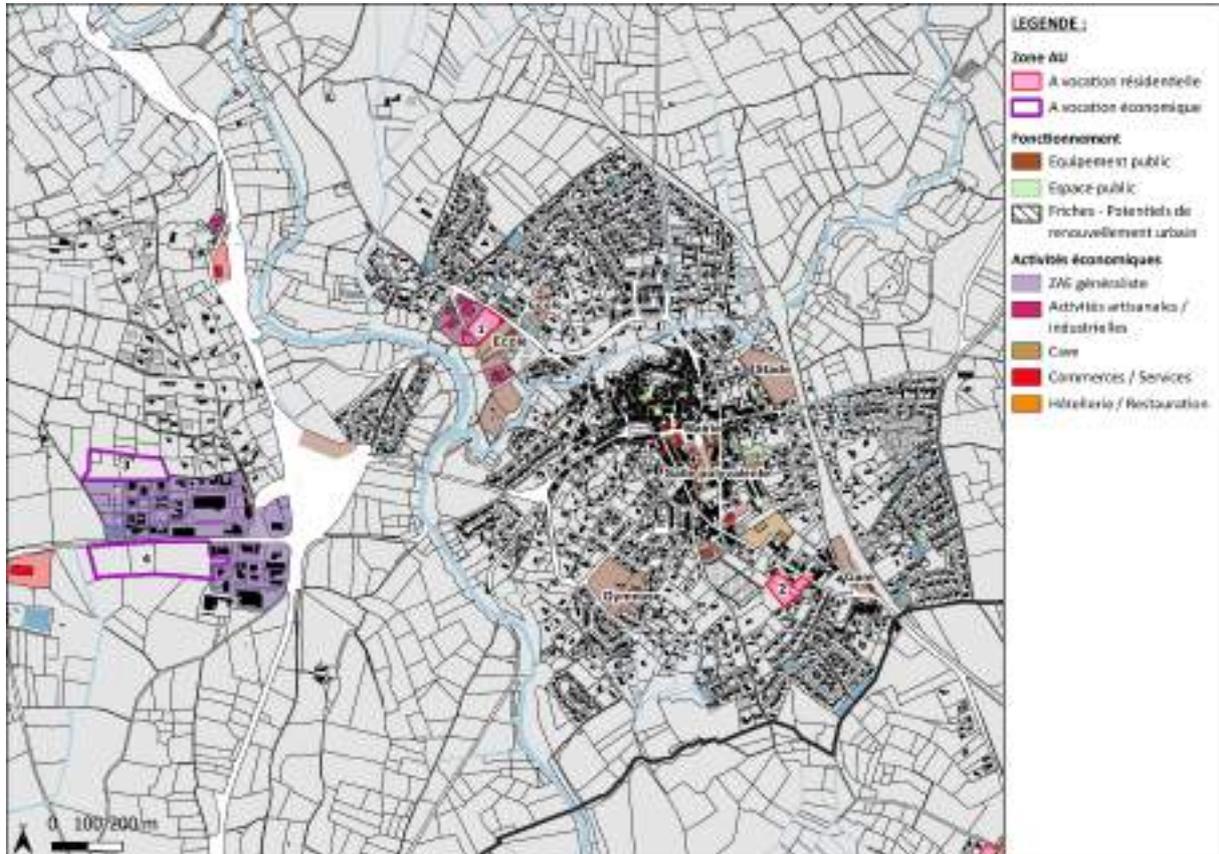
Les autres zones à urbaniser ne sont pas impactées par un aléa moyen à fort feu de forêt.

4.9.4. Bilan

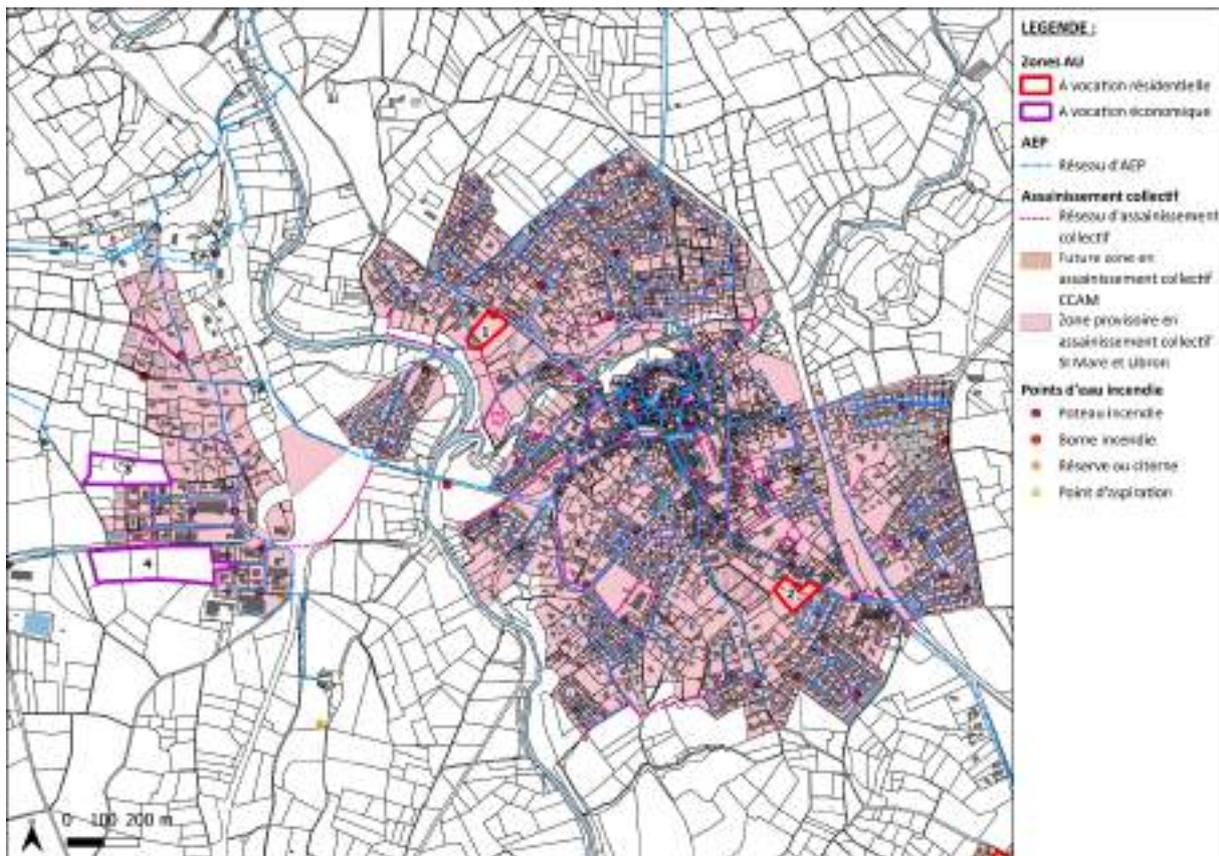
	Problématiques identifiées							Classement de la zone	
	Réseaux					Risques			
	AEP			Assainissement collectif			Inondation		Feu de forêt
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité				
1									2AU
2									2AU
3									2AU
4									2AU
5									2AU
6									2AU
7									2AU
8									2AU

4.10. Magalas

4.10.1. Localisation



4.10.2. Réseaux

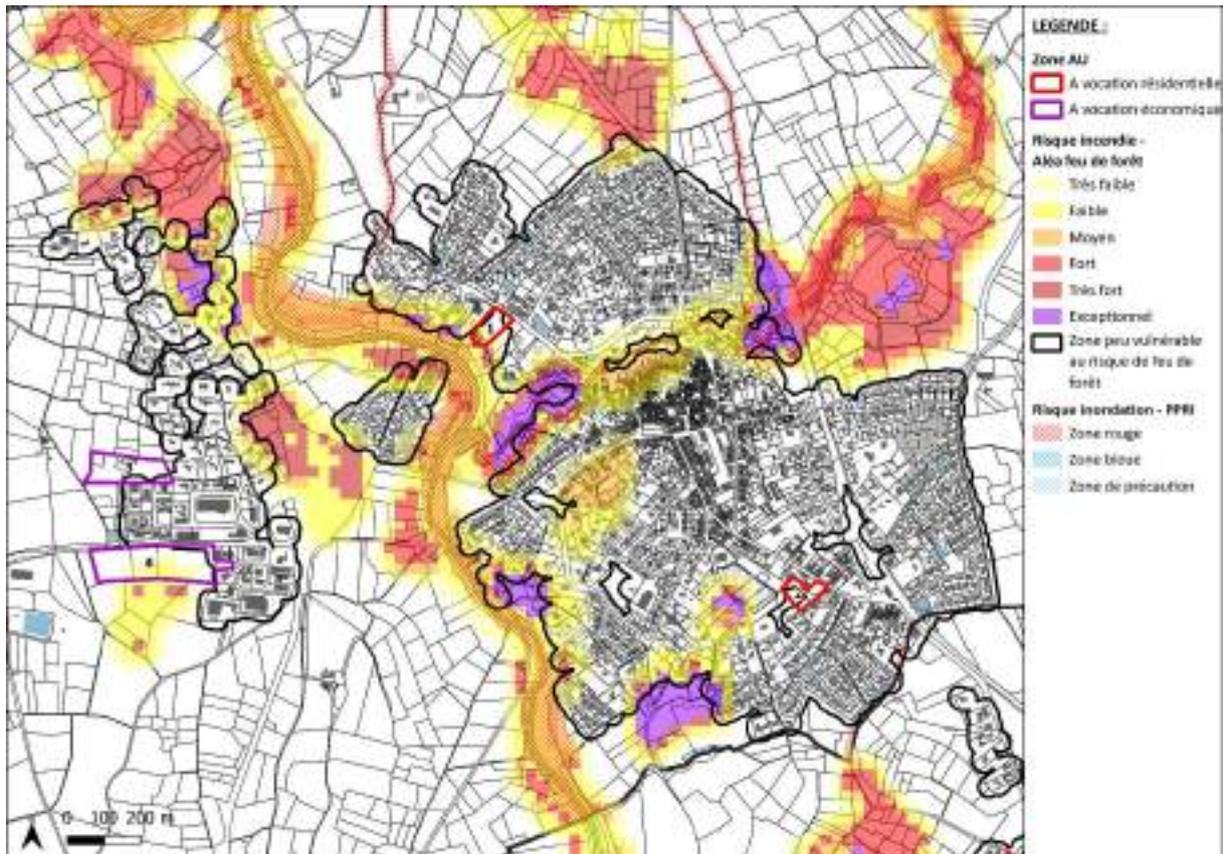


Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP.

Les zones à urbaniser n°1 et n°2 sont incluses, selon le projet de zonage, dans les zones en assainissement collectif.

Les zones à urbaniser à vocation d'activités n°3 et n°4 ne sont pas incluses dans les zones en assainissement collectif.

4.10.3. Risques



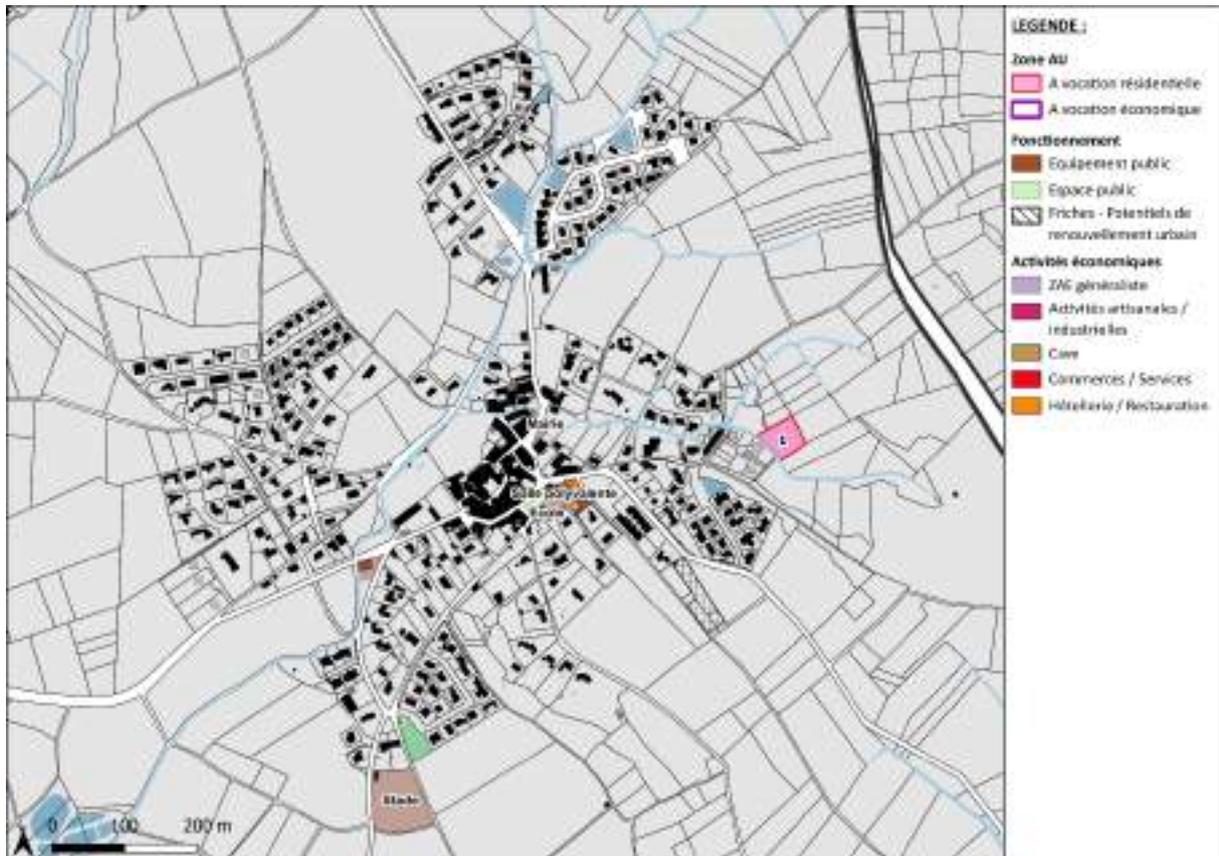
Les zones à urbaniser ne sont pas soumises au risque inondation ni à l'aléa moyen à fort feu de forêt.

4.10.4. Bilan

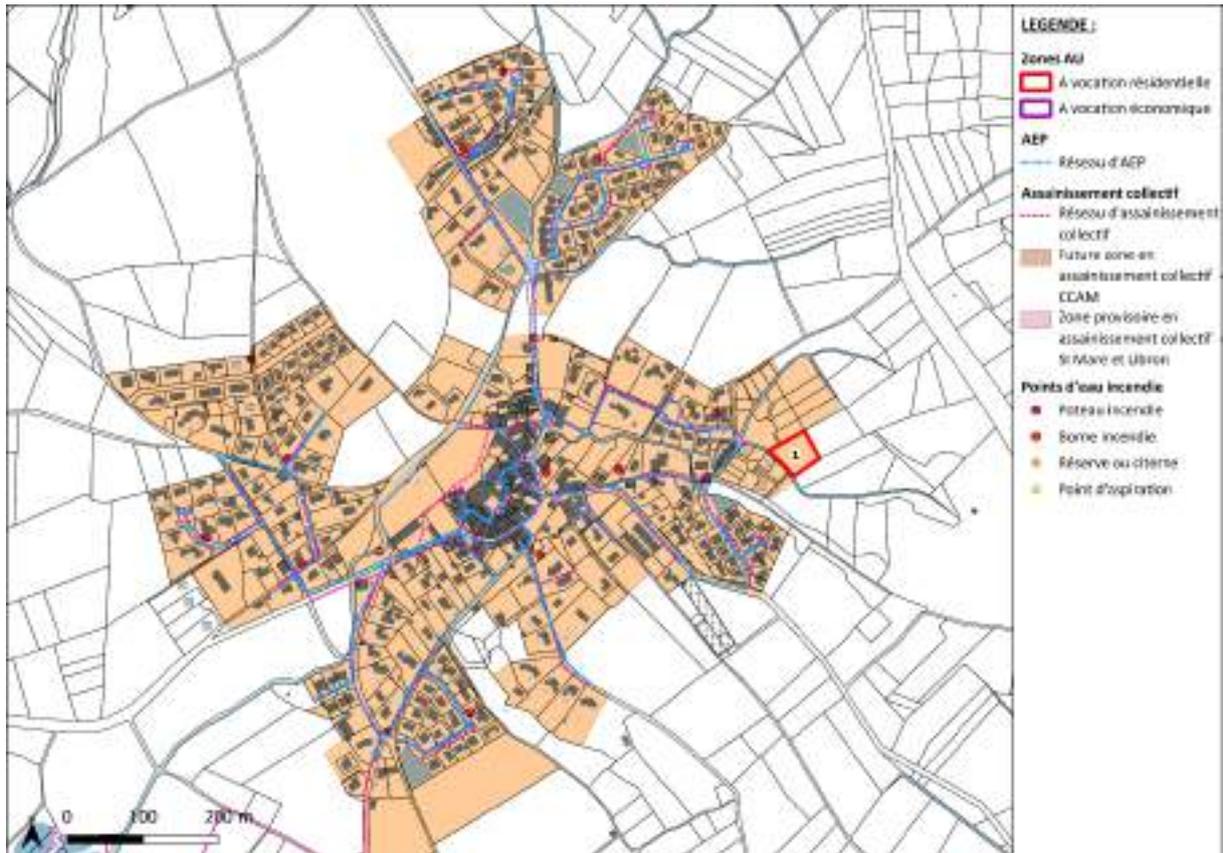
Problématiques identifiées								Classement de la zone
Réseaux						Risques		
AEP			Assainissement collectif			Inondation	Feu de forêt	
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1								1AUa
2								2AU
3								1AUx
4								1AUx

4.11. Margon

4.11.1. Localisation



4.11.2. Réseaux



La zone à urbaniser est desservie par le réseau AEP et est incluse dans le projet de zonage des zones en assainissement collectif.

4.11.3. Risques



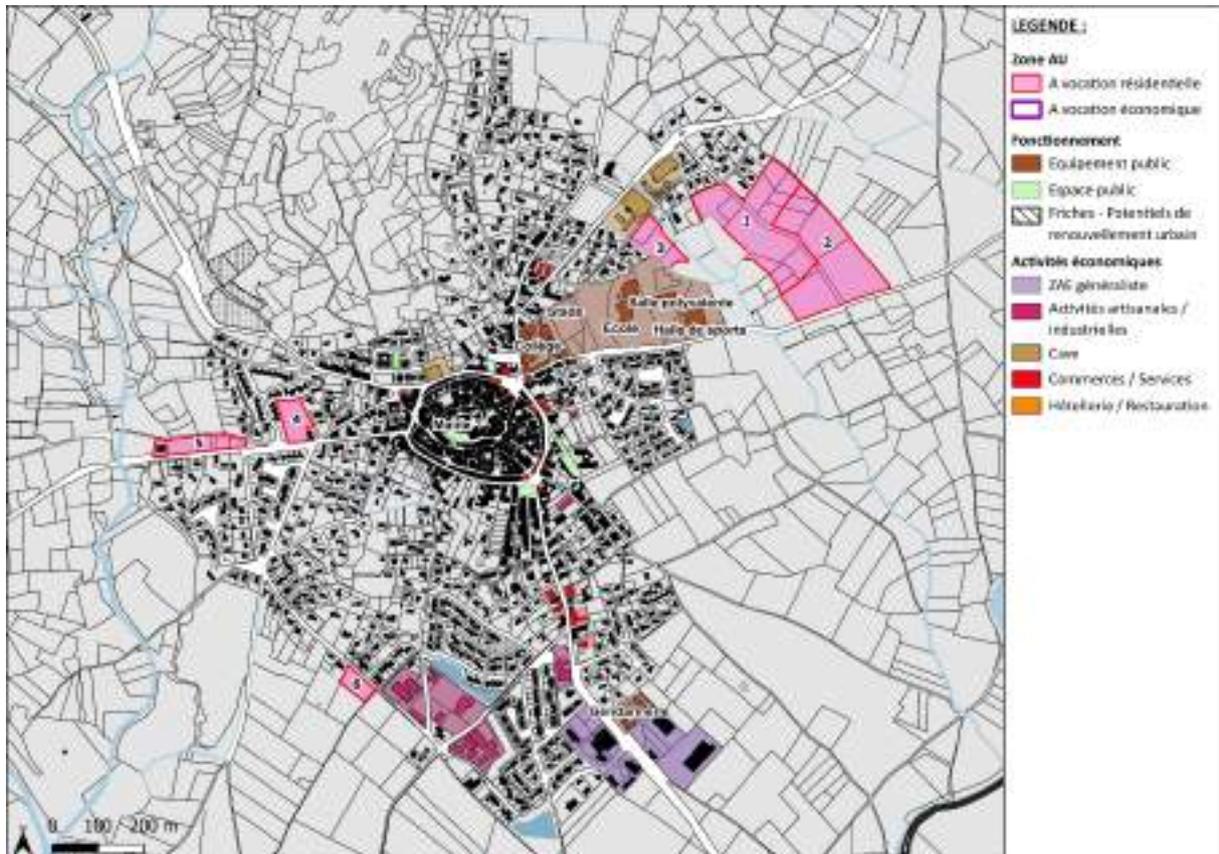
La zone est impactée par l'aléa feu de forêt moyen à fort en partie. Une étude préalable est nécessaire pour permettre la constructibilité du secteur.

4.11.4. Bilan

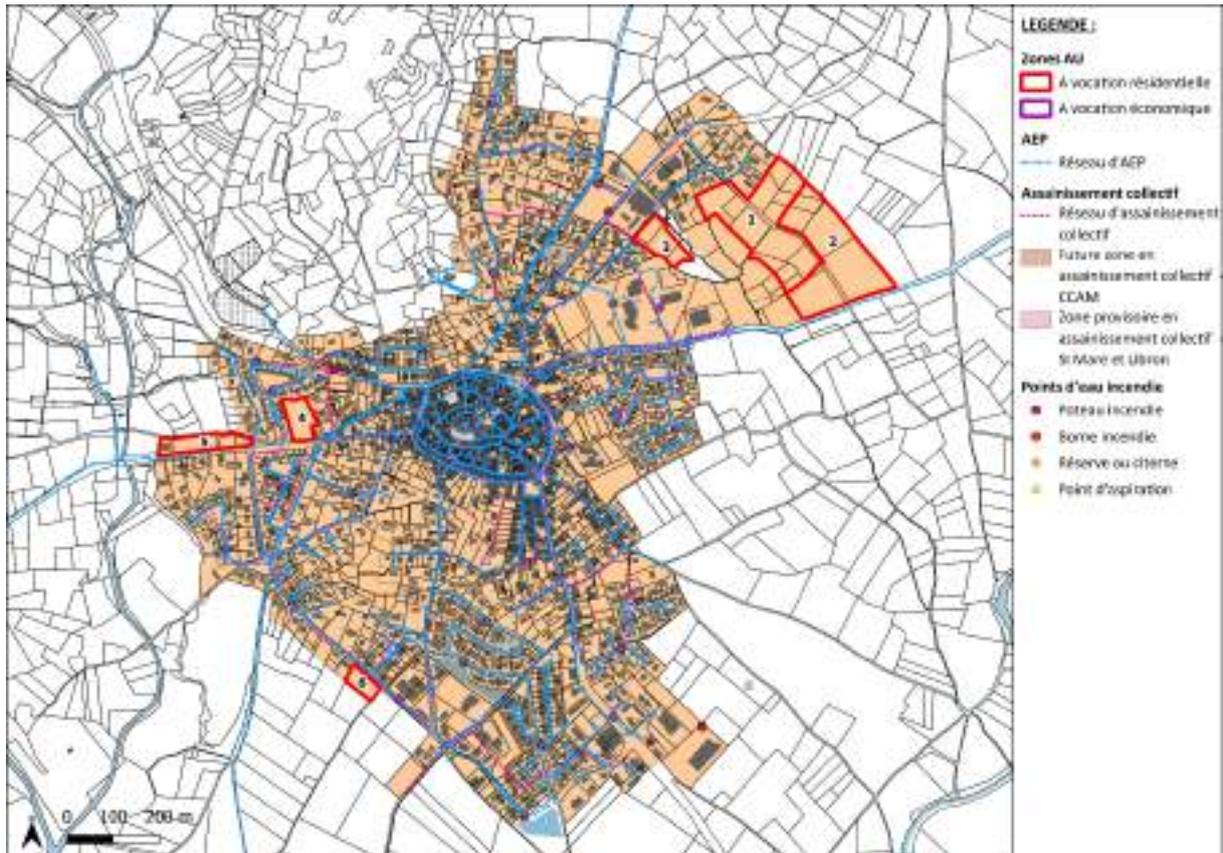
	Problématiques identifiées							Classement de la zone
	Réseaux					Risques		
	AEP			Assainissement collectif			Inondation	
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1								1AUa

4.12. Murviel-lès-Béziers

4.12.1. Localisation

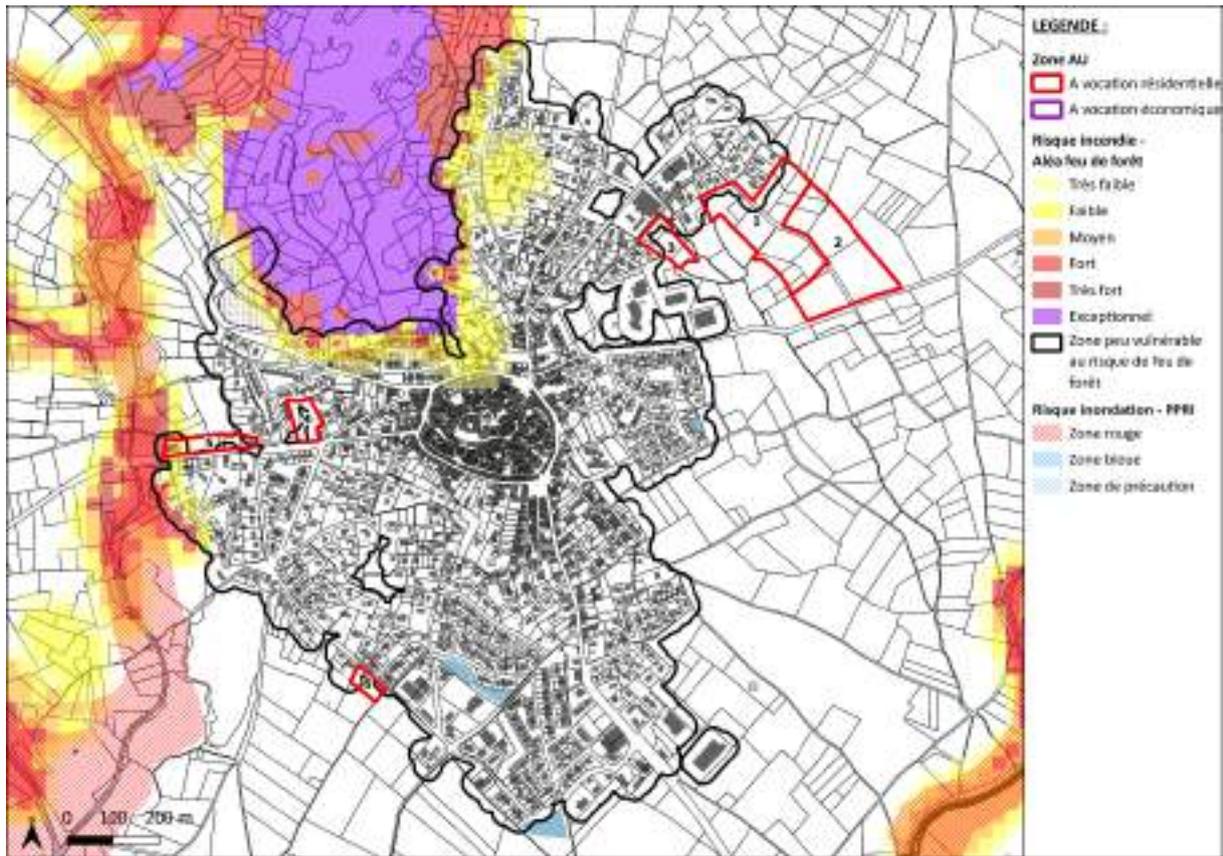


4.12.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont incluses, selon le projet de zonage, dans les zones en assainissement collectif.

4.12.3. Risques



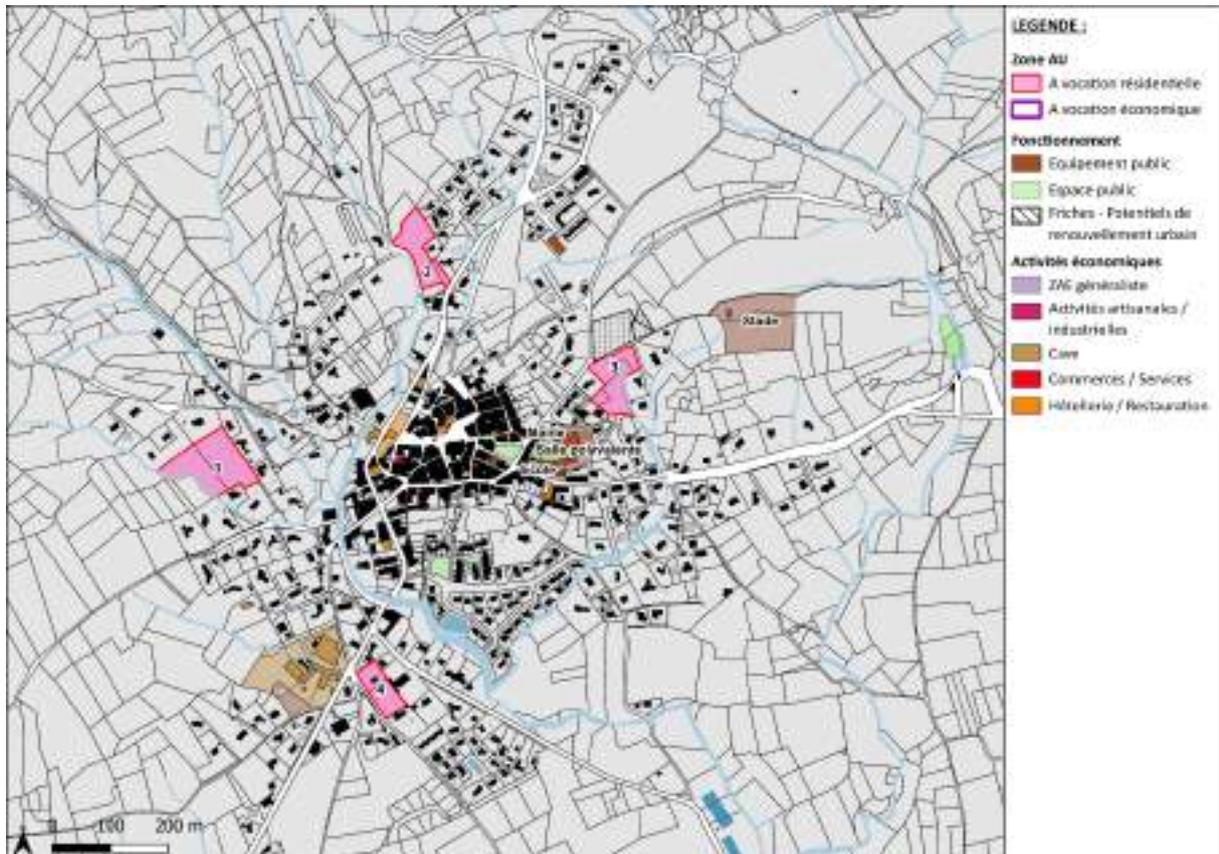
Les zones à urbaniser ne sont pas soumises au risque inondation ni à l'aléa moyen à fort feu de forêt.

4.12.4. Bilan

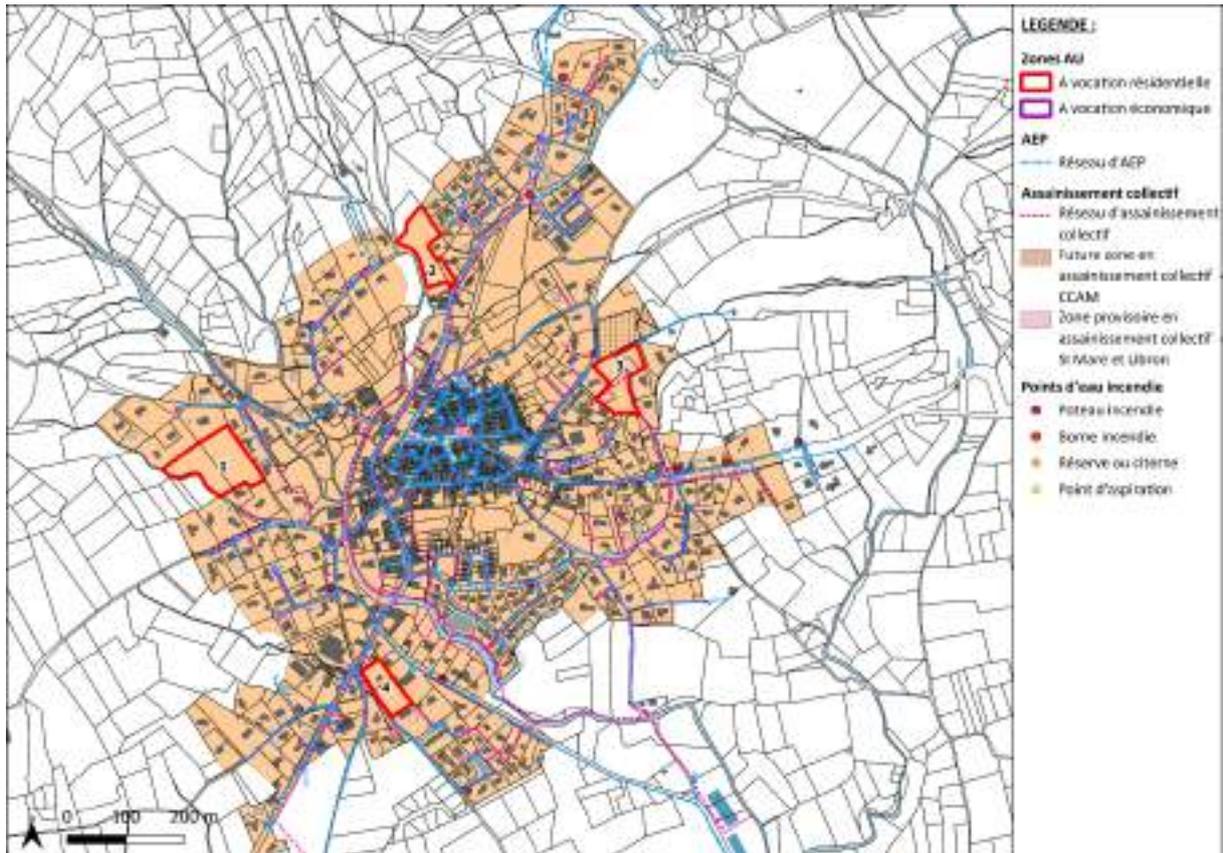
Problématiques identifiées								Classement de la zone
Réseaux						Risques		
AEP			Assainissement collectif			Inondation	Feu de forêt	
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1								1AUa
2								2AU
3								1AUa
4								2AU
5								2AU
								2AU

4.13. Neffiès

4.13.1. Localisation

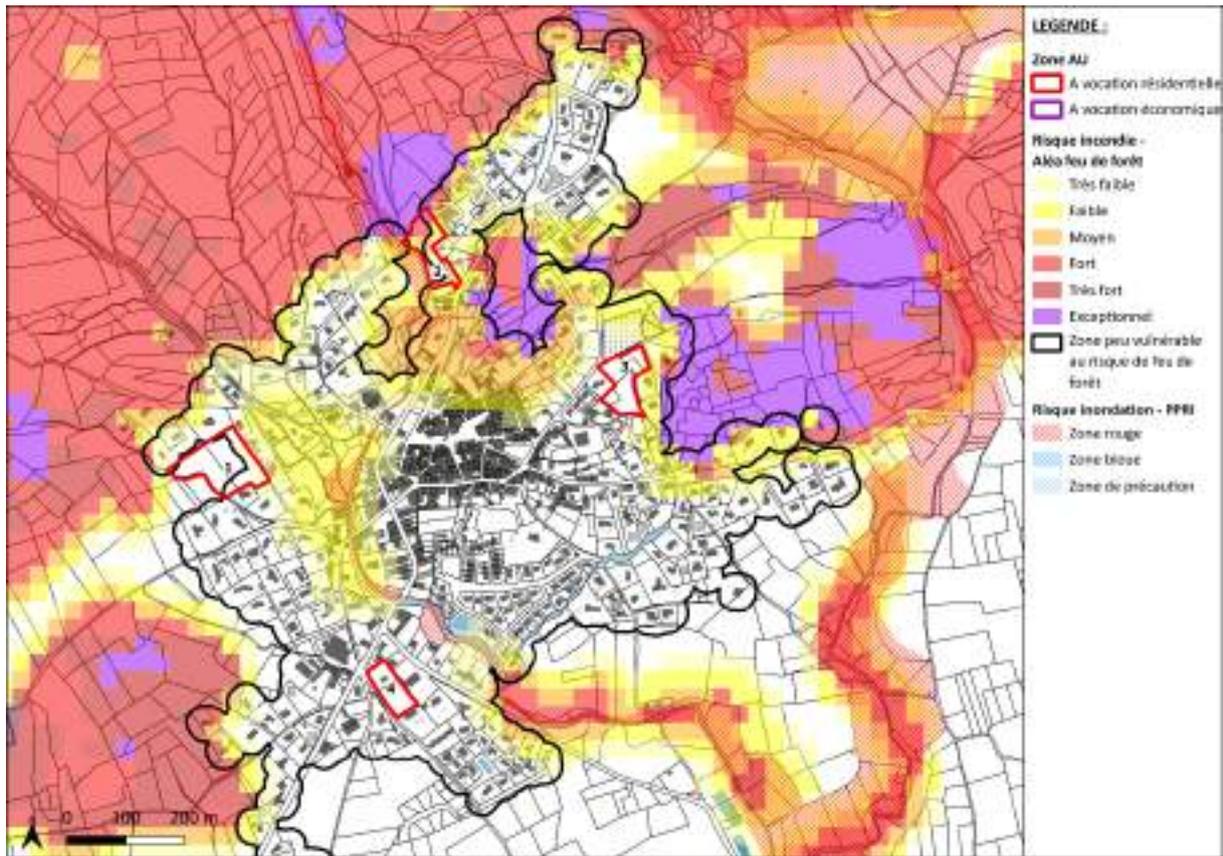


4.13.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont incluses, selon le projet de zonage, dans les zones en assainissement collectif.

4.13.3. Risques



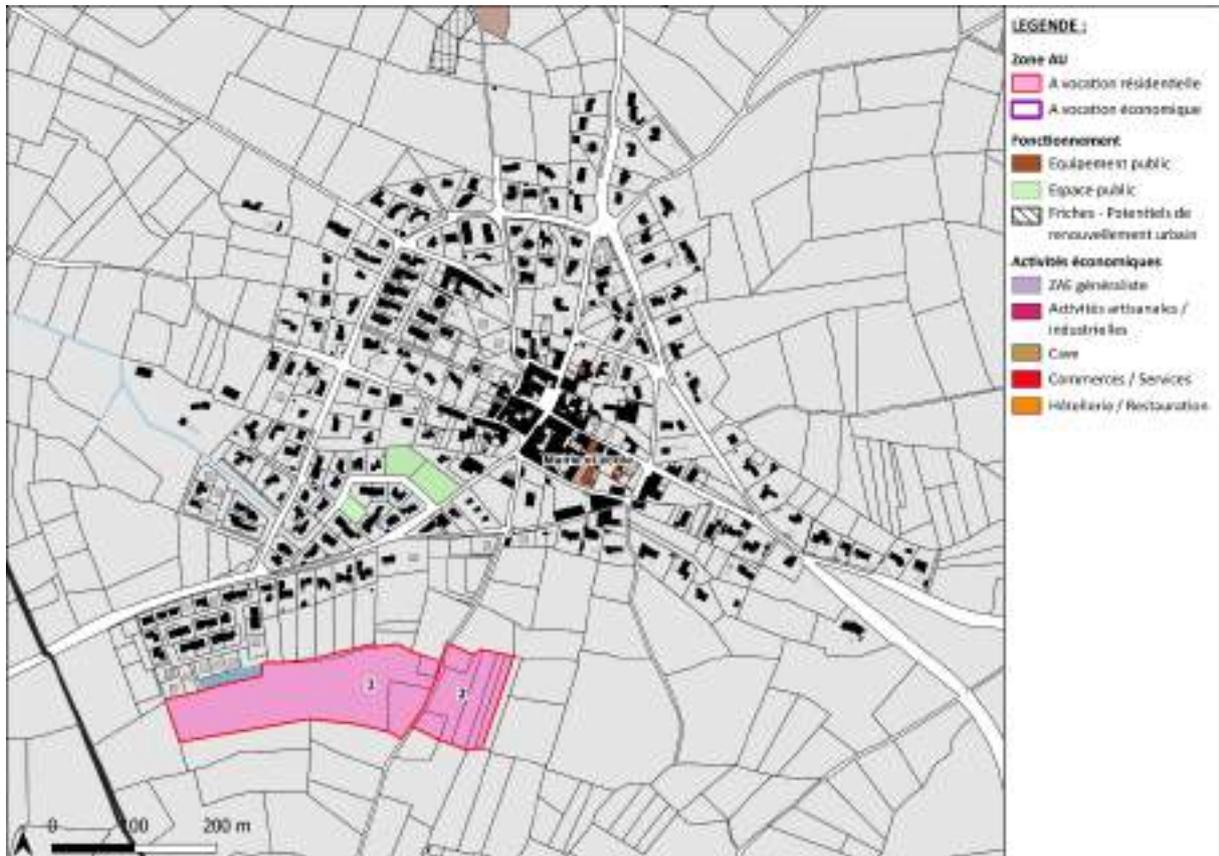
Les zones à urbaniser ne sont pas soumises au risque inondation. Elles ne sont pas impactées par l'aléa moyen à fort feu de forêt, exceptée la zone n°2. L'aléa moyen à fort est recensé en partie Nord de la zone n°2, induisant une étude préalable à toute urbanisation.

4.13.4. Bilan

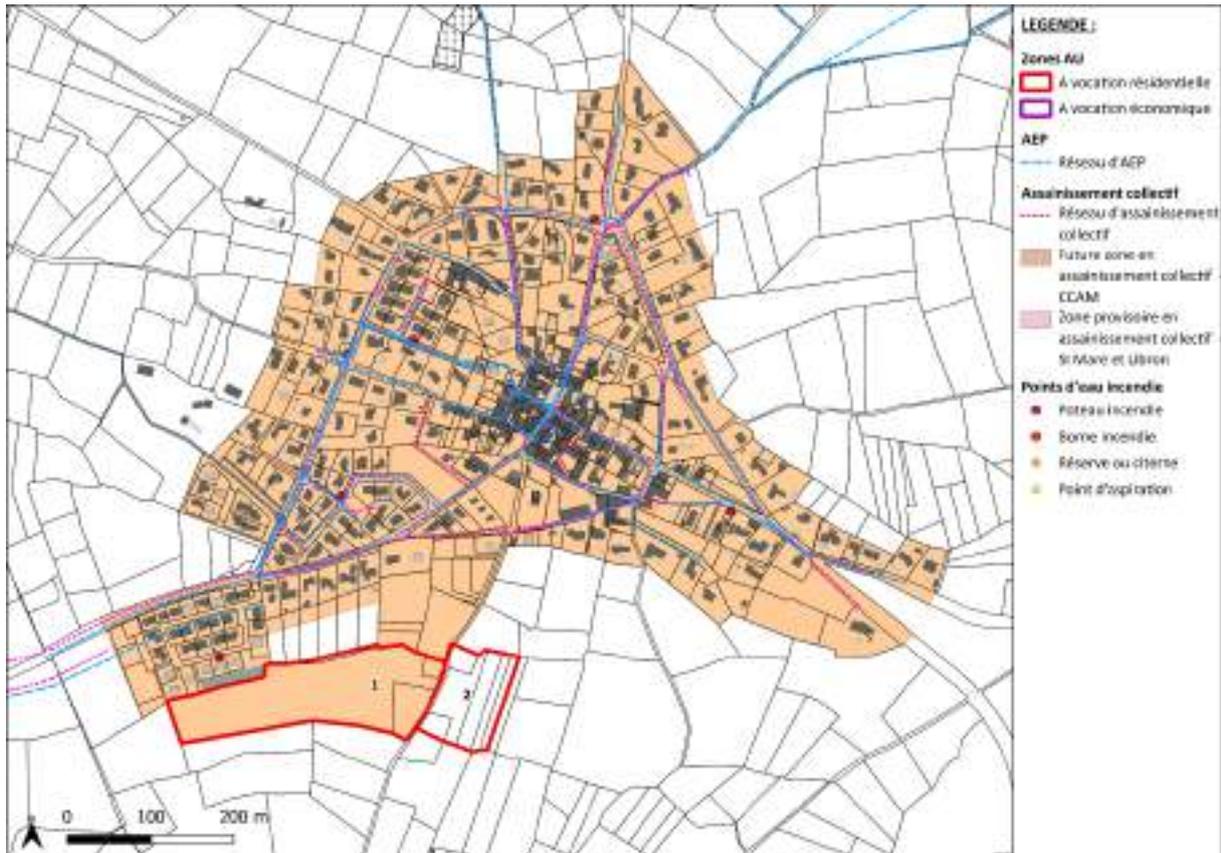
	Problématiques identifiées							Classement de la zone
	Réseaux					Risques		
	AEP			Assainissement collectif			Inondation	
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1								1AUa
2								2AU
3								2AU
4								1AUa

4.14. Pailhès

4.14.1. Localisation



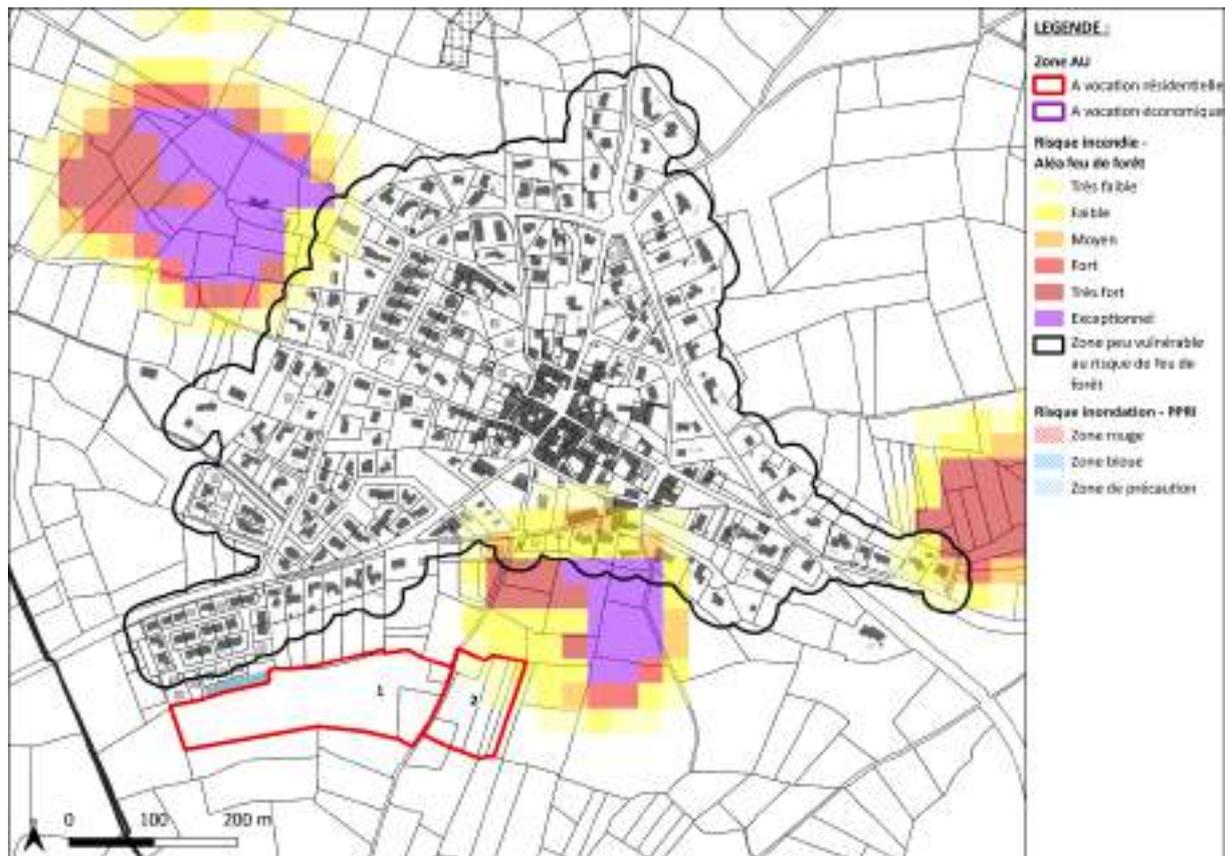
4.14.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP.

Seule la zone n°1 est, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif.

4.14.3. Risques



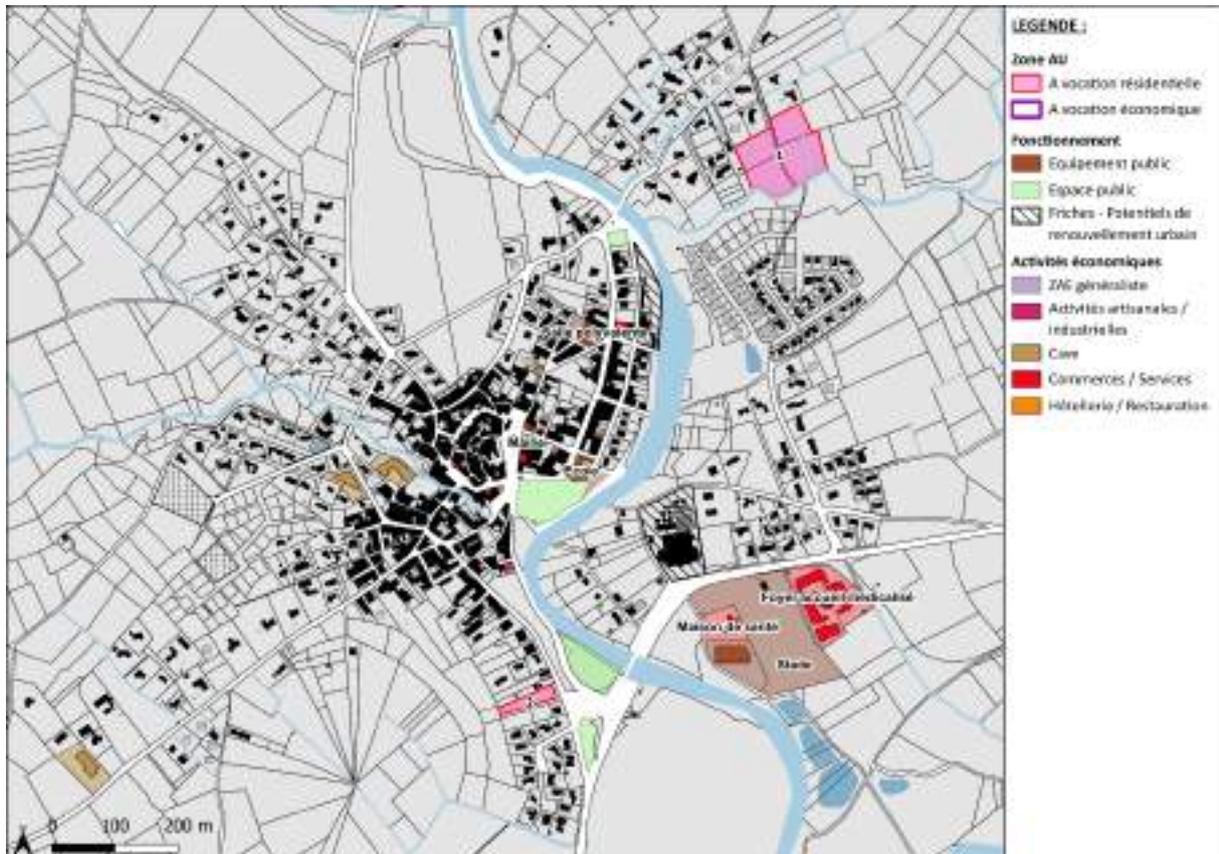
Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa feu de forêt.

4.14.4. Bilan

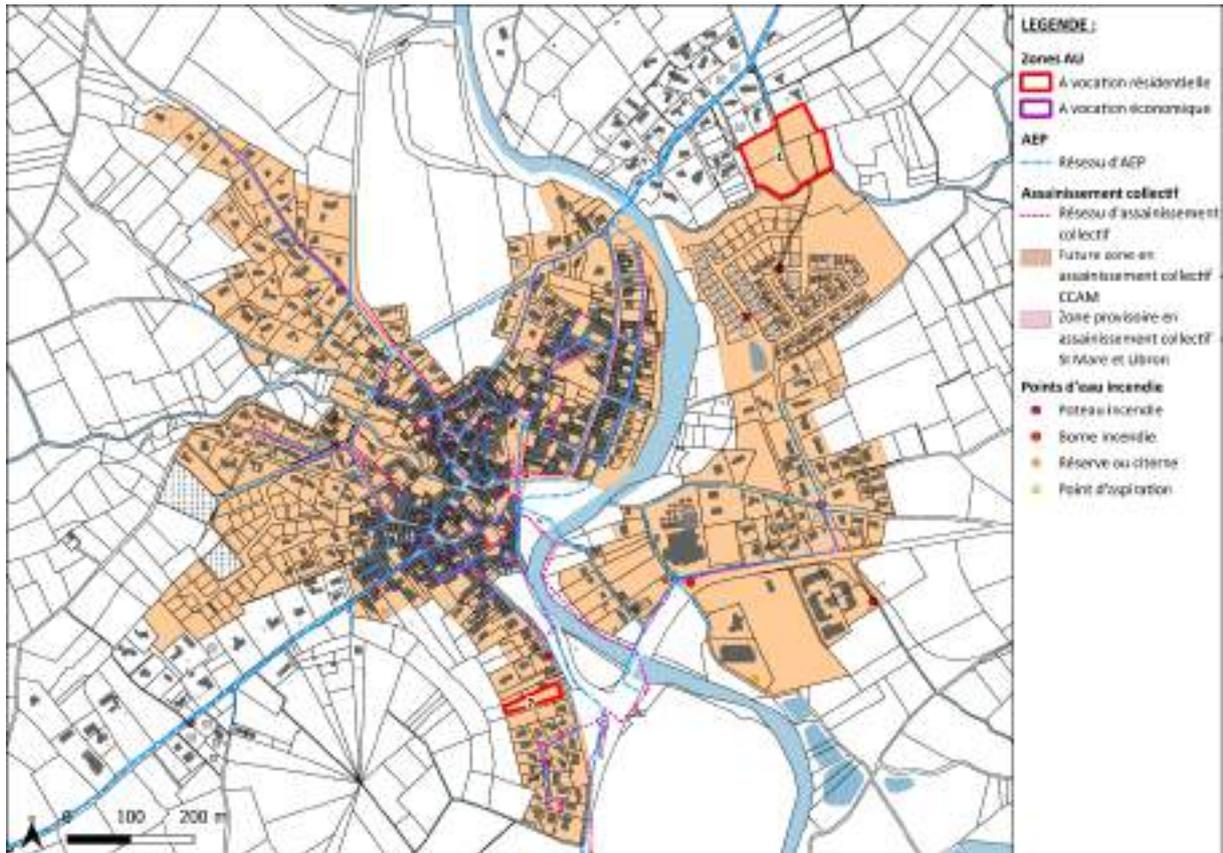
	Problématiques identifiées							Classement de la zone	
	Réseaux					Risques			
	AEP			Assainissement collectif			Inondation		Feu de forêt
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité				
1									1AUa
2									2AU

4.15. Pouzolles

4.15.1. Localisation

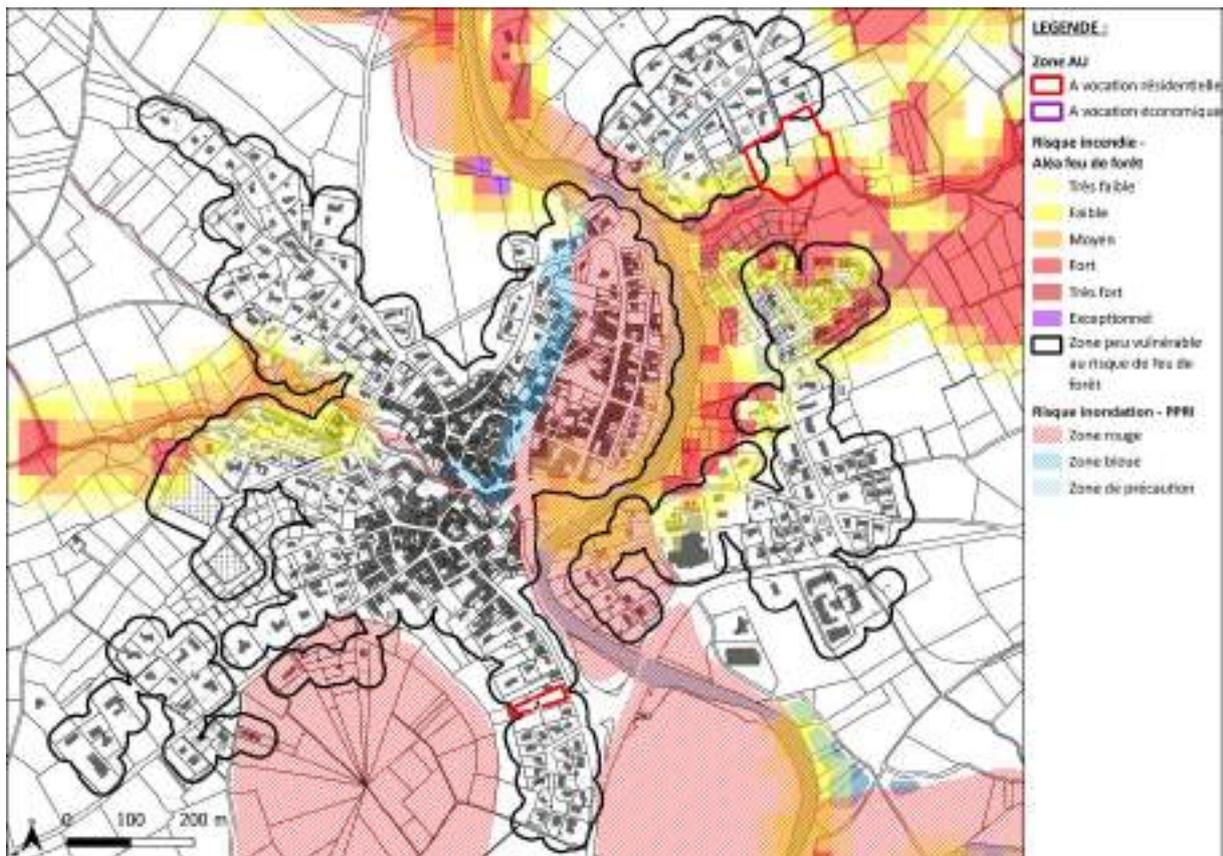


4.15.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif.

4.15.3. Risques



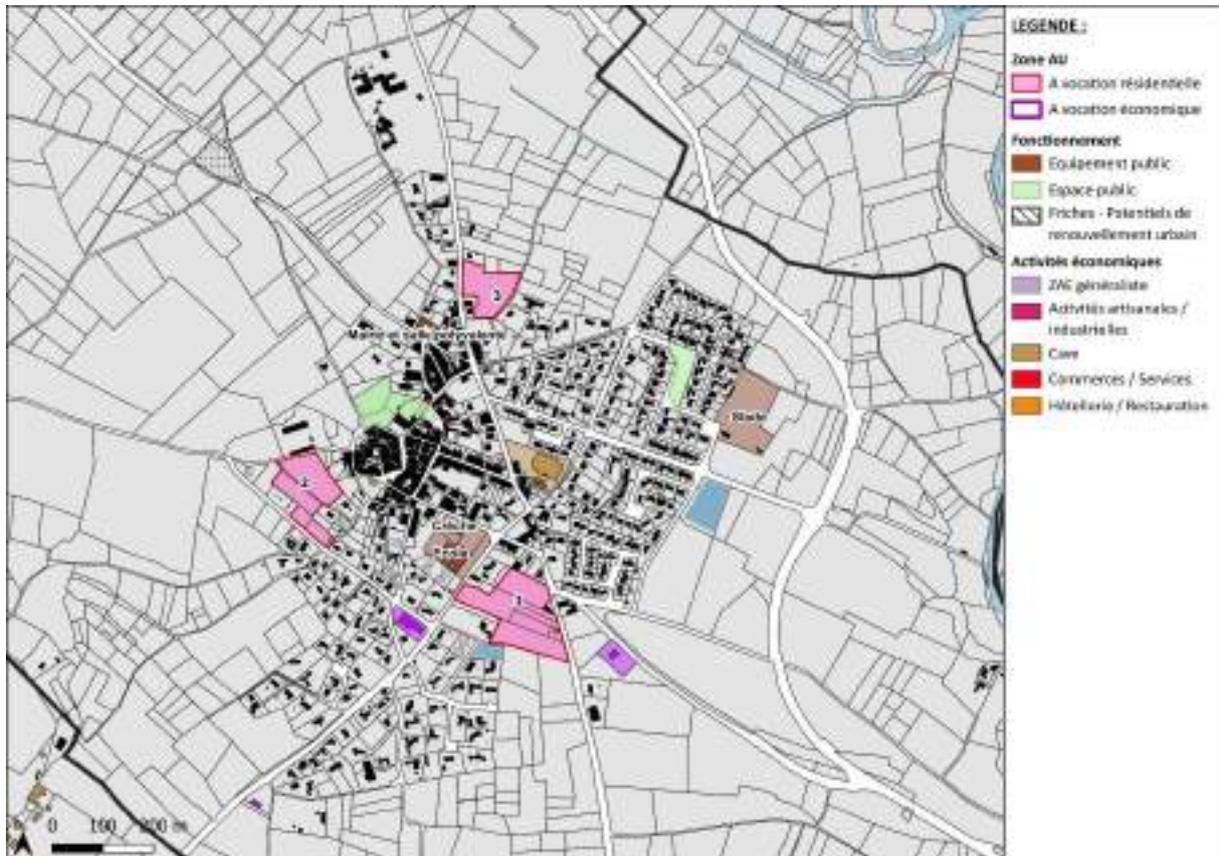
Les zones à urbaniser n°2 n'est pas exposée au risque inondation ni à l'aléa feu de forêt.
 La zone n°1 est exposée à l'aléa feu de forêt moyen à fort en partie Sud, induisant la nécessité d'une étude de risques préalable à tout urbanisation.

4.15.4. Bilan

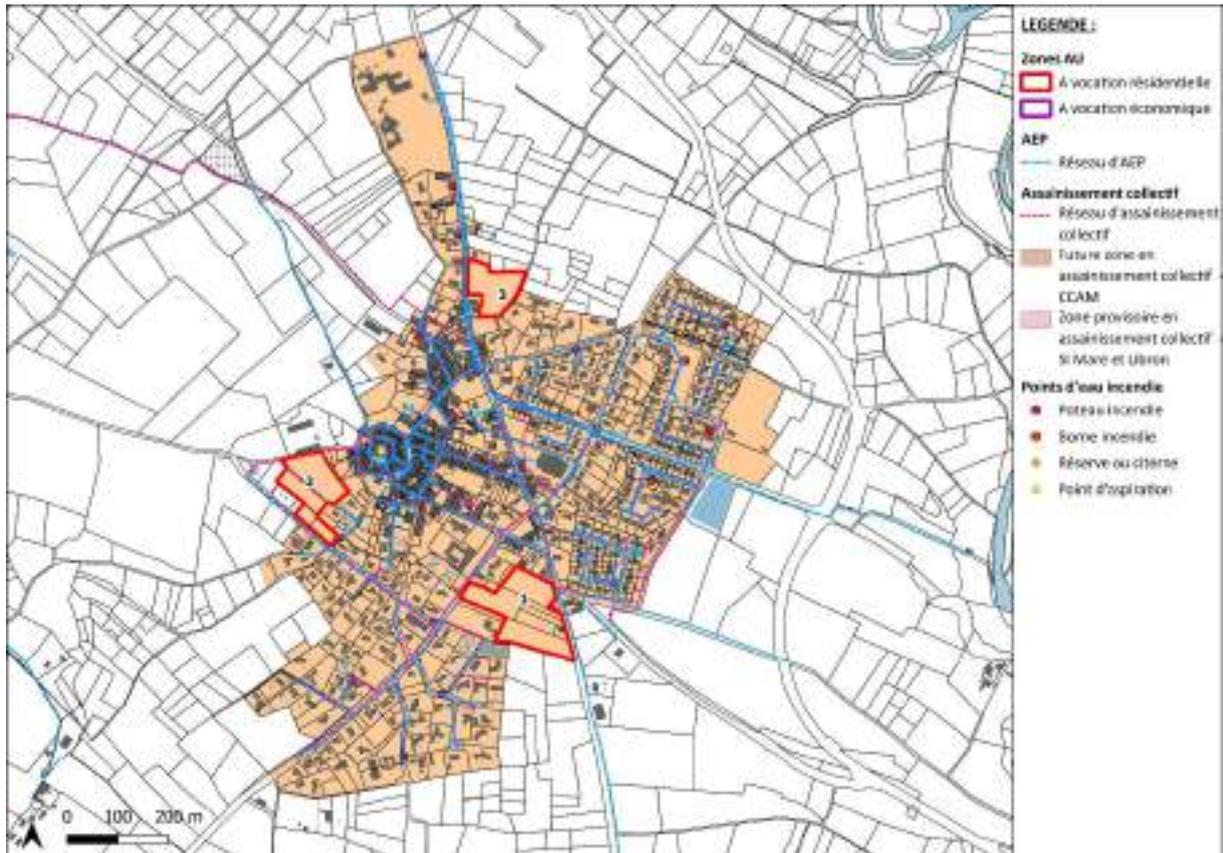
	Problématiques identifiées							Classement de la zone	
	Réseaux					Risques			
	AEP			Assainissement collectif			Inondation		Feu de forêt
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité				
1									1AUa
2									2AU

4.16. Puimisson

4.16.1. Localisation

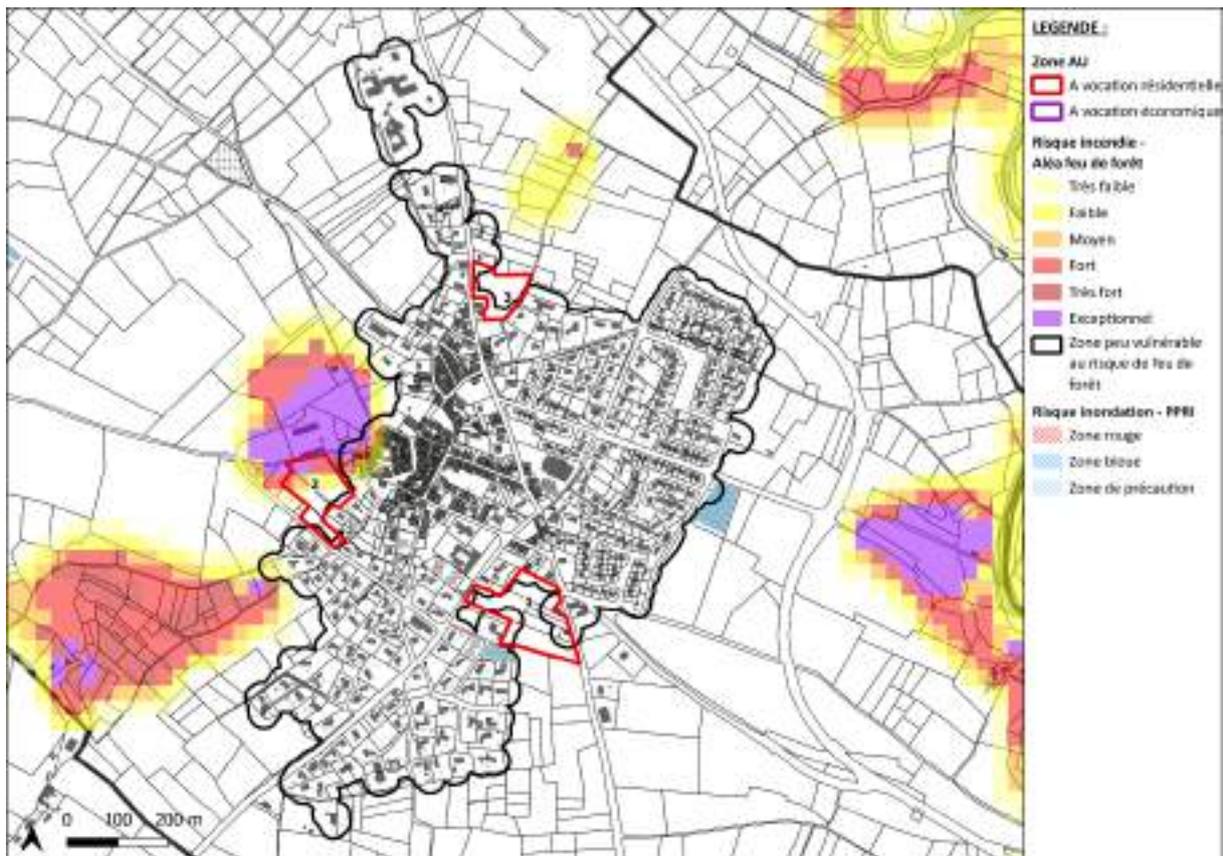


4.16.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif.

4.16.3. Risques



Les zones à urbaniser n°1 et n°3 ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa feu de forêt.

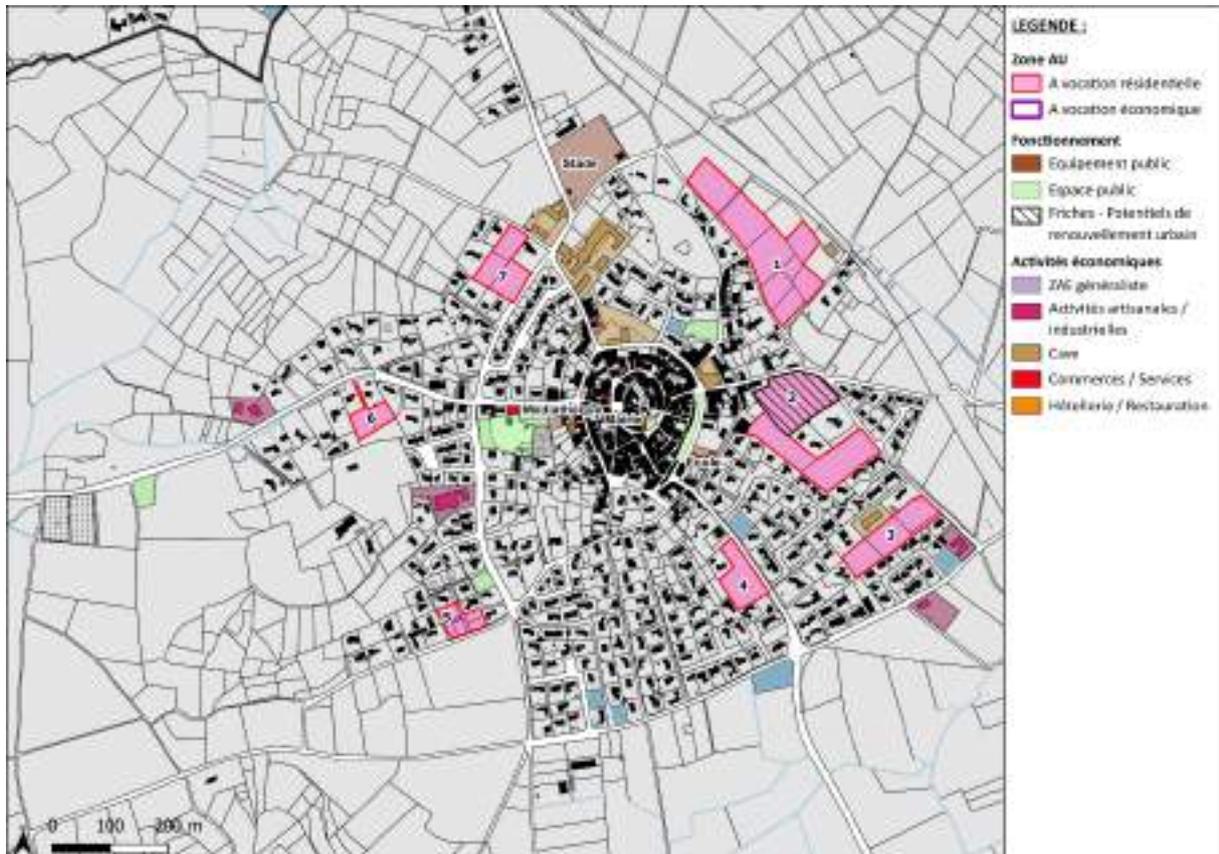
La zone n°2 est exposée sur une faible surface au Nord à l'aléa feu de forêt moyen à exceptionnel, induisant la nécessité d'une étude préalable à tout urbanisation.

4.16.4. Bilan

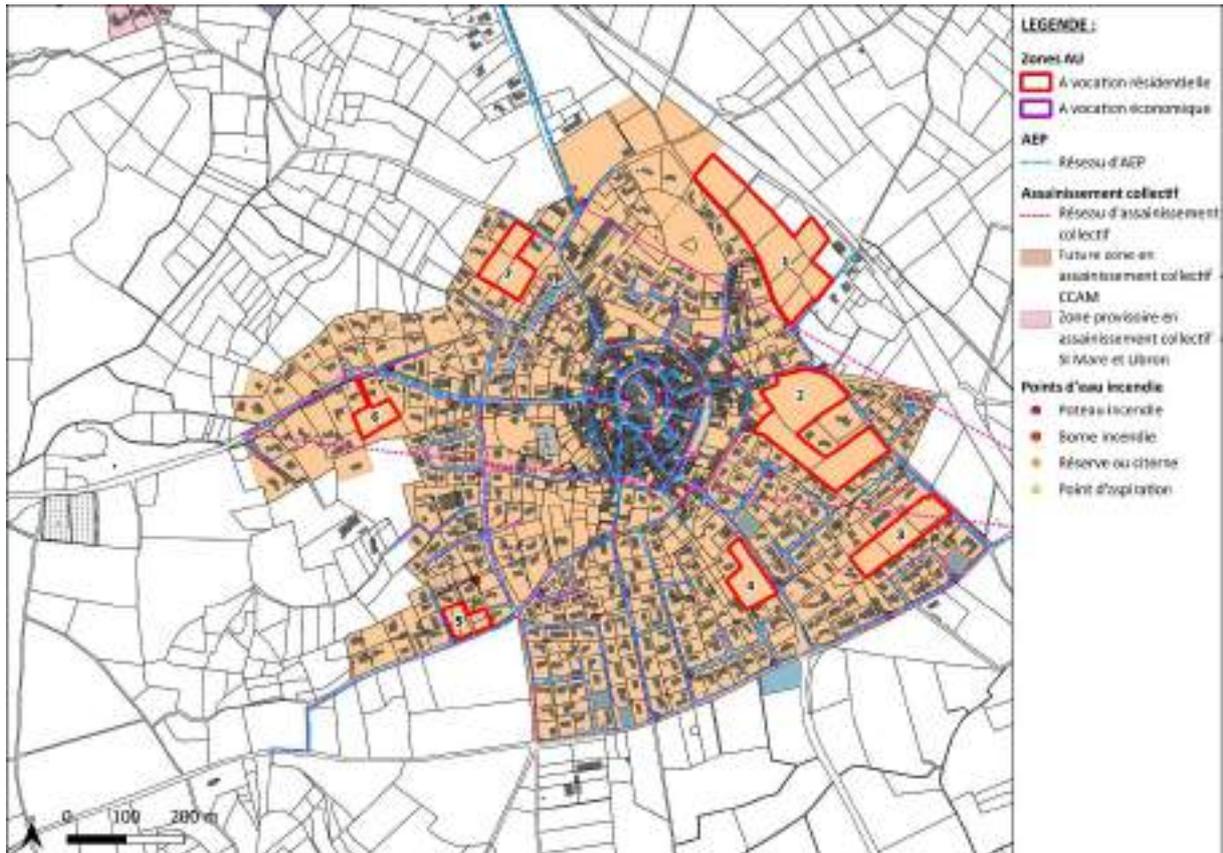
	Problématiques identifiées							Classement de la zone
	Réseaux					Risques		
	AEP			Assainissement collectif			Inondation	
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1								1Aub
2								1Aua
3								1Aua

4.17. Puissalicon

4.17.1. Localisation

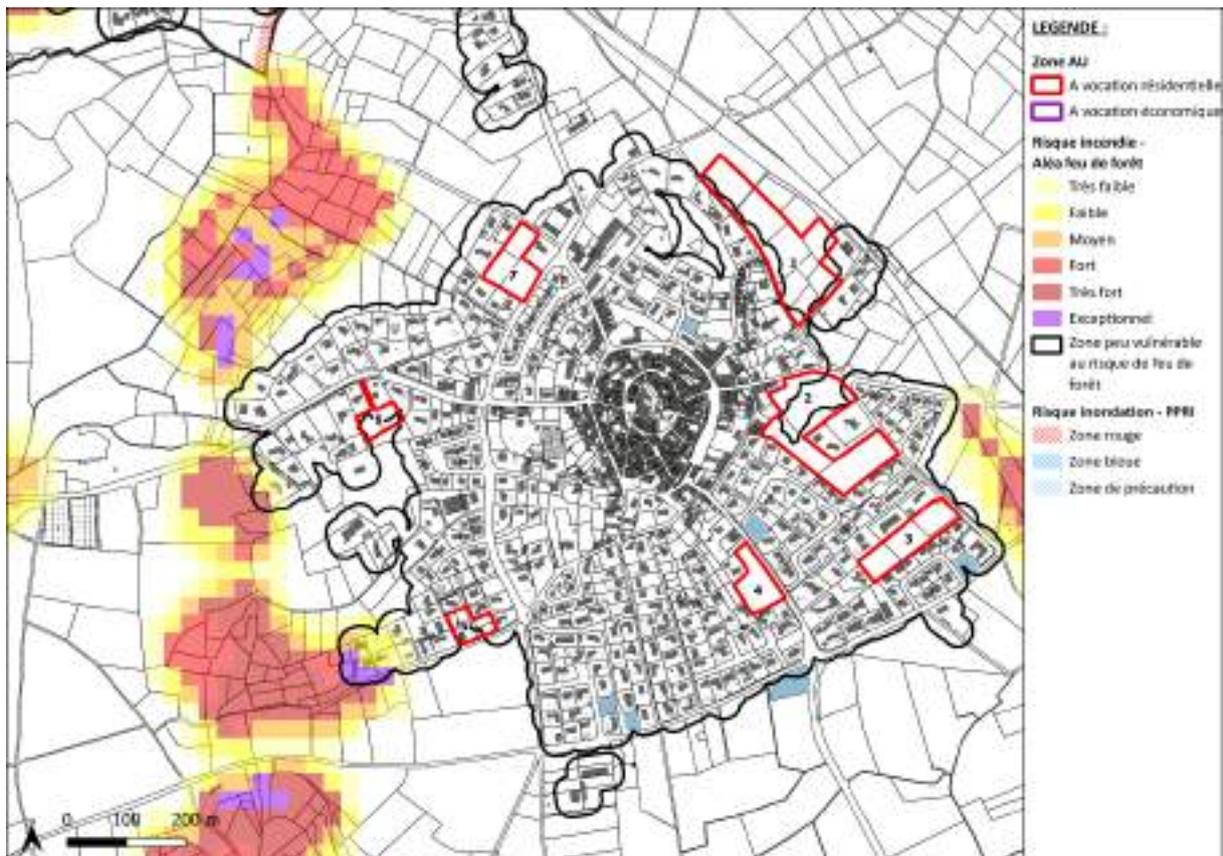


4.17.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif.

4.17.3. Risques



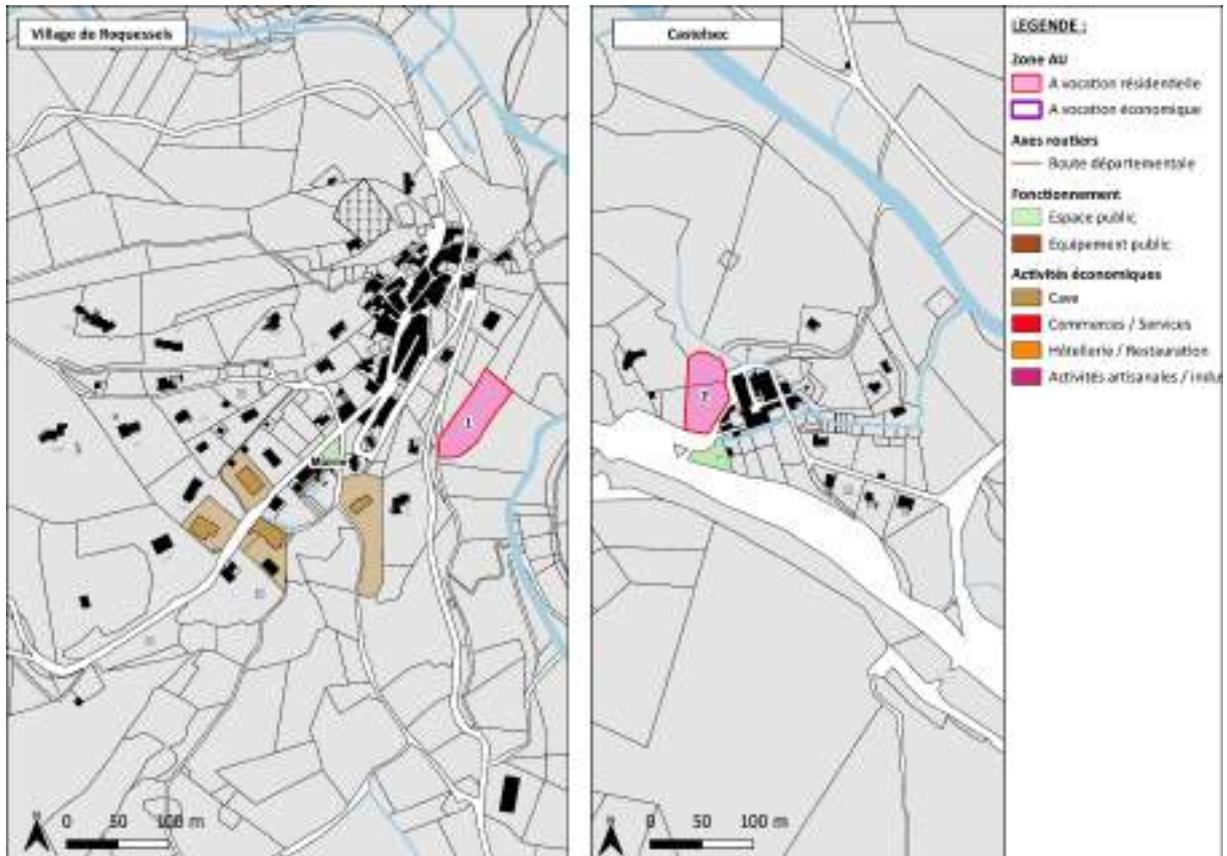
Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa feu de forêt.

4.17.4. Bilan

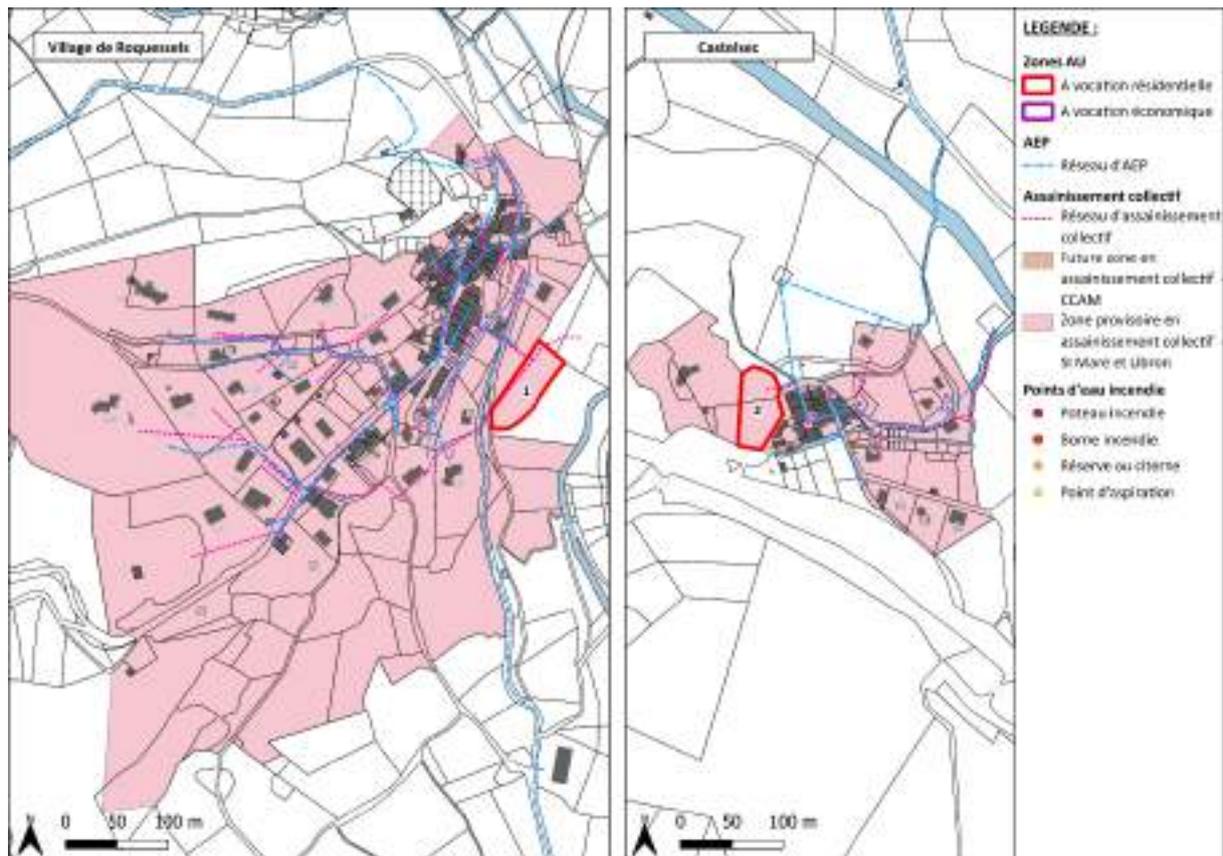
	Problématiques identifiées							Classement de la zone
	Réseaux					Risques		
	AEP			Assainissement collectif			Inondation	
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1								1AUa
2								1AUb
3								1AUb
4								1AUb
5								1AUb
6								1AUa
7								1AUb

4.18. Roquessels

4.18.1. Localisation



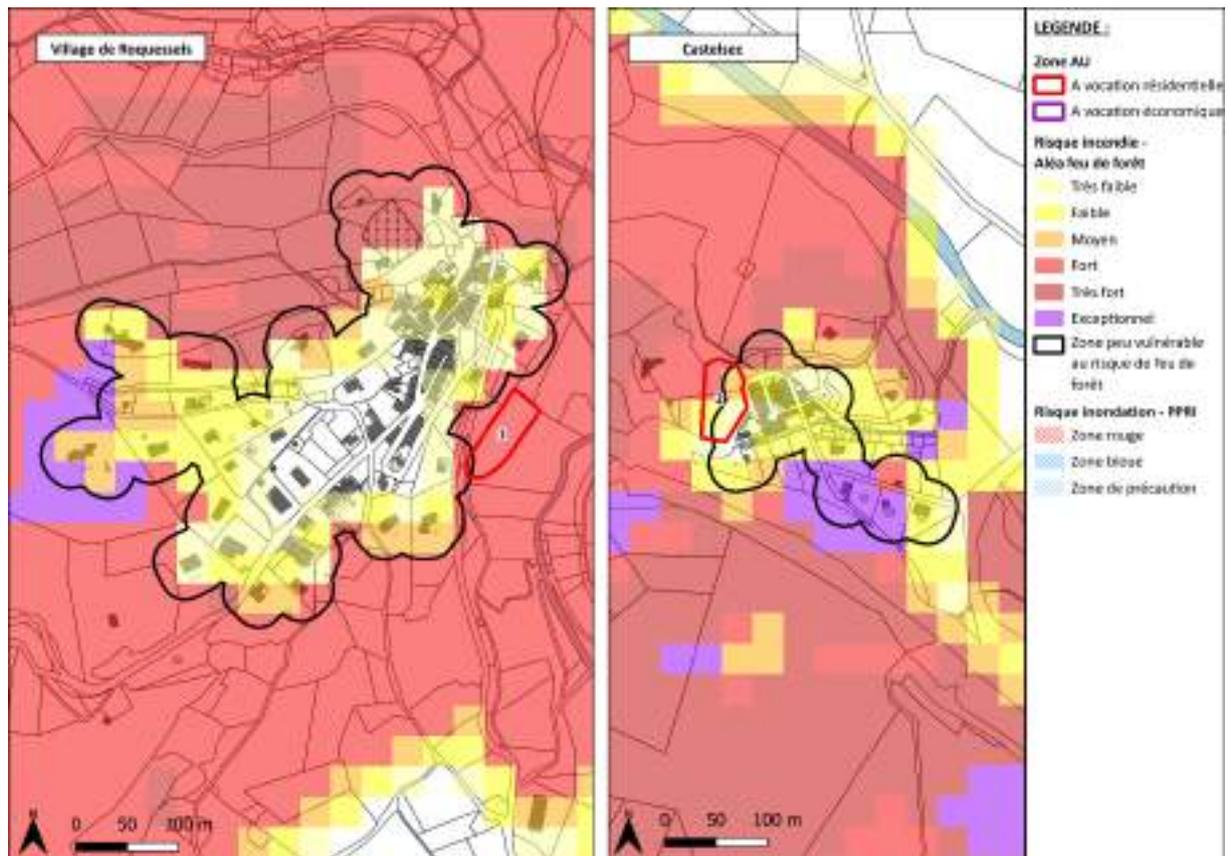
4.18.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau sont, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif.

Elles sont desservies au droit de regard de la parcelle par le réseau d'AEP.

4.18.3. Risques



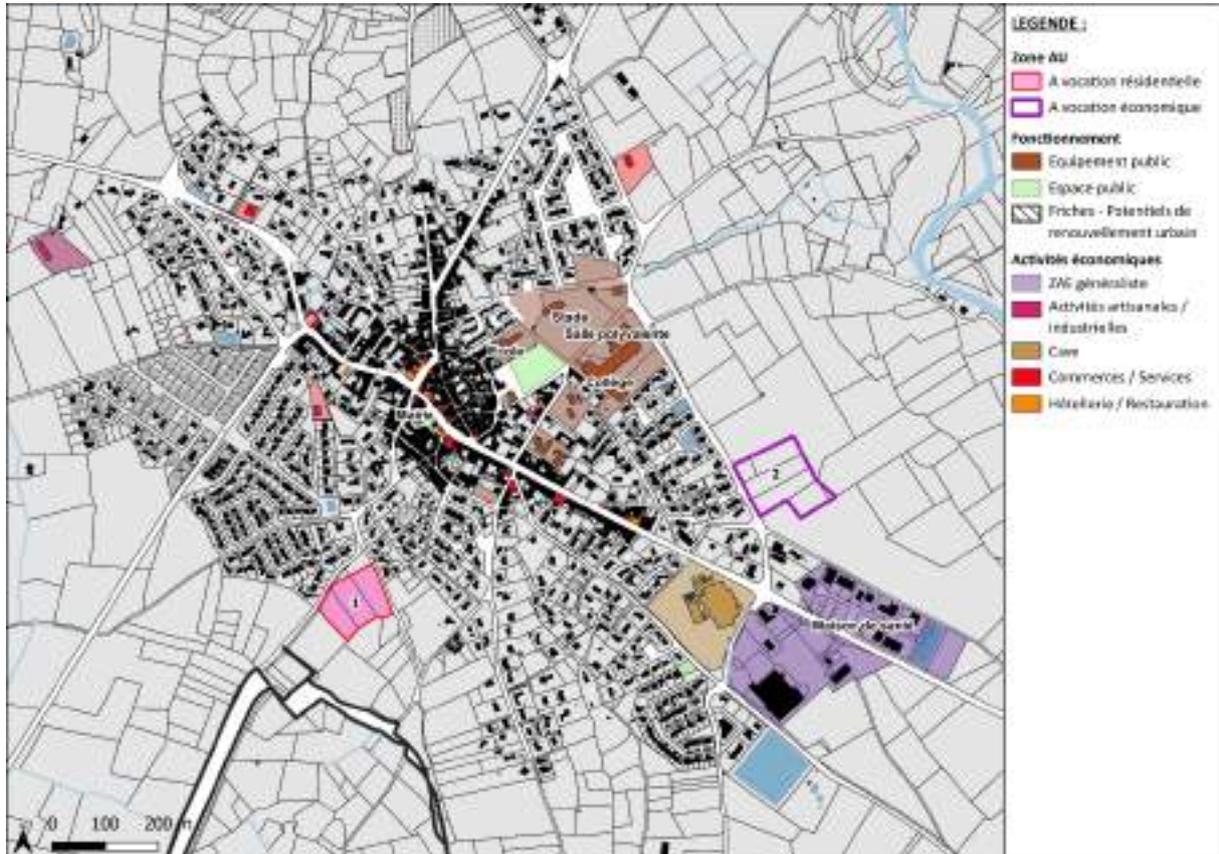
Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation. Toutefois, la zone n°1 située sur le village de Roquesels est exposée à l'aléa fort feu de forêt, induisant de fait la réalisation d'une étude de risques préalable à toute urbanisation. La zone n°2, située à Castelsec, est sur sa partie Nord exposée au risque fort feu de forêt.

4.18.4. Bilan

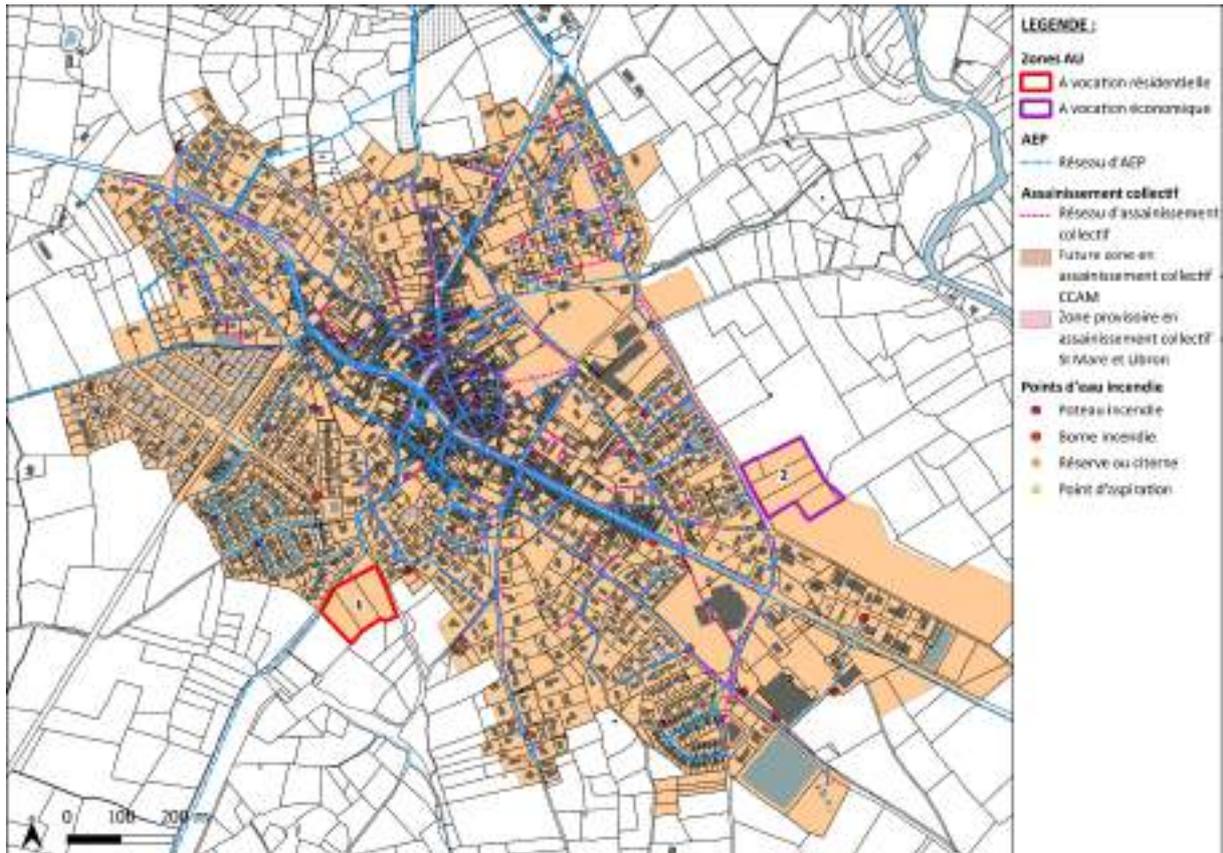
	Problématiques identifiées							Classement de la zone	
	Réseaux					Risques			
	AEP			Assainissement collectif			Inondation		Feu de forêt
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité				
1									1AUb
2									1AUa

4.19. Roujan

4.19.1. Localisation

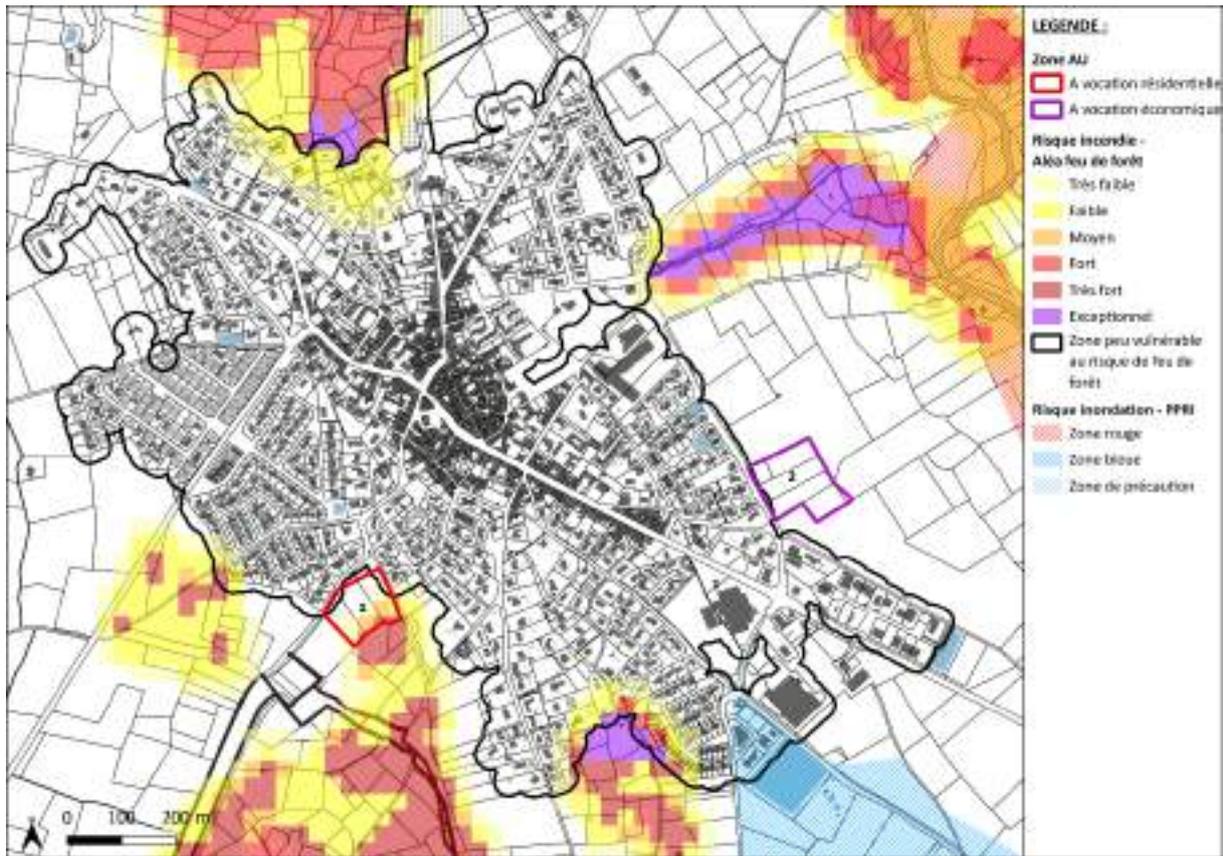


4.19.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau d'AEP et sont, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif.

4.19.3. Risques



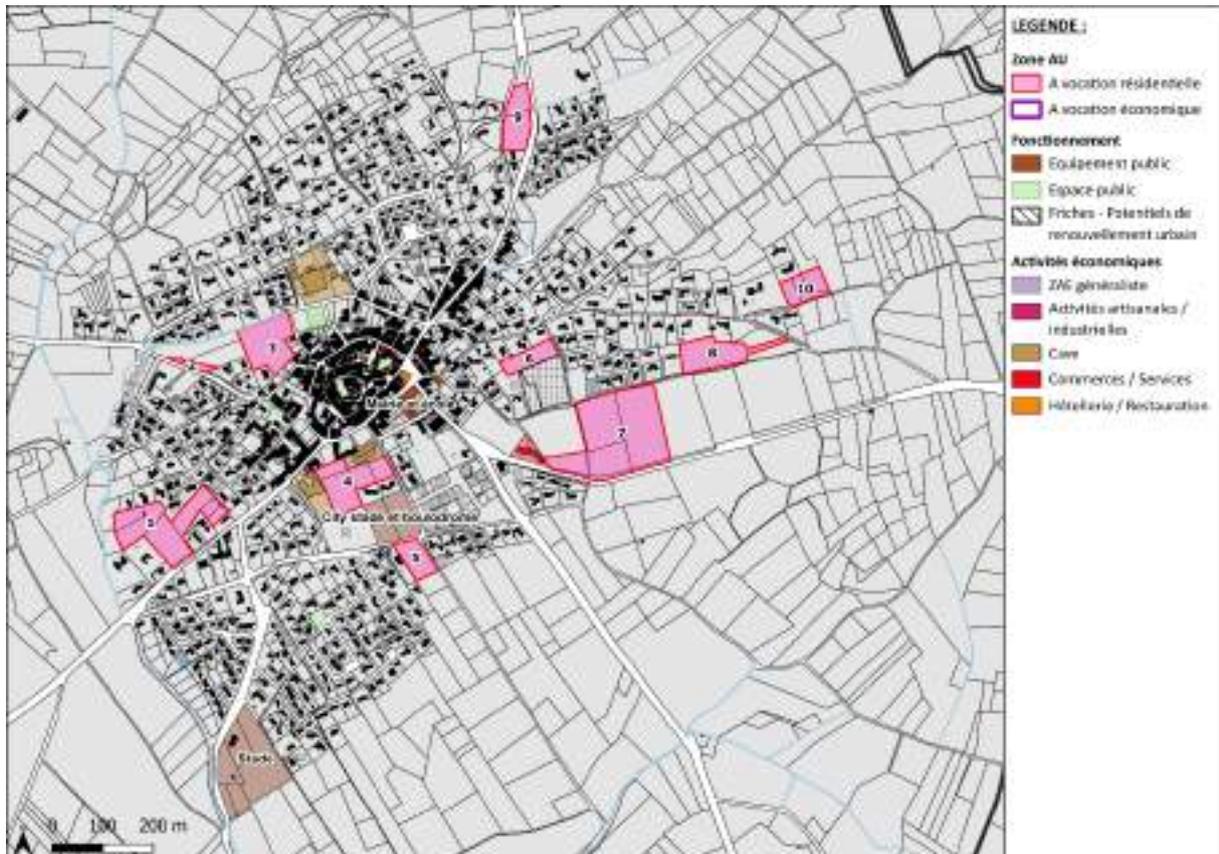
Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa fort ou exceptionnel feu de forêt.

4.19.4. Bilan

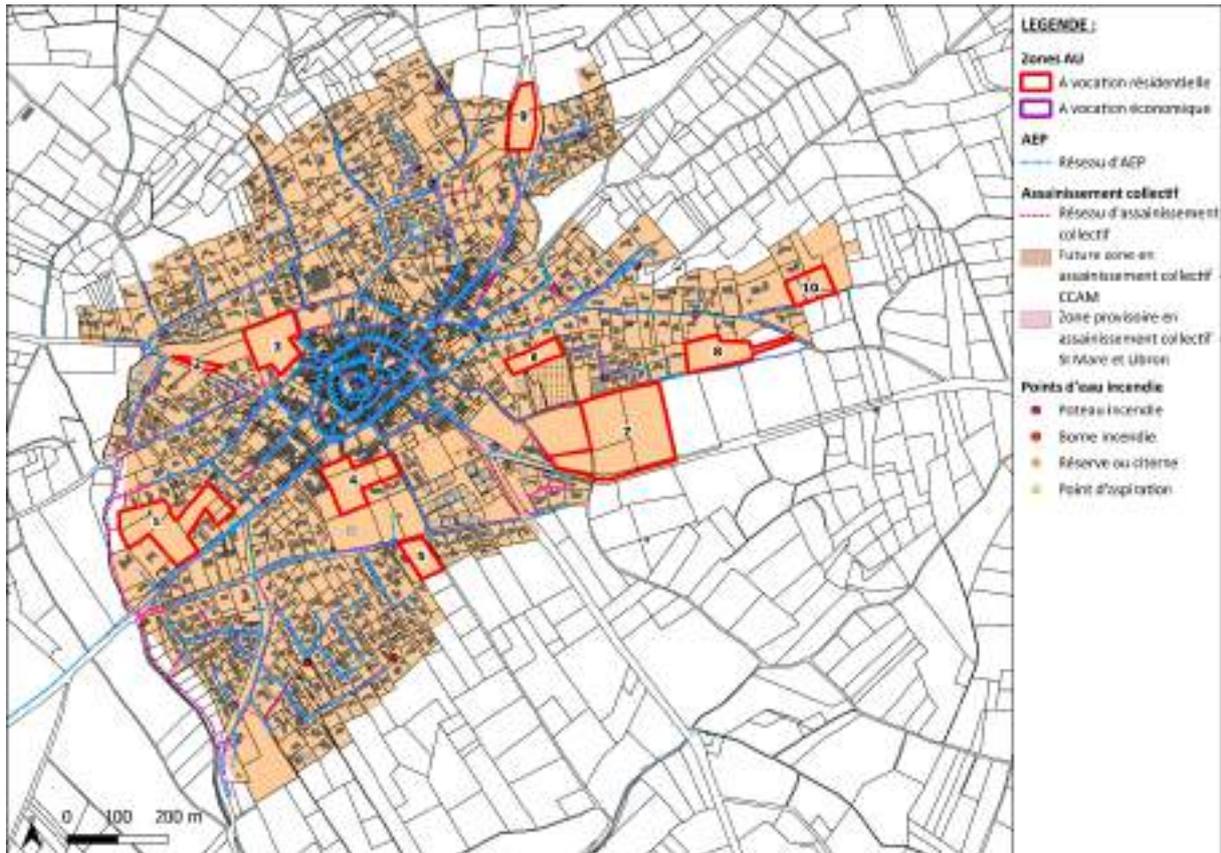
	Problématiques identifiées							Classement de la zone
	Réseaux					Risques		
	AEP			Assainissement collectif			Inondation	
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité			
1								2AU
2								2AUx

4.20. Saint-Geniès-de-Fontedit

4.20.1. Localisation

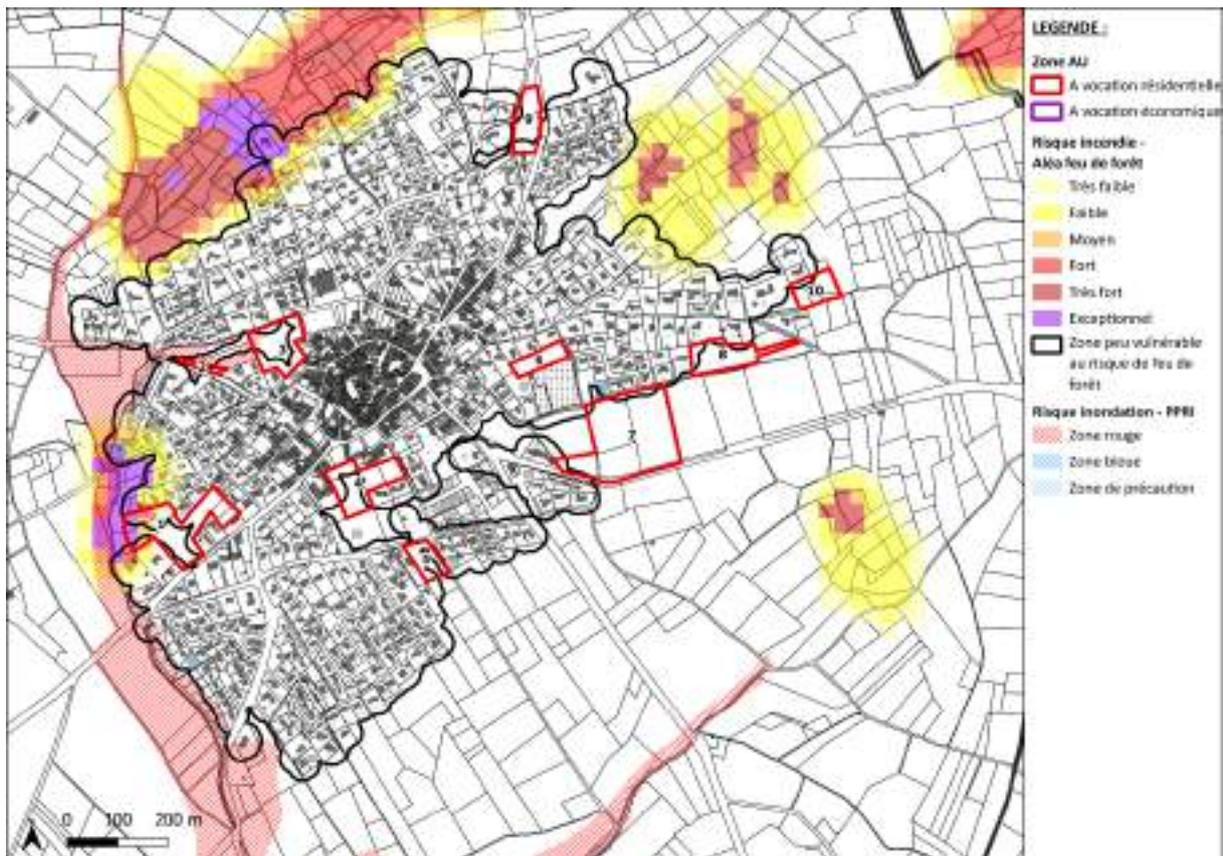


4.20.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau d'AEP et sont, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif.

4.20.3. Risques



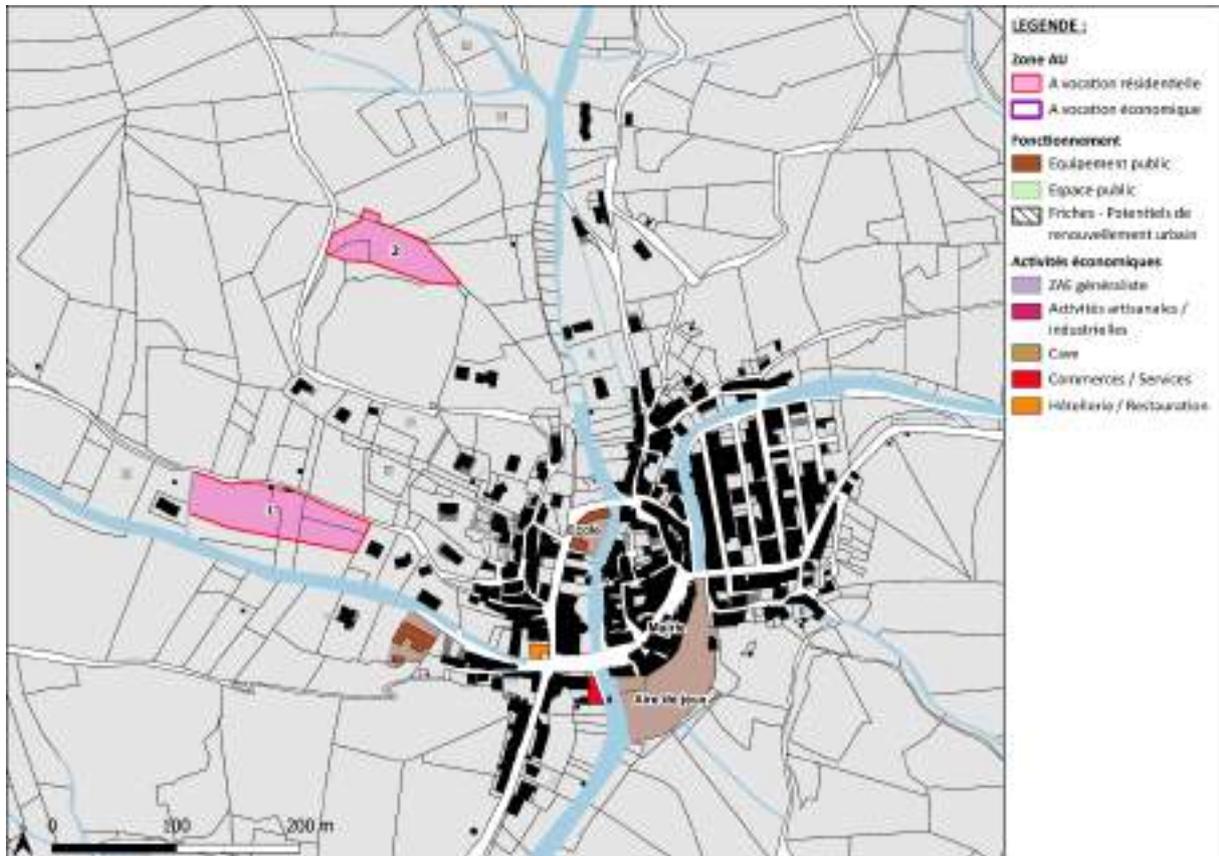
Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa fort ou exceptionnel feu de forêt.

4.20.4. Bilan

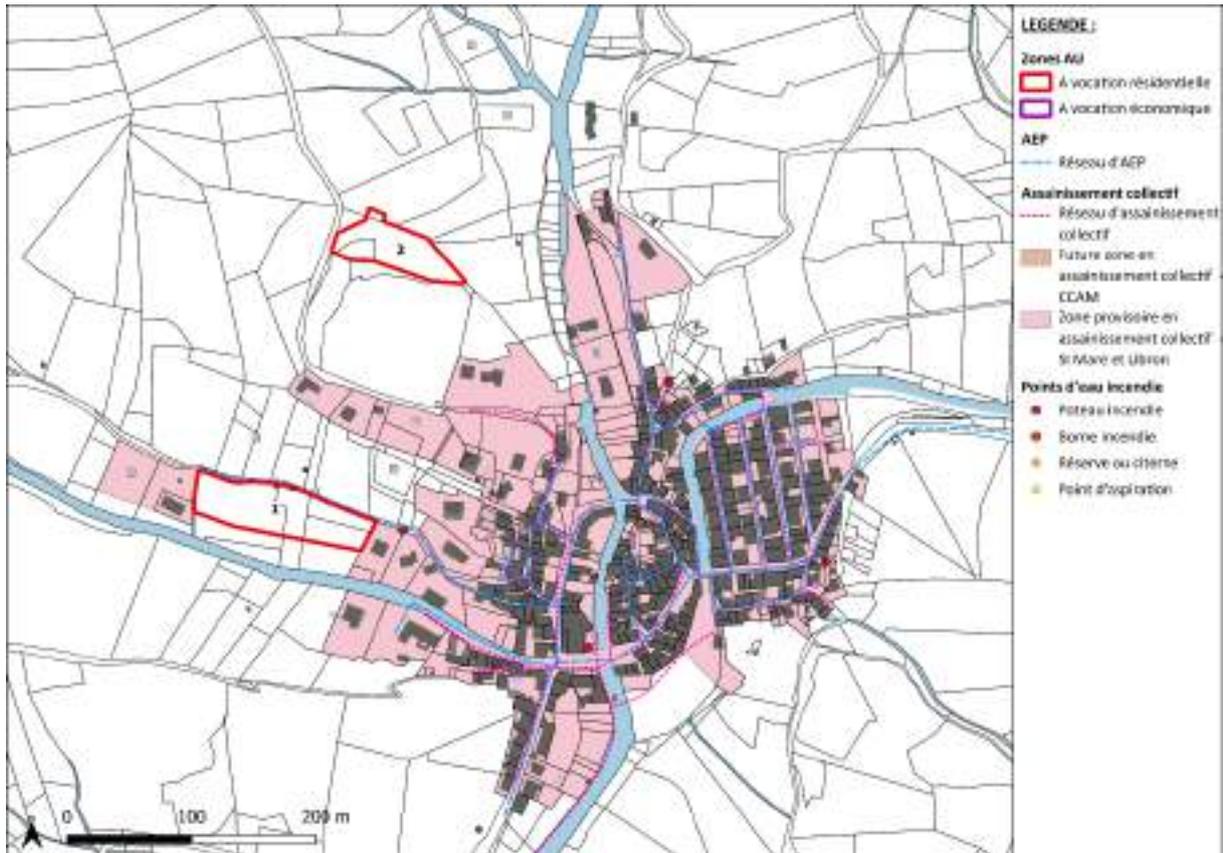
	Problématiques identifiées							Classement de la zone	
	Réseaux						Risques		
	AEP			Assainissement collectif			Inondation		Feu de forêt
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité				
1									2AU
2									1AUa
3									1AUa
4									1AUa
5									2AU
6									2AU
7									1AUa
8									2AUa
9									1AUa
10									2AU

4.21. Saint-Nazaire-de-Ladarez

4.21.1. Localisation

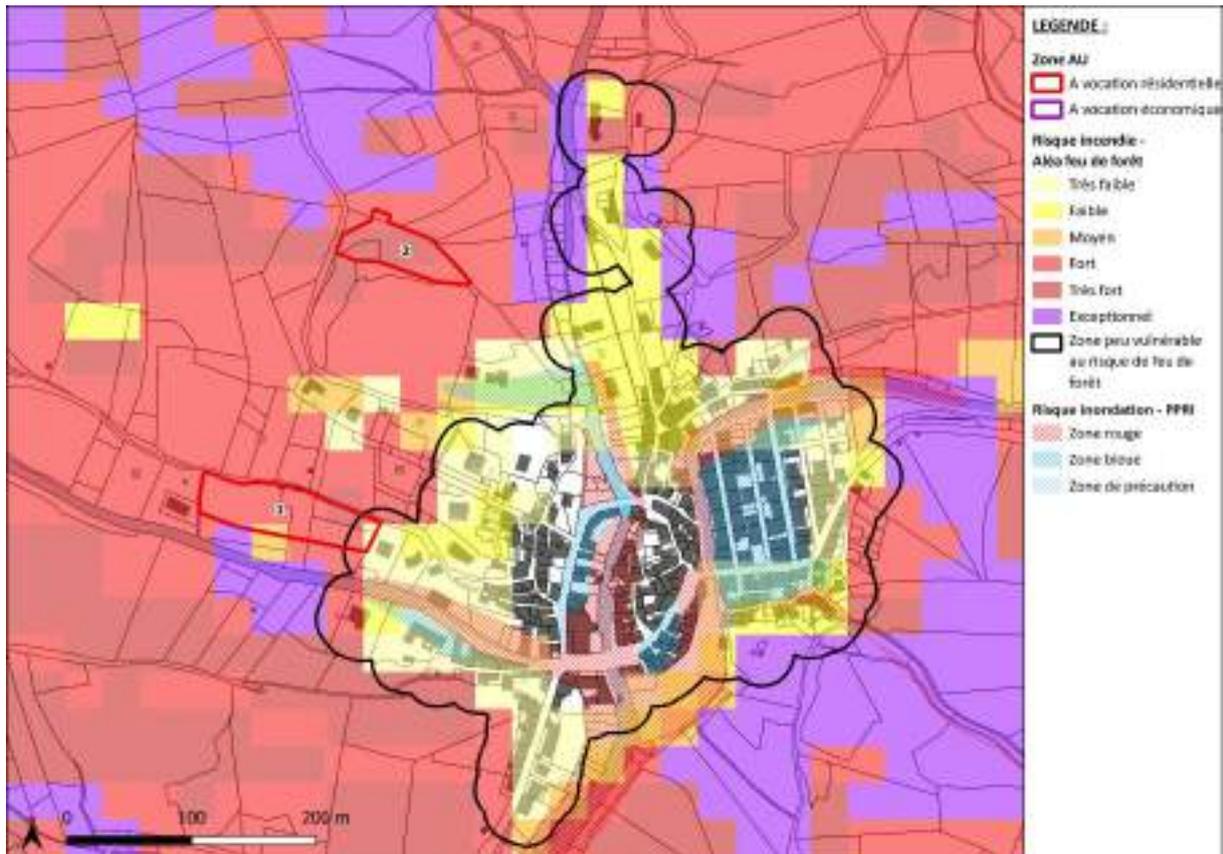


4.21.2. Réseaux



Les zones à urbaniser ne sont pas, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif. La zone n°1 est desservie par le réseau d'AEP contrairement à la zone 2 qui n'est pas raccordée au réseau.

4.21.3. Risques



Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation mais sont exposées à l'aléa fort feu de forêt. Une étude préalable est donc nécessaire.

4.21.4. Bilan

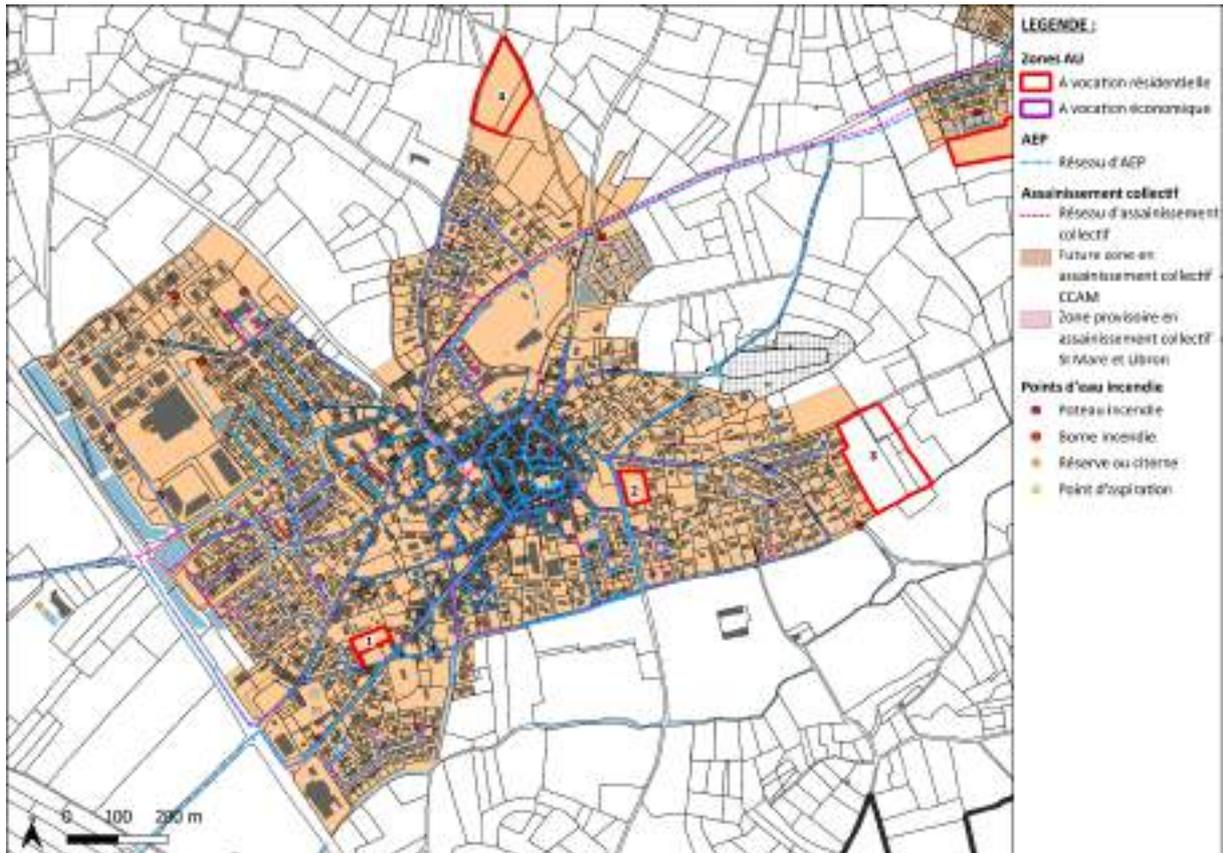
	Problématiques identifiées							Classement de la zone	
	Réseaux						Risques		
	AEP			Assainissement collectif			Inondation		Feu de forêt
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité				
1									1AUa
2									2AU

4.22. Thézan-lès-Béziers

4.22.1. Localisation



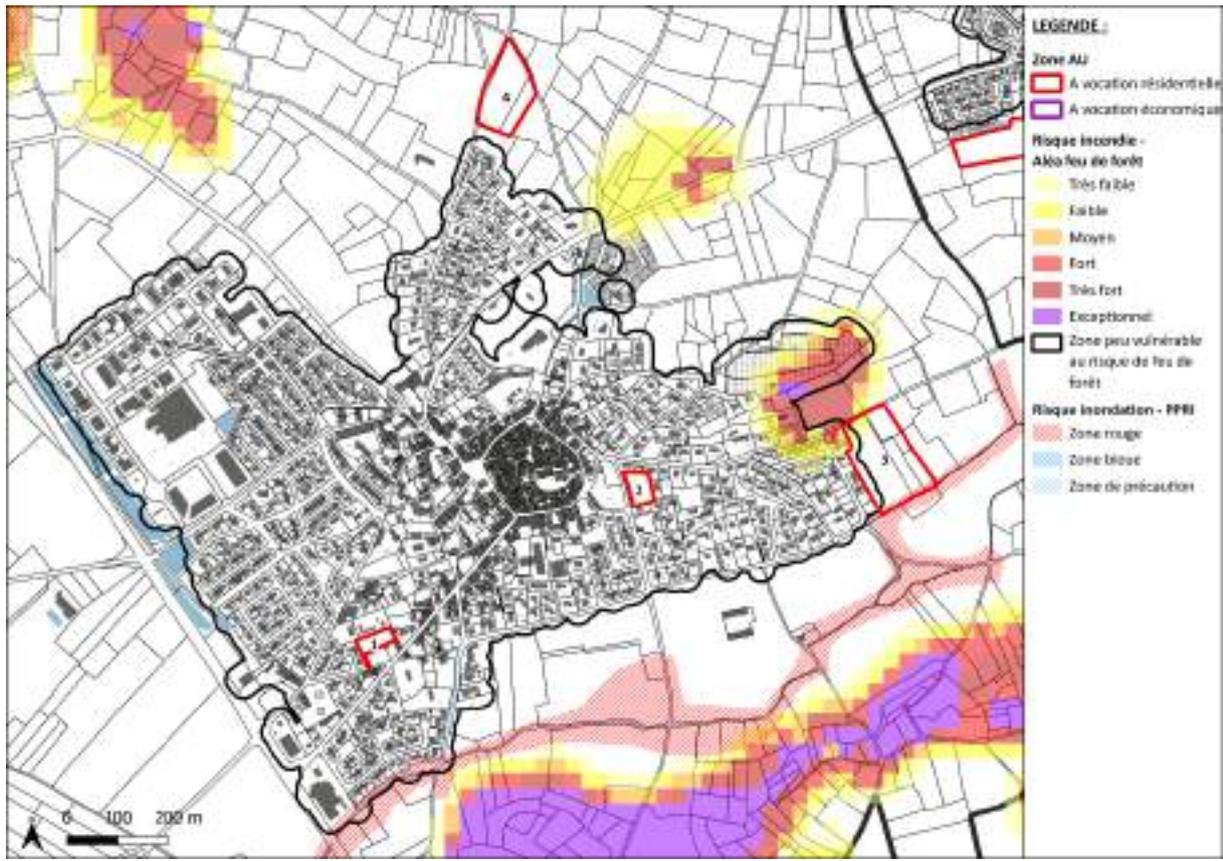
4.22.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont pas, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif, excepté la zone n°3.

Elles sont desservies par le réseau d'AEP.

4.22.3. Risques



Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa moyen à exceptionnel feu de forêt.

4.22.4. Bilan

	Problématiques identifiées							Classement de la zone	
	Réseaux						Risques		
	AEP			Assainissement collectif			Inondation		Feu de forêt
Raccordement	Ressource	Rendement	Raccordement	Capacité	Conformité				
1	Green			Green			Green	Green	1AUa
2	Green			Green			Green	Green	1AUa
3	Green			Red			Green	Green	2AU
4	Green			Green			Green	Green	1AUa

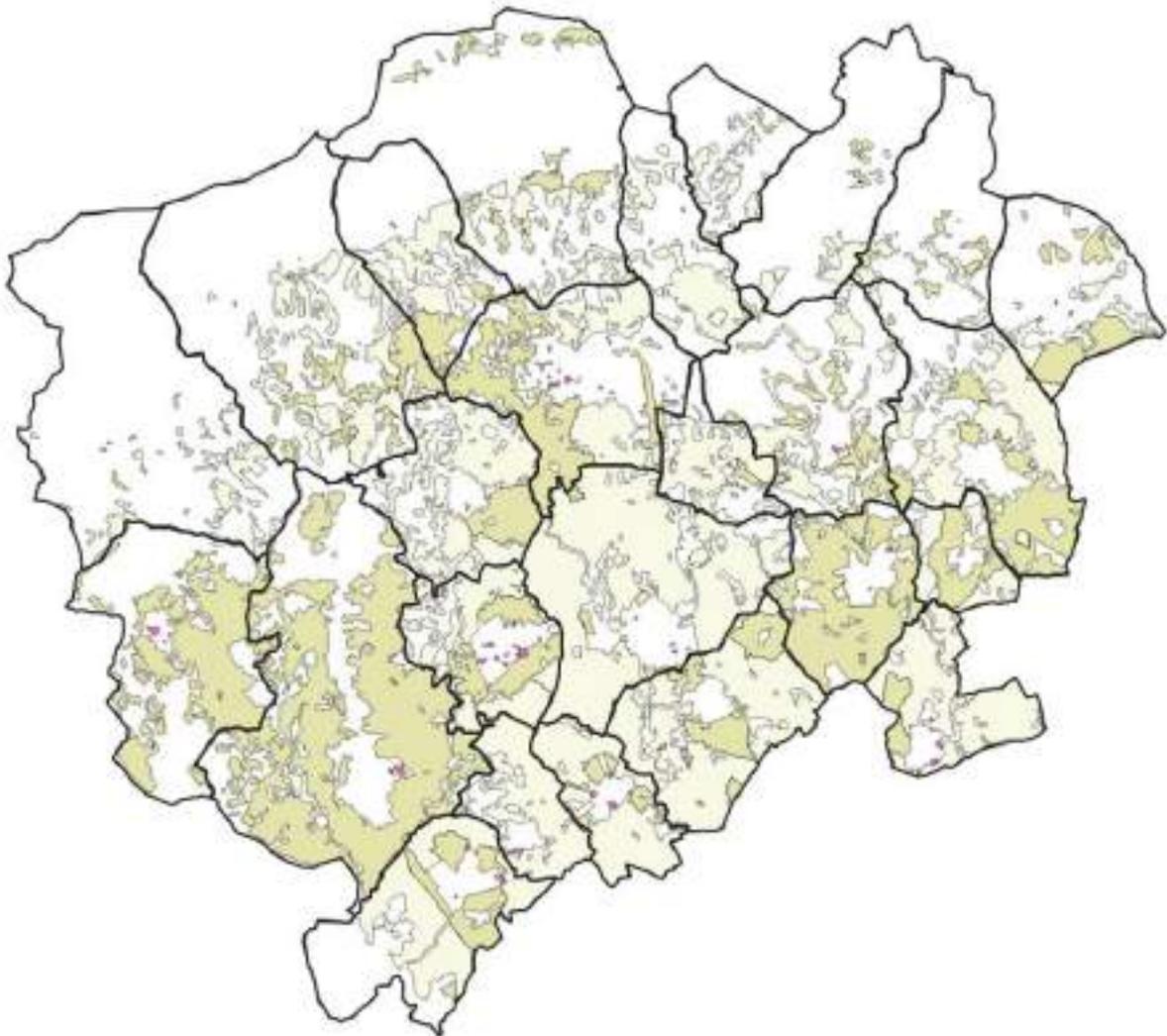
		HABITAT				ECONOMIE			LOISIRS	TOURISME	TOTAL
		Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 2AU	Total	Zone 1AUX	Zone 2AUX	Total			
POLES STRUCTURANTS	Magalas	6208		5678	11886	48681		48681			60567
	Murviel-lès-Béziers	41095		51659	92754			0			92754
	Thézan-lès-Béziers	18532		21921	40453			0			40453
	Roujan			11310	11310		16259	16259			27569
POLE RELAIS	Laurens			52413	52413			0			52413
VILLAGES PERIURBAINS	Abeilhan	14696	34468		49164			0			49164
	Saint-Geniès-de-Fontedit	62627	4720	23326	90673			0	29994		120667
	Puissalicon	26344	44371		70715			0			70715
	Pouzolles	12954		1579	14533			0			14533
	Puimisson	20581	20190		40771			0	3930		44701
	Pailhès	24372		9775	34147			0			34147
	Neffiès	14265		11592	25857			0			25857
VILLAGES RURAUX	Autignac			9441	9441			0			9441
	Gabian			15996	15996			0		41161	57157
	Margon	2140			2140			0			2140
	Causses-et-Veyran	27894			27894			0			27894
	Faugères	13717		12053	25770			0			25770
	Cabrerolles				0			0			0
	Saint-Nazaire-de-Ladarez	5035		2986	8021			0			8021
	Fouzilhon	19977	3101		23078			0			23078
	Caussinjoûls				0			0			0
	Vailhan				0			0			0
Fos			4036	4036			0			4036	
Roquessels	2702	2781		5483			0			5483	
Montesquieu				0			0			0	
Total		313139	109631	233765	656535	48681	16259	64940	33924	41161	796560

Zone A

La zone A recouvre des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A se divise en 3 secteurs : A, Ap et Ar.

A	10091,9 ha
Ap	5690,1 ha
Ar	2,5 ha



5. Justification de la zone A

La **zone A** est par définition inconstructible en ce qui concerne toute urbanisation n'ayant pas de lien avec l'agriculture, afin de préserver ces sols pour leur potentiel agronomique et économique. Il y est donc autorisé, comme le Code de l'urbanisme le prévoit (Article R.151-23), la construction de bâtiments liés à une exploitation agricole.

Le secteur A correspond ainsi aux abords des domaines et aux sites de projets agricoles qui doivent pouvoir accueillir de nouvelles constructions, de nouveaux bâtiments, ou aux espaces agricoles ne présentant pas d'enjeu paysager particulier.

La zone A représente 10091,9 hectares, soit 28,45% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

2.2.2 : Conforter la place des exploitations agricoles dans l'économie locale

2.2.3 : Soutenir les activités en lien avec l'exploitation viticole : transformation, conditionnement, commercialisation, œnotourisme...

2.2.4 : Pérenniser les exploitations et les rendre résilientes dans le cadre du changement climatique

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires autorisent notamment et sous conditions, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, le changement de destination des bâtiments repérés en ce sens ainsi que les extensions et annexes des bâtiments existants.

6. Justification de la zone Ap

Un **secteur agricole protégé (Ap)** est mis en place afin d'éviter le mitage agricole et de préserver les terres agricoles, vierges de toute construction.

Toute construction y est interdite à l'exception d'aménagements ou de constructions nécessaires aux services publics, dans le but de protéger des secteurs pour leur intérêt paysager.

Ainsi, les secteurs correspondant aux terres agricoles présentant un grand potentiel agronomique ou situés dans des cônes de vues de grande valeur paysagère à préserver.

La zone Ap représente 5690,1 hectares, soit 16,04% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

5.2.5 : Favoriser la (re)mise en culture des terres à vocation agricole et leur pérennisation en tant qu'espaces cultivés

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à préserver les terres agricoles présentant un intérêt écologique ou paysager. Ainsi, toute construction ou aménagement est proscrit.

7. Justification de la zone Ar

Le secteur Ar correspond à une zone agricole où l'implantation des projets agricoles est autorisée sous conditions afin de veiller notamment à l'insertion paysagère des projets et à la limitation des nuisances possibles.

Quatre emprises sont concernées par ce zonage, elles sont situées dans les centre-bourgs de Magalas, Saint-Geniès-de-Fontedit et de Caussiniojols.

La zone Ar représente 2,5 hectares, soit 0,01% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

2.2.2 : Conforter la place des exploitations agricoles dans l'économie locale

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires autorisent notamment et sous conditions, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles. Des règles spécifiques à la hauteur sont édictées afin de permettre une meilleure insertion paysagère des bâtiments agricoles.

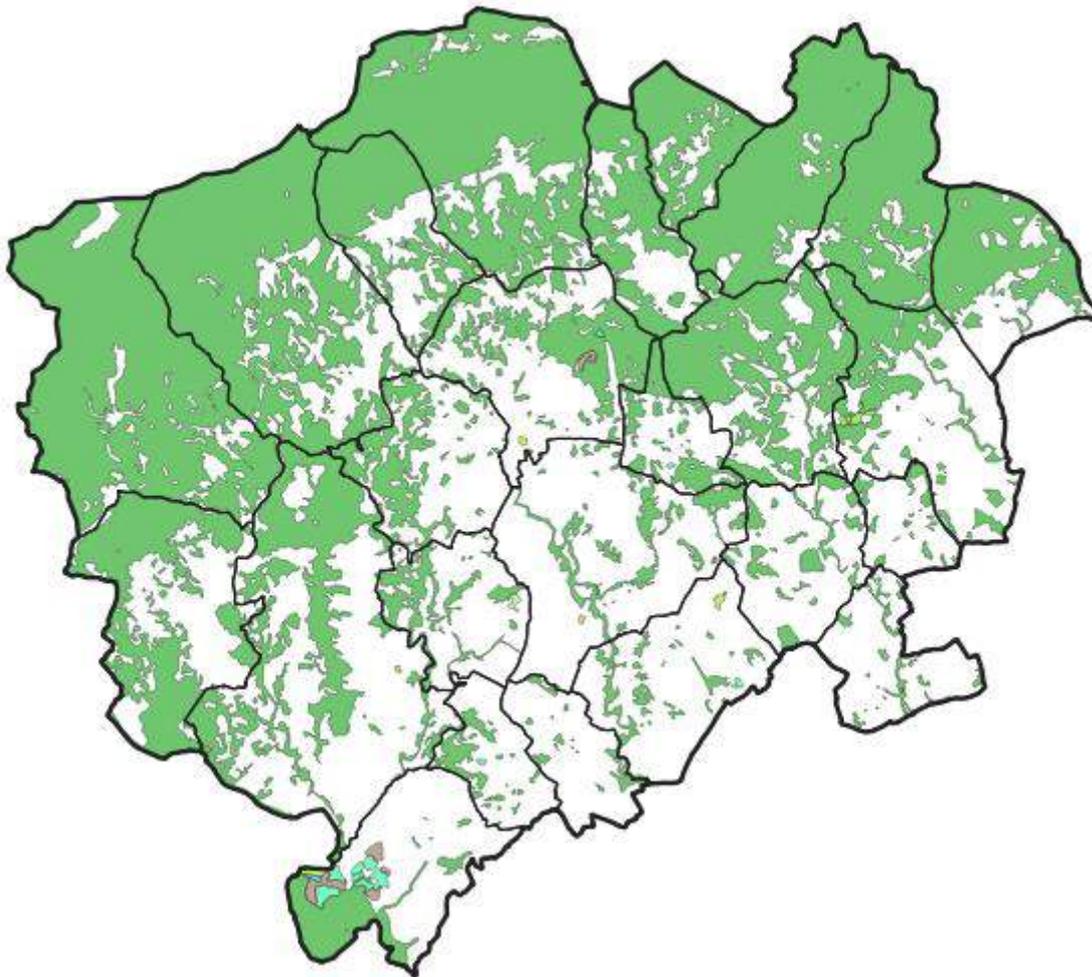
Zone N

Le trame verte et bleue est très présente sur le territoire avec de nombreux boisements. Elles constituent alors des réservoirs de biodiversité qui permettent à la faune et à la flore locale de vivre et de se développer.

La préservation de ces réservoirs de biodiversité est un enjeu local fort, notamment au sein des zones de préservation règlementées, dont les zones Natura 2000 et les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

La zone naturelle est composée de sept secteurs : N, Nc, Nhy, Nj, NL, Npv et Nt.

N	17855,2 ha
Nc	57,6 ha
Nhy	4,1 ha
Nj	22,2 ha
NL	12,9 ha
Npv	73,2 ha
Nt	30,0 ha



1. Justification du secteur N

La zone N correspond à une zone naturelle ordinaire où seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

La zone naturelle regroupe les espaces remarquables à préserver, les boisements présentant un intérêt écologique, paysager. Ainsi, les espaces d'intérêts écologiques, les réservoirs et corridors de biodiversité, la prise en compte des risques naturels, la préservation des grands ensembles paysages, le maintien de la nature en ville conduisent à un classement en zone N.

La zone N représente 17855,2 hectares, soit 50,34% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

1.1 : Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet intercommunal

1.2 : Préserver les ressources naturelles

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère naturel de la zone. Ainsi, seules les extensions et annexes sont autorisées sous conditions et en veillant notamment à leur insertion paysagère (hors constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs).

2. Justification du secteur Nc

Le sous-secteur correspond à l'emprise des carrières existantes sur le territoire : quatre zones sur la commune de Thézan-lès-Béziers, une sur la commune de Laurens et une sur la commune de Saint-Nazaire-de-Ladarez.

La zone Nc représente 57,6 hectares, soit 0,16% de la surface du territoire de la communauté de communes.



Carrière à Laurens



Carrière à Thézan

PADDI

1.1.2 : Encadrer l'activité extractrice

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à limiter l'extension de carrières existantes.

Est autorisée l'implantation d'activités connexes à l'exploitation de carrières (ex : centrale d'enrobage, centrale à béton, unité de valorisation des agrégats) à la condition de répondre aux normes en vigueur.

3. Justification du secteur Nhy

Le sous-secteur correspond à l'emprise d'une future centrale hydraulique sur la commune de Thézan-lès-Béziers.

La zone Nhy représente 4,1 hectares, soit 0,01% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

5.2.5 : Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à limiter les constructions aux équipements nécessaires au fonctionnement de la centrale hydraulique, tout en veillant notamment à leur insertion paysagère.

4. Justification du secteur Nj

Le sous-secteur Nj correspond à la zone naturelle dédiée aux jardins potagers, familiaux ou collectifs. Il représente 22,2 hectares, soit 0,06% de la surface du territoire intercommunal.

PADDI

2.1.1 : Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent

5.1.2 : Intensifier les usages à l'intérieur des tissus bâtis existants

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à encadrer les nouvelles constructions en veillant notamment à leur insertion paysagère.

5. Justification du secteur NL

Le sous-secteur NL correspond à la zone naturelle dédiée aux loisirs.

6 emplacements sont ciblés par le secteur NL :

- Secteur de loisirs le long du Libron à Magalas
- Emprise du parcours de santé à Margon
- Emprise du parc de loisirs « Koh-Roque » à Roquessels
- Site de la Thongue à Abeilhan
- Emprise du circuit de karting à Caussinijouls
- Secteur de loisirs à Bouilhonnac, commune de Saint-Geniès-de-Fontedit

La zone NL représente 12,9 hectares, soit 0,04% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

2.3.1 : Structurer le territoire de la CCAM avec des équipements d'envergure capables d'affirmer son identité et de fédérer l'ensemble des communes

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

Axe 2 : Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à encadrer les nouvelles constructions à usage de loisirs en veillant notamment à leur insertion paysagère. L'emprise au sol est limitée, tout comme la hauteur des constructions.

6. Justification du secteur Npv

La zone Npv est réservée aux centrales photovoltaïques.

Quatre communes comprennent des secteurs Npv : Thézan-lès-Béziers (5 secteurs), Pailhès (1 secteur), Fouzilhon (1 secteur) et Puissalicon (1 secteur) ;

La zone Npv représente 73,2 hectares, soit 0,21% de la surface du territoire de la communauté de communes.



Secteurs Npv à Thézan-lès-Béziers



Secteur Npv à Pailhès



Secteur Npv à Puissalicon



Secteur Npv à Fouzilhon

PADDI

5.2.5 : Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions règlementaires visent à encadrer les sites dédiés aux centrales photovoltaïques en veillant à leur bonne insertion paysagère.

7. Justification du secteur Nt

La zone Nt correspond au secteur de la zone naturelle à vocation touristique. Il s'agit des campings, des zones accueillant des hébergements touristiques légers (yourtes, cabanes, etc.).

13 secteurs sont concernés :

- Camping Les Melias à Fos
- Château de Cassan à Roujan
- Château de Grézan à Laurens
- Parc de yourtes (« Ecololiday ») à Murviel-lès-Béziers
- Ranch el Paso à Murviel-lès-Béziers (voir partie STECAL)
- Aire de camping-car à Murviel-lès-Béziers
- Parc de loisirs à Thézan-lès-Béziers
- Château Saint-Pierre-de-Serjac à Puissalicon
- Projet d'hébergements touristiques légers à Magalas (voir partie STECAL)
- Projet d'hébergements touristiques légers à Magalas (voir partie STECAL)
- Projet touristique au domaine de Laux à Magalas (voir partie STECAL)
- Projet touristique du domaine de Météore à Cabrerolles (voir partie STECAL)
- Projet touristique à la Liquière à Cabrerolles (voir partie STECAL)

La zone Nt représente 30 hectares, soit 0,08% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

6.2.2 : Renforcer et diversifier l'offre touristique

6.2.3 : Encourager la diversification touristique des exploitations agricoles

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à encadrer les nouvelles constructions touristiques en veillant notamment à leur insertion paysagère. L'emprise au sol est limitée, tout comme la hauteur des constructions.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Conformément à l'article R151-2 du Code de l'urbanisme,
« Le rapport de présentation comporte les justifications de :
(...)

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ».

Zone Urbanisée

Thème 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Le même principe de mixité fonctionnelle existe pour les zones UA, UB, UC et UD.

Toutes les fonctions peuvent donc être autorisées. La seule limite réside dans l'incompatibilité de certains projets avec la fonction résidentielle. Des conditions sont donc fixées permettant de vérifier la compatibilité des projets avec celles-ci.

La seule exception est la construction de bâtiments d'élevage, considérés dans tous les cas comme amenant des nuisances trop conséquentes et dont les implantations sont régies par la prise en compte d'un périmètre de réciprocité.

Le fait qu'il puisse y avoir une antériorité de l'activité agricole dans les tissus bâtis a mené à ce le PLUi autorise une évolution modérée de ce bâti. L'objectif n'est pas de sortir de façon volontariste les activités agricoles des tissus bâtis classés en zone U mais plutôt d'induire une mutation progressive de ces tissus qui respecte toutes les activités existantes.

Des limitations sont également apportées à l'usage des sols afin d'éviter des impacts paysagers dommageables : déblais/remblais, stockages divers...

La construction d'annexes et les changements de destination sont autorisés sans restriction afin de permettre les évolutions de la zone U dans le temps.

Le secteur UEp est dévolu uniquement aux équipements publics ou de service public.

Le secteur UT est dévolu uniquement aux hébergements hôteliers et touristiques.

Le secteur UX correspond aux zones d'activités existantes. Une distinction est faite entre le secteur UX1 et UX2 par rapport à l'autorisation d'implantation des commerces.

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les secteurs UA, UB et UC renvoient chacun à 3 types de tissus bâtis :

- le secteur UA est le secteur des tissus anciens, cœurs historiques des villages et certains hameaux, caractérisés par une forme urbaine contenue et dense
- le secteur UB correspond aux premières extensions des centres historiques, et à la plupart des hameaux dont le tissu présente un intérêt patrimonial moindre, mais a également une vocation mixte
- les secteurs UC et UD correspondent à des tissus hétérogènes à dominante pavillonnaire.

Le règlement pour le secteur UA renvoie donc aux caractéristiques observables dans les tissus bâtis anciens : alignement du bâti, hauteur des constructions, tonalités des matériaux de façades ou de toitures...

Une attention particulière est portée aux bâtiments existants traditionnels. S'ils ne sont pas identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, leur modification est sujette à des prescriptions précises.

Si les obligations sont nombreuses, elles font aussi l'objet de possibilités de dérogations en fonction du contexte et de l'objectif premier du projet de territoire.

Ainsi, concernant les implantations, l'objectif est essentiellement de rendre une ambiance de bourg ancien dense et la première règle est donc de respecter un alignement sur l'espace public. Mais l'objectif peut aussi être atteint en travaillant sur l'alignement d'un bâtiment secondaire ou la minéralité apportée par un mur de clôture.

Le règlement donne ainsi à la fois un objectif clair mais permet de l'atteindre en laissant diverses possibilités au pétitionnaire.

De la même façon, il existe une attente forte de ne pas dénoter dans l'aspect extérieur avec les tissus bâtis anciens mais dans le cadre du PLUi le respect des tonalités existantes est suffisant.

Dans les secteurs UB, UC, UD le règlement se veut plus souple dans la mesure où les architectures y sont déjà hétérogènes.

Afin de faire aux problèmes de ruissellement dans la zone du Vic à Magalas, le secteur UD porte des prescriptions plus fortes en termes notamment de coefficient de pleine terre.

Le secteur UEp, dévolu aux équipements publics, est laissé relativement libre de prescriptions. Il en est de même pour le secteur UT consacré aux hébergements hôteliers et touristiques.

Pour les secteurs UX1 et UX2, les principes d'implantation restent souples compte tenu des impératifs non prévisibles en matière de process, de besoin de manœuvrer pour des véhicules lourds...

Afin de veiller à une insertion paysagère, le règlement pose un ensemble de prescriptions et de recommandations en lien avec l'implantation, les volumétries ou l'esthétique des bâtiments qui vise à la fois à limiter l'impact sur le sol naturel et minimiser l'impact visuel des bâtiments.

Zone à urbaniser

Thème 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les zones 1AU et 2AU possèdent 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.

Les constructions agricoles, les ICPE, l'industrie ou le commerce de gros ne sont ainsi pas autorisés dans tous les cas.

Les zones 1AUX et 2AUX correspondent uniquement aux extensions des zones d'activités existantes. Elles reprennent les caractéristiques des zones UX.

Les zones 1AUt et 1AUI sont, respectivement, à vocation de tourisme et de loisirs. Les constructions autorisées se limitent uniquement aux sous-destinations participant à la mise en place d'équipements de tourisme ou de loisirs.

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Concernant les zones 1AU, comme dans les secteurs UB et UC, le règlement se veut relativement souple afin que puisse s'exprimer une certaine diversité formelle.

Les OAP qui encadrent les futures opérations permettent de contextualiser les aménagements à attendre dans les différents secteurs.

Afin de sanctuariser le maillage en espaces verts / espaces communs (futurs espaces publics) attendu, des emprises minimales sont fixées pour les espaces verts communs et les espaces de pleine terre. Cette inscription dans le règlement garantit l'importance donnée à ce paramètre.

Concernant les zones 1AUX, pour ce qui est de l'aspect extérieur, les mêmes prescriptions et recommandations que pour la zone UX sont reprises, les enjeux étant les mêmes.

Zone Agricole

Thème 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Les autres destinations sont exclues à l'exception des logements des chefs d'exploitation qui justifient d'un lien de nécessité avec leurs bâtiments d'exploitation.

Le nombre de logements possible est fixé à 1, c'est-à-dire 1 logement supplémentaire par rapport à la situation existante à l'approbation du PLUi.

La limitation à 1 construction neuve met aussi en avant 2 paramètres :

- la possibilité technique d'une surveillance à distance des bâtiments d'exploitation et de ce qui passe à l'intérieur
- l'encouragement au changement de destination des bâtiments agricoles sous ou non utilisés comme les granges qui peuvent être présentes sur site.

Elle se décline en 3 secteurs en fonction d'enjeux de développement ou de préservation :

- Le secteur A : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ;
- Le secteur Ar: comme pour le secteur Ar les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées ;
- Le secteur AP : il correspond aux espaces agricoles sensibles d'un point de vue paysager. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement reprend les exigences de la zone UA pour les constructions existantes, du fait de la présence de nombreux bâtiments anciens dans les hameaux et écarts de la zone A.

Une plus grande souplesse est adoptée pour les constructions neuves.

Les bâtiments agricoles font l'objet d'un encadrement de façon à éviter des impacts paysagers trop conséquents, à la fois du fait des déblais/remblais parfois difficiles à éviter sur un territoire accidenté et du fait de l'échelle des bâtiments et de leur esthétique.

La dimension elle-même des bâtiments n'est pas limitée compte tenu des projets agricoles actuels et de leurs besoins non prévisibles ; l'accent est mis sur leur qualité d'insertion paysagère.

La zone Ar est plus restrictive que la zone A car elle limite l'emprise au sol des bâtiments agricoles et cadre une hauteur des bâtiments moins élevée qu'en zone A. L'objectif étant d'insérer au mieux les bâtiments agricoles dans des contextes plus sensibles.

Zone Naturelle

Thème 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone naturelle vise de façon générale une absence de constructions, autres que d'intérêt public, du fait des enjeux environnementaux qui lui sont propres. Elle se décline néanmoins en différents secteurs en fonction d'enjeux de développement ou de préservation locaux :

- un **secteur Np** correspondant à des espaces naturels sensibles et/ou d'intérêt d'un point de vue écologique : aucune construction n'est autorisée de façon stricte
- Un **secteur Nc** correspondant à des zones naturelles accueillant des carrières
- Un **secteur Nhy** correspondant à des zones naturelles accueillant des centrales hydrauliques
- un **secteur Nj** correspondant à des espaces jardinés en milieu urbaine représentant un intérêt paysager voire écologique : les constructions sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol
- un **secteur Npv** correspondant à des espaces naturels occupés par un champ photovoltaïque (Marcolès) : déjà existante, seule cette fonction est autorisée
- un **secteur NI** correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour des activités de loisirs. Seuls les aménagements de loisirs « légers » sont autorisés.
- un **secteur Nt** correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour des activités touristiques. Seuls les hébergements touristiques « légers » sont autorisés.

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement reprend les exigences de la zone UA pour les constructions existantes, du fait de la présence de bâtiments anciens dans les quelques écarts de la zone N.

Pour toutes les zones

Thème 3. Equipements, réseaux et emplacements réservés

L'ensemble des zones fait l'objet des mêmes prescriptions en matière d'équipements et de réseaux visant à assurer la faisabilité des projets (desserte et accessibilité par les voiries et réseaux) et à s'assurer d'un impact faible sur l'environnement et le voisinage (connexion aux réseaux d'assainissement présents).

Coefficient de pleine terre

Les dispositions du PLUi visent à mieux faire face aux défis du changement climatique et à mettre en œuvre les objectifs de la transition environnementale définis dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Dans ce cadre, le règlement du PLUi impose un coefficient de pleine terre. Selon les zones, le taux du coefficient de pleine terre varie. Cette différenciation en fonction des zones permet une adaptation aux morphologies urbaine du territoire.

Stationnement

Les dispositions du PLUi vise à encadrer la production de places de stationnement. Une adaptation est effectuée en fonction du tissu urbain dans lequel le projet a lieu. En secteur plus dense, plus ancien où l'aménagement de places de stationnement est complexe, les règles sont souples (exemple de la zone UA1 pour laquelle aucune obligation en matière de stationnement n'est posée). Toutefois, dans des secteurs pavillonnaires, les règles sont plus strictes eu égard à la densité plus faible notamment.

Eléments de sur-zonage

1. Eléments préservés au titre de l'article L.151-23 du CU

L'application de l'article L.151-23 du CU permet de protéger, préserver les éléments de paysage et les secteurs présentant des enjeux écologiques.

Ainsi, un tampon de 20m de part et d'autre des cours d'eau principaux et de 5m de part et d'autre des cours d'eau secondaires a été mis en place. A l'intérieur de ce tampon, la constructibilité est interdite, tous travaux doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Les haies repérées doivent être préservées en l'état.

Concernant la trame arborée, une distinction est faite entre les communes du Nord où la végétation est prépondérante et les communes du Sud où la végétation, plus rare, relève d'un enjeu de préservation. Ainsi, pour les communes du Sud, dans la trame arborée identifiée, l'abattage des arbres de haute tige est interdit, tandis qu'elle est autorisée sous réserve de compensation dans les communes de Nord. En outre, au Sud, les constructions sont autorisées que si elles n'impactent les arbres de haute tige. Ce qui n'est pas le cas dans les communes du Nord .

2. Dispositions relatives à l'application de l'article R.151-34 du CU

Le territoire des Avant-Monts est un territoire sujet à des risques dont le risque inondation. L'enjeu ici est de limiter l'exposition de la population aux risques inondations.

Ainsi, le règlement interdit les constructions sur les secteurs identifiés comme porteurs d'un risque d'inondation :

- Zone inondable repérée par les PPRI
- Zone inondable repérée par l'AZI (Atlas des Zones Inondables)
- Bandes de 20m, sauf exceptions, de part et d'autre de l'axe des cours d'eau destinée à prendre en considération à la fois les continuités écologiques et les risques éventuels d'inondation

3. Elément préservés au titre de l'article L.151-19 du CU

Pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, des éléments ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du CU.

Afin de préserver ces derniers, des prescriptions sont énoncées : avis de l'ABF avant toute démolition, travaux soumis à déclaration préalable, etc.

4. Bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 du CU

Des bâtiments agricoles ont été repérés car ils sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement écrit cadre ce changement en autorisant que certaines destinations, et ce notamment dans un souci d'éviter tout conflit entre l'activité agricole et les autres pratiques (habitat, commerce, etc.). Ainsi, le changement de destination ne peut se faire pour du commerce de gros, de la restauration, de l'industrie ou un centre de congrès et d'exposition.

5. Périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du CU

Dans certains centre anciens où des commerces sont localisés au rez-de-chaussée des bâtiments, les élus souhaitent maintenir cette offre. Ainsi, à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du linéaire commercial repéré dans certains centre-bourgs, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités en habitat est interdit.

JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE (STECAL)

Bien que les zones naturelles et agricoles n'aient pas vocation à être urbanisées, certains cas et projets peuvent justifier une réglementation spécifique autorisant des aménagements et des constructions légères. La mise en place de STECAL est, de fait, autorisée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi identifie ainsi 6 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sur le territoire intercommunal pour une surface cumulée de 5,8 ha.

En application de l'article L151-13, en zones A et N, peuvent, à titre exceptionnel, être définis des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) répondant à 5 caractéristiques principales :

Le caractère exceptionnel	<p>Le caractère exceptionnel s'apprécie en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des caractéristiques du territoire ; - Du type d'urbanisation du secteur ; - De la distance entre les constructions ; - De la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. <p>La liste de ces critères n'est ni exhaustive, ni cumulative.</p>
La localisation	Les STECAL sont des secteurs délimités dans les zones inconstructibles des PLU(i), soit en zones A et N.
La taille et de capacité d'accueil limitées	<p>La justification de la taille limitée des STECAL peut s'appuyer sur le rapport entre la surface maximale autorisée des secteurs et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La superficie totale des zones agricoles ou naturelles et forestières comprises dans le PLU(i) ; - La superficie soustraite aux surfaces agricoles utilisées et aux surfaces forestières ; - La superficie des terrains constructibles situés en zone urbaine ou à urbaniser
La notion de « construction »	<p>Dans le STECAL, peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des constructions ; - Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinées à l'habitat des gens du voyage ; - Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Le projet	<p>L'outil STECAL peut être utilisé dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mutation/évolution du bâti si aucun autre outil ne peut être mobilisé - Création de bâti pour une activité qui ne peut être réalisée ailleurs

STECAL à vocation touristique

Il s'agit de permettre le développement touristique du territoire, conformément à l'axe 6 du PADDi.

Le territoire compte 6 STECAL qui sont dédiés aux activités et hébergements touristiques.

STECAL	Commune	Lieu-dit	Zonage	Surface (m ²)
STECAL n°1	Magalas	Castel-sec	Nt1	5873
STECAL n°2	Magalas	Route de Fouzilhon	Nt2	3125
STECAL n°3	Magalas	Domaine du Mas de Laux	Nt3	30419
STECAL n°4	Murviel-lès-Béziers	Saint-Massal	Nt4	15691
STECAL n°5	Cabrerolles	Courtiol	Nt5	780
STECAL n°6	Cabrerolles	Trou de Météore	Nt6	2444

STECAL n°1

Parcelles C419, C420, C439, C440 et C441

1. Présentation du projet

Sur une surface d'environ 5873 m², un projet d'hébergements touristiques est porté au lieu-dit Castel-Sec.

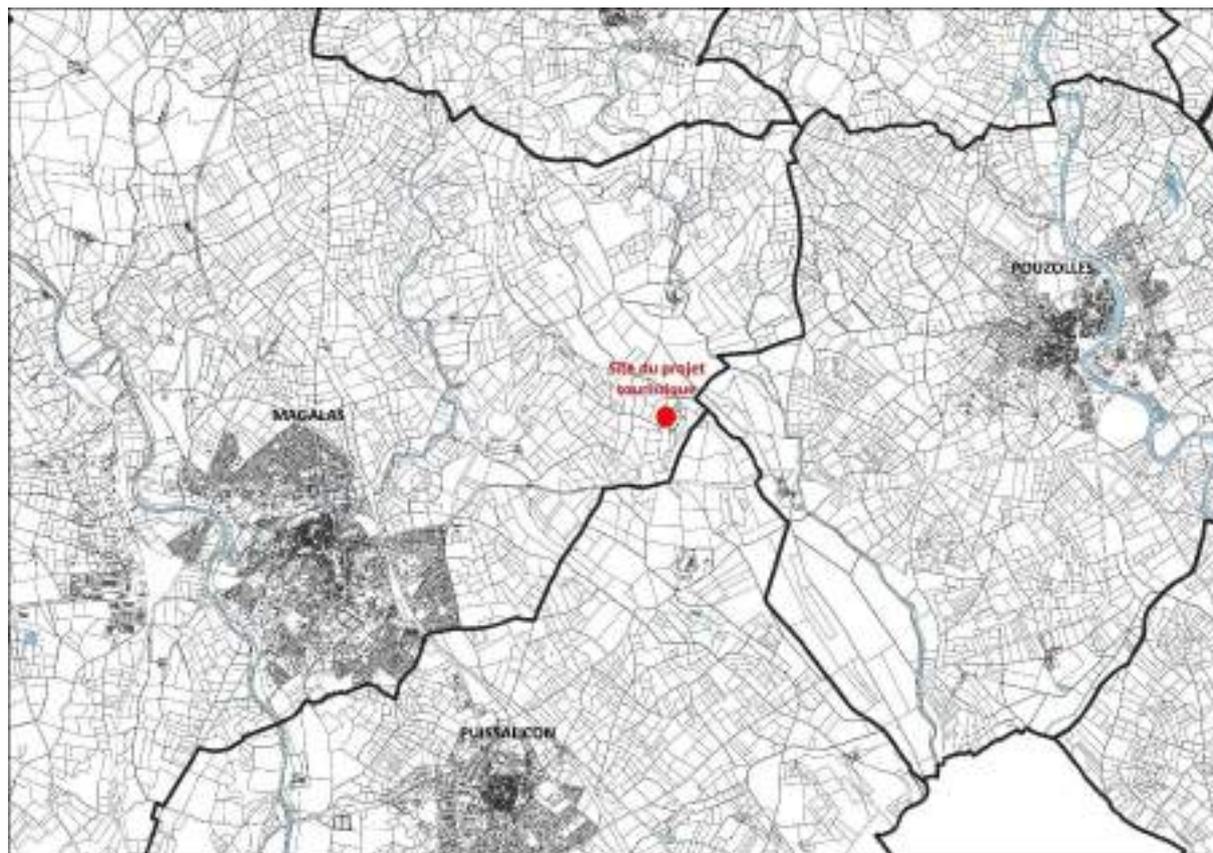
Situé à 2km à l'Est du centre-bourg de Magalas, une habitation est présente. L'accès s'effectue via un chemin carrossable à travers les vignes.

Le projet touristique consiste à implanter cinq logements insolites (dômes géodésiques et pyramides de verre). Un accompagnement paysager sera réalisé autour des logements avec des essences locales : chênes, arbousiers, amandier, etc.

Ces derniers seront desservis en eau et électricité (déjà présentes sur la parcelle). Le raccordement s'effectuera à environ 100m du premier logement.

Concernant l'évacuation des eaux usées, cela s'effectuera via la fosse septique déjà présente pour l'habitation existante.

L'accès aux logements s'effectuera via le chemin existant.

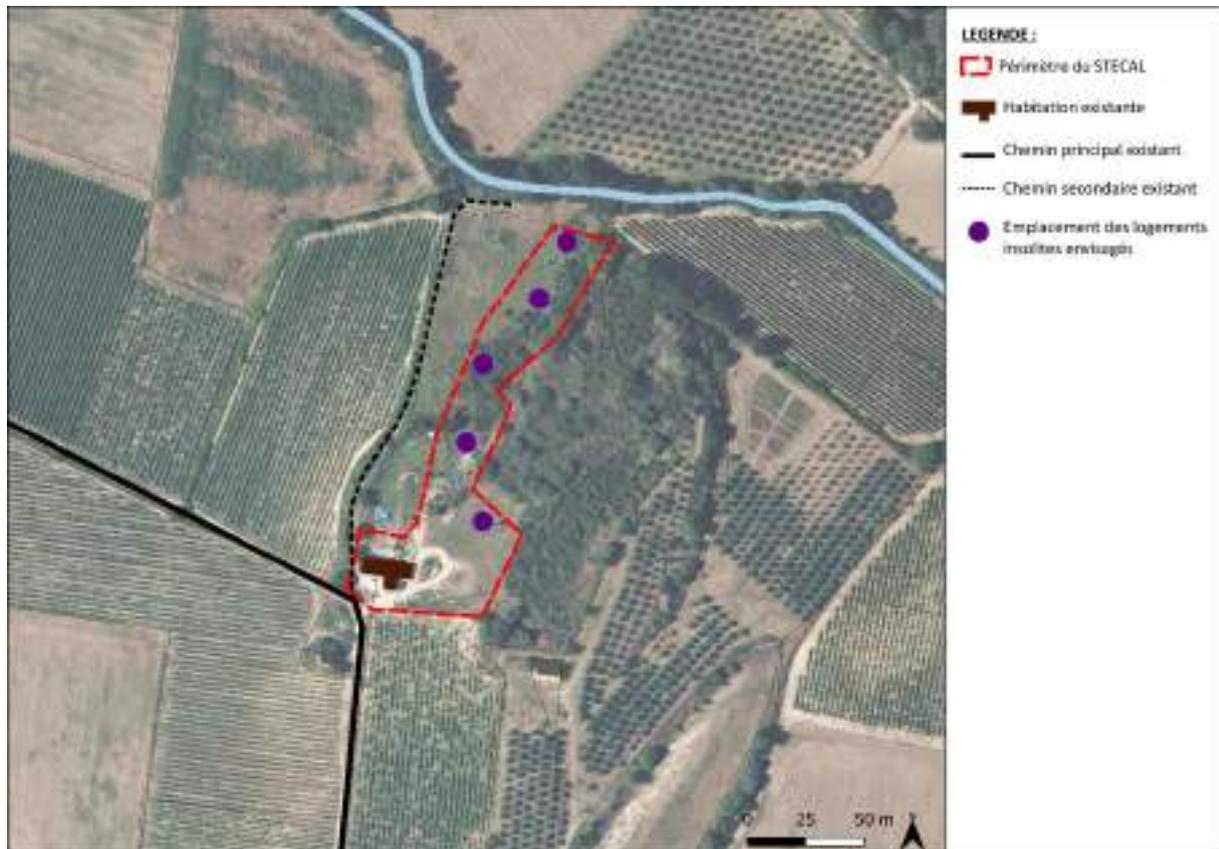


Localisation du projet

Le projet n'a pas d'incidence sur l'agriculture puisqu'aucune parcelle concernée par le projet n'est recensée au RPG.



Incidence du projet



Présentation du projet



Dôme géodésique



Pyramide de verre

2. Critères

Caractère exceptionnel	La délimitation du périmètre du STECAL et sa localisation justifient le caractère exceptionnel de la zone Nt1. De plus, afin de permettre le développement touristique du territoire, il convient d'autoriser à titre exceptionnel quelques constructions/installations touristiques.
Localisation	Le STECAL est délimité en zone Nt1.
Taille et de capacité d'accueil limitées	Le projet consiste notamment à l'installation de cinq logements insolites. Le STECAL représente 0,003% des zones « N » du territoire intercommunal.
Notion de construction	Installation de cinq logements insolites.
Projet	Voir partie infra sur la présentation du projet.

3. Rapport avec le PADD et le règlement

Cohérence du STECAL avec le PADD	<u>Orientations du PADD :</u> 6.2. Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire 6.2.2. Renforcer et diversifier l'offre touristique
Dispositions réglementaires prévues par le PLUi	Règlementation relative à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions spécifiques à la zone Nt1.

STECAL n°2
Parcelle I235

4. Présentation du projet

Sur une surface d'environ 3125 m², un projet d'hébergements touristiques en complément d'une activité agricole est envisagé.

En effet, afin de diversifier son activité viticole, la propriétaire du domaine Lou Belvestit souhaite développer l'activité œnotourisme avec notamment la mise en place de logements touristiques.

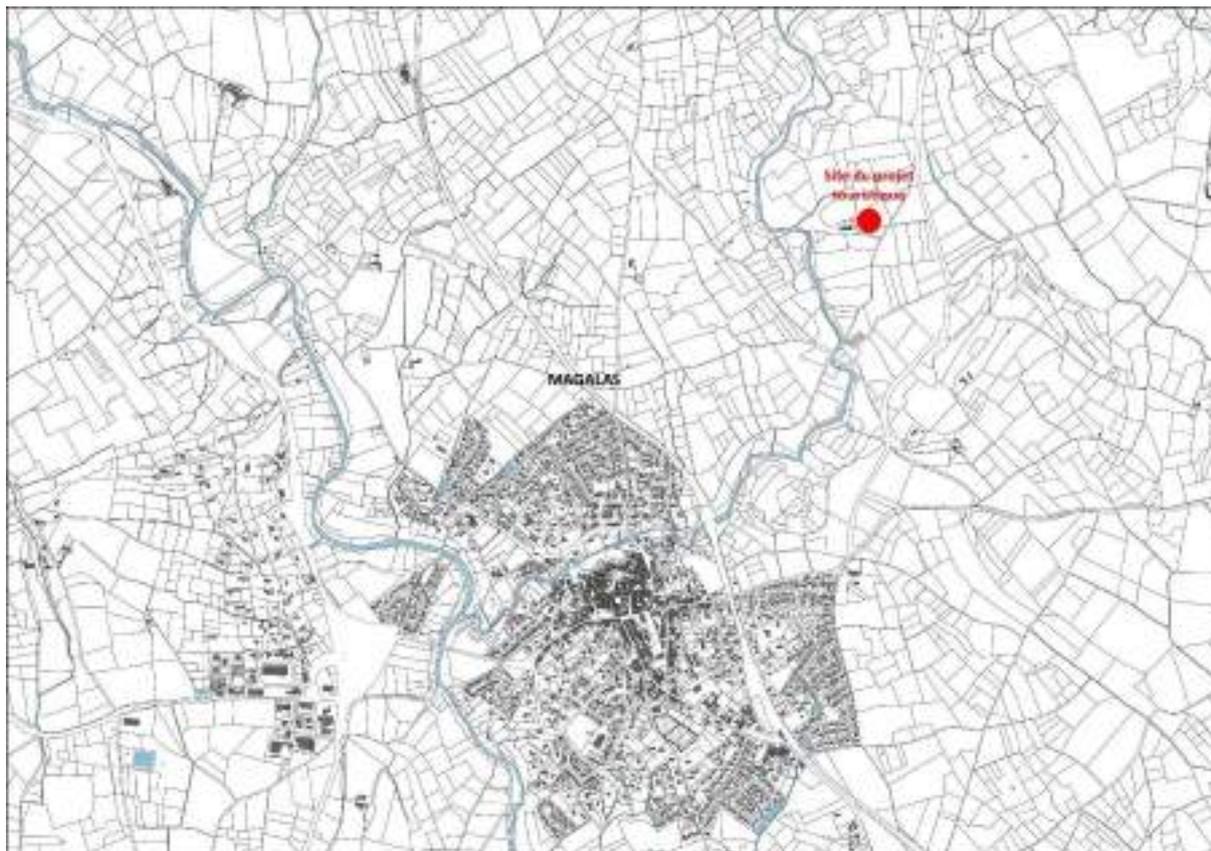
Situé à 2km au Nord-Est du centre-bourg de Magalas, en continuité du bâtiment existant (cave), le projet est de permettre l'installation de 3 écolodges avec assainissement individuel.

Deux écolodges ont une dimension de 40m² tandis que l'autre aura une dimension une dimension de 26m².

Le choix de l'emplacement est justifié par deux raisons :

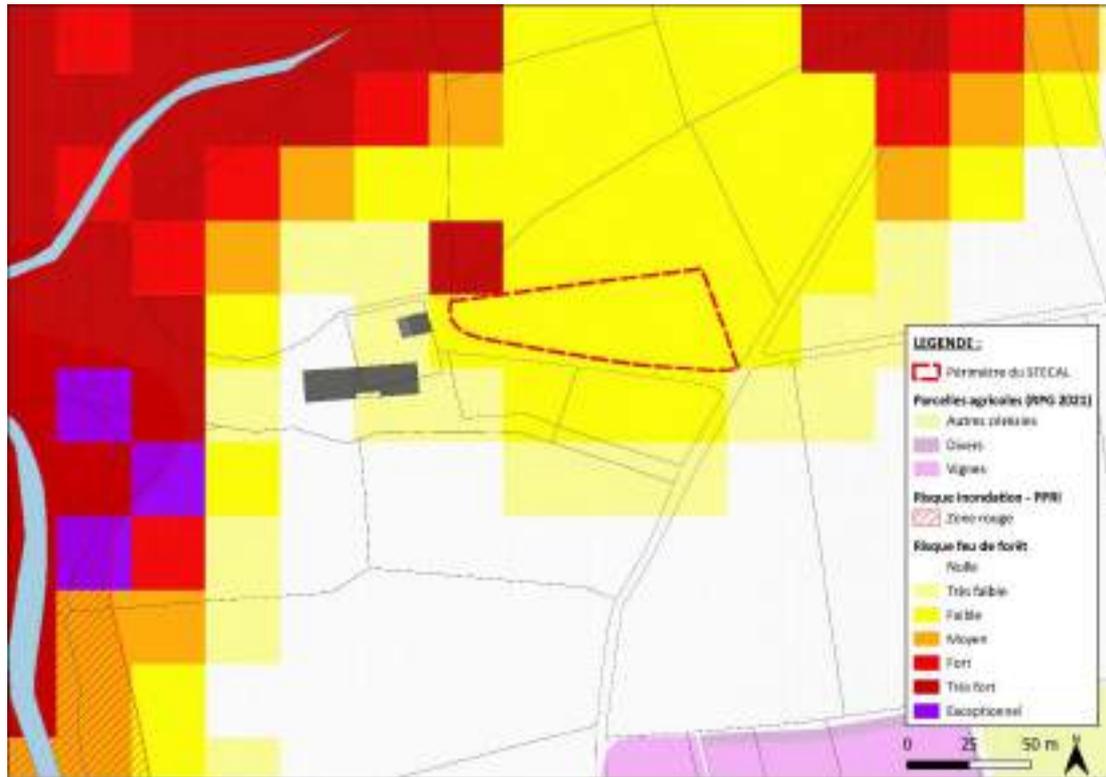
- Proximité du raccordement à l'eau et à l'électricité
- Proximité de la cave afin d'éviter le mitage

L'accès aux logements s'effectuera via le chemin existant.

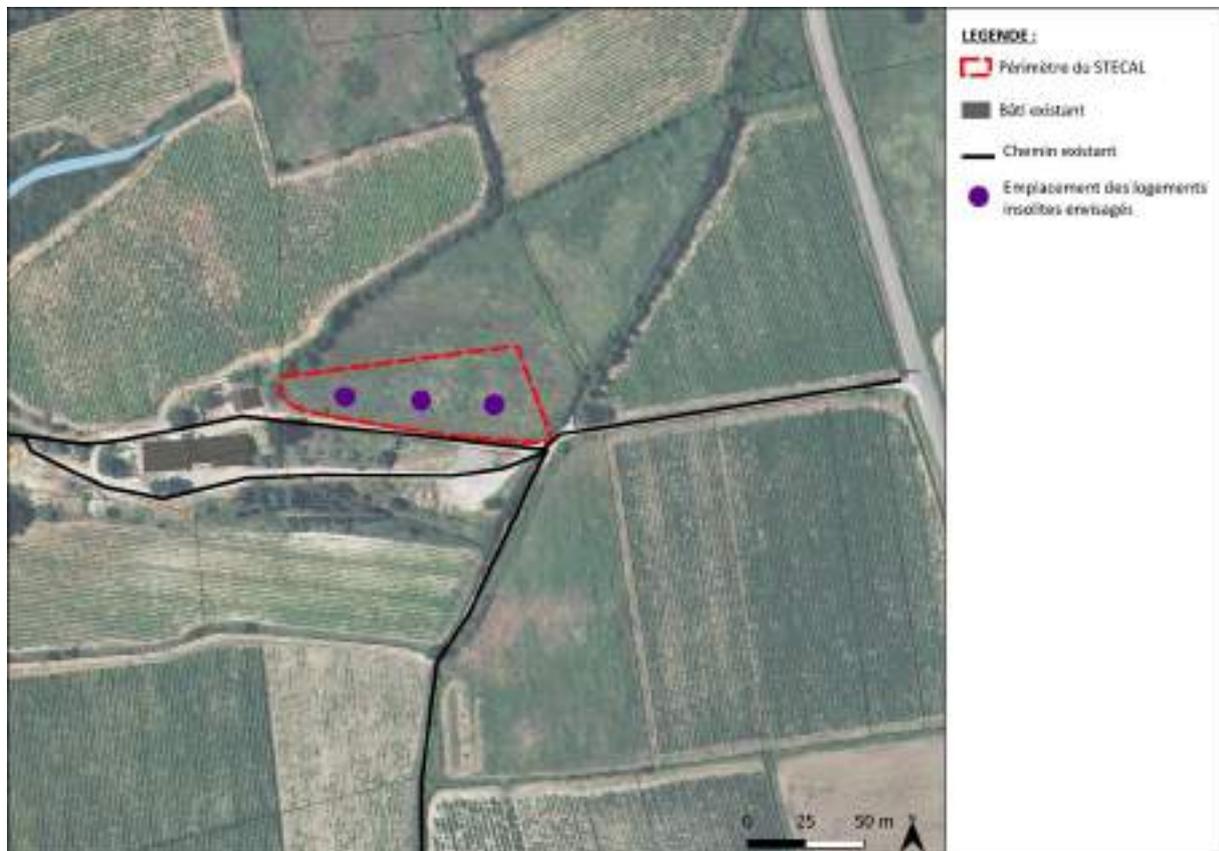


Localisation du projet

La parcelle n'est pas impactée par le risque inondation et faiblement par le risque de feu de forêt. Elle n'a pas été identifiée comme parcelle agricole par le RPG en 2021.



Incidence du projet



Présentation du projet

5. Critères

Caractère exceptionnel	La délimitation du périmètre du STECAL et sa localisation justifient le caractère exceptionnel de la zone Nt2. De plus, afin de permettre le développement touristique du territoire, il convient d'autoriser à titre exceptionnel quelques constructions/installations touristiques.
Localisation	Le STECAL est délimité en zone Nt2.
Taille et de capacité d'accueil limitées	Le STECAL représente 0,002% des zones « N » du territoire intercommunal.
Notion de construction	Création de trois logements insolites
Projet	Voir partie infra sur la présentation du projet.

6. Rapport avec le PADD et le règlement

Cohérence du STECAL avec le PADD	<u>Orientations du PADD :</u> 2. Encourager l'économie agricole 2.2.3. Soutenir les activités en lien avec l'exploitation viticole : transformation, conditionnement, commercialisation, œnotourisme... 2.2.5. Encourager la diversification de l'activité agricole 6.2. Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire 6.2.2. Renforcer et diversifier l'offre touristique
Dispositions réglementaires prévues par le PLUi	Règlementation relative à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions spécifiques à la zone Nt2.

STECAL n°3

Parcelle E662, E664

1. Présentation du projet

Le domaine du Mas de Laux porte un projet touristique afin de développer et diversifier son activité.

Le projet se décompose en quatre zones :

- Une zone d'hébergements (20 chambres) qui serviront à accueillir les invités durant un mariage
- Une zone parking visiteurs (environ 80 places), parking camping-car (environ 11 places) et piscine
- Une zone d'accueil pour les visiteurs, de restauration et d'évènementiel : bâtiment d'accueil du glamping, bâtiment de restauration, préau pour évènementiel
- Une zone glamping : environ 10 hébergements insolites dans la forêt de pin

Ce projet se situe en continuité, au Nord du domaine du Mas de Laux. Ce dernier offre déjà des prestations telles qu'une salle de réception ainsi qu'une autre salle servant à l'occasion de mariage ou de séminaires.

Actuellement, les bâtiments existants permettent d'accueillir jusqu'à 150 personnes (zone 1).

La zone d'hébergements pour les mariages visent à accueillir jusqu'à 64 personnes (zone 2).

La zone de camping-car pourra accueillir jusqu'à 38 personnes (zone 3).

Le restaurant aura une capacité de 120 couverts alors que le bâtiment de réception aura une capacité de 200 convives (zone 4).

La zone de glamping pourra accueillir jusqu'à 40 personnes.

Au total, la fréquentation moyenne déterminée est de 300 usagers/semaine.



- 1 **Zone 1 (1500 m²) - Domaine du Mas de Laux**
Lieu de réception - 2 salles - terrasse - véranda - bar extérieur - parc arboré d'oliviers - parking 30 places - Hôtel les grès
- 2 **Zone 2 (1000 m²)**
Bâtiment comprenant 20 chambres avec salle d'eau pour hébergement durant mariage. Salle petit déjeuner - stockage - lingerie / bain dote - terrasse - accès technique privé - accès public zone 1
- 3 **Zone 3 (1000 m²) - parking visiteurs / parking camping car / piscine**
Parking public 100 places voitures légers
Parking camping car 10 places avec zone privée + rectange
Ensemble paysage et arboré au milieu des vignes existantes
- 4 **Zone 4 (1000 m²) - zone de restauration / zone d'accueil et piscine**
Bâtiment d'accueil public pour zone glamping et pour présentation de produits du terroir et régionaux - terrasse
Accès piscine et espace bien-être avec spa / hammam / sauna / massages pour clientèle
- 5 **Zone 5 (1000 m²) - zone d'évènementiel**
Bâtiment restaurant + préau pour évènementiel
Salle public et privé pour mariage et baptême et autres représentations
Possibilité de créer une table gastronomique d'accueil / d'habitation insolite et unique
- 6 **Zone 6 (1000 m²) - zone glamping**
Lieu dans une forêt de pins arborés
Hébergement autonome insolite type maris hautes avec bain nord et autres services...
Sur un terrain protégé dans une pinède naturelle
10 hébergements de maximum 35m²

Présentation du projet





Exemples d'hébergements pour mariage (zone 2)



Exemples d'aire de camping-car (zone 3)

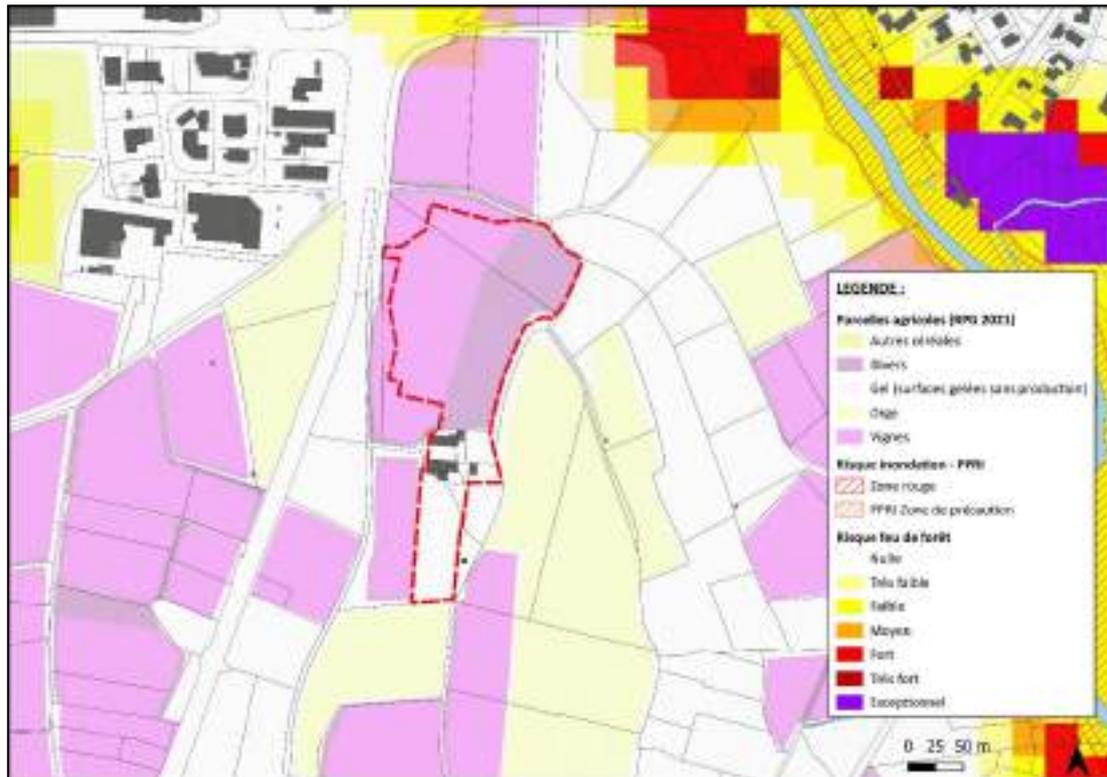


Exemples de bâtiments pour le restaurant et le préau (zone 4)



Exemples d'hébergements insolites (zone 5)

La parcelle n'est impactée par aucun risque inondation ou feu de forêt. Elle a été identifiée comme parcelle servant à la culture de la vigne par le RPG de 2021.



Incidence du projet

Le périmètre du STECAL regroupe en son sein différentes zones de projet :

- Hôtels
- Hébergements touristiques légers
- Aire de camping-car
- Parking mutualisé
- Restaurant/préau

Il s'agit d'un regroupement de plusieurs activités sur un même site. Ce rassemblement permet de mutualiser des espaces tels que le parking.

2. Critères

Caractère exceptionnel	La délimitation du périmètre du STECAL et sa localisation justifient le caractère exceptionnel de la zone Nt3. De plus, afin de permettre le développement touristique du territoire, il convient d'autoriser à titre exceptionnel quelques constructions/installations touristiques.
Localisation	Le STECAL est délimité en zone Nt3.
Taille et de capacité d'accueil limitées	Le STECAL représente 0,012% des zones « N » du territoire intercommunal.
Notion de construction	Création d'hébergements, de bâtiments de restauration, d'un préau, de logements insolites, d'une aire de camping-car
Projet	Voir partie infra sur la présentation du projet.

3. Rapport avec le PADD et le règlement

Cohérence du STECAL avec le PADD	<u>Orientations du PADD :</u> 6.2. Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire 6.2.2. Renforcer et diversifier l'offre touristique
Dispositions réglementaires prévues par le PLUi	Règlementation spécifique relative à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions spécifiques à la zone Nt3.

STECAL n°4

Parcelles BK266, BK267, BK268, BK269, BK270, BK272, BK273, BK274, BK275, BK276

1. Présentation du projet

Le lieu-dit accueille un domaine (Ranch El Paso) sur une emprise d'environ 2ha.

Plusieurs activités sont présentes :

- Centre d'élevage équin (avec hangar de stockage agricole)
- Restaurant
- Habitation
- Hébergements touristiques sous formes de tipis

Actuellement, le domaine est équipé d'un système d'assainissement autonome et d'un forage. L'électricité est produite par un groupe électrogène.

L'objectif du STECAL est de pérenniser ces activités sur le long terme, avec notamment :

- Création de logements touristiques légers (7 logements avec sanitaire commun)
- Création de nouveaux aménagements tels que des piscines et terrasses

La dimension touristique susmentionnée est complétée avec une dimension sociale par le biais d'un projet d'équithérapie. Cette pratique consiste à apporter un soin psychique dont les effets portent sur les aspects psychologiques de la personne (émotions, sentiments, comportements, etc.).

D'un point de vue économique, le domaine est sources d'emplois et de richesse pour le territoire car il emploie 10 personnes (dont 7 à temps plein). Le développement du Ranch pour l'ensemble de ses activités générera de nouveaux emplois (au moins 5).

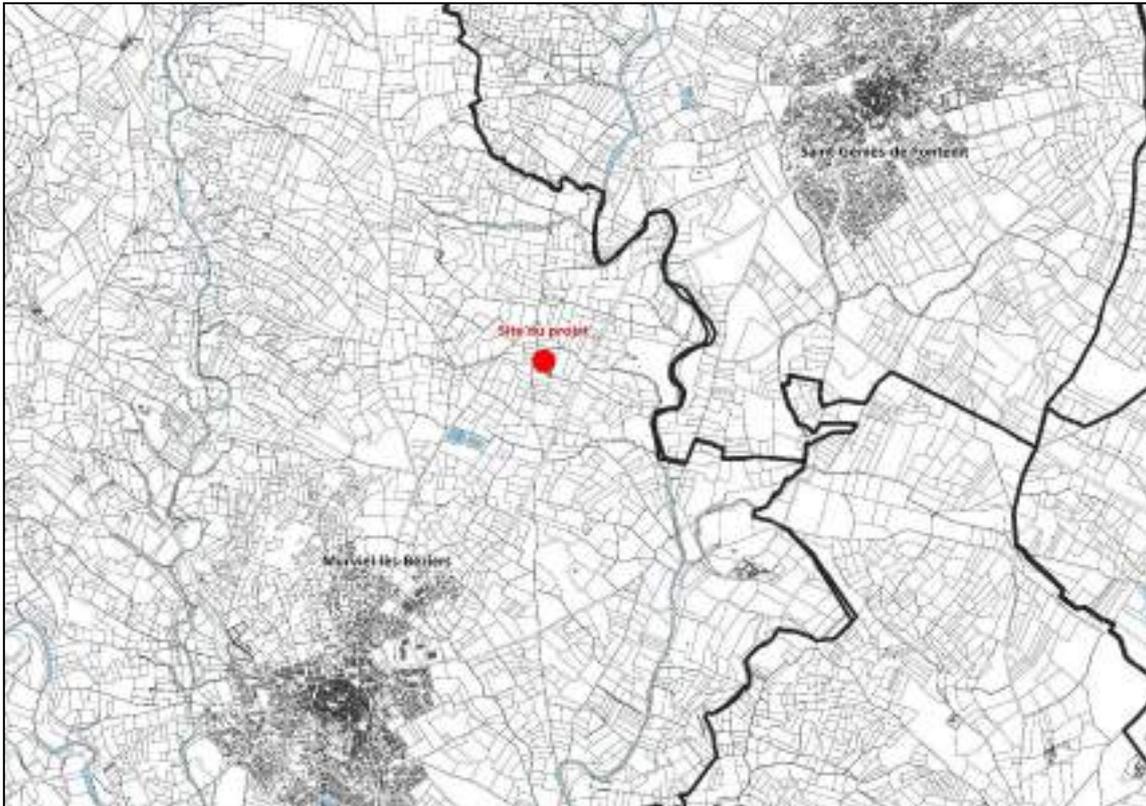
Le projet intègre également l'aménagement et la mise en valeur de l'ensemble des espaces collectifs : aires de stationnement, cheminements piétons, etc.

L'aspect qualitatif paysager sera mis en avant par la plantation d'arbres et d'arbustes sur les pourtours du STECAL afin de créer un rideau végétal contribuant à une bonne intégration paysagère. En outre, la remise en culture (vignes et oliviers) des espaces agricoles avoisinants est également prévue.

Le projet retenu pour l'aménagement du secteur de Saint-Massal a été étudié par un architecte.







Localisation du projet

La parcelle n'est impactée par aucun risque inondation ou feu de forêt. Elle n'est pas identifiée comme parcelle agricole par le RPG de 2021.



Incidences du projet

2. Critères

Caractère exceptionnel	La délimitation du périmètre du STECAL et sa localisation justifient le caractère exceptionnel de la zone Nt4. De plus, afin de permettre le développement touristique et économique du territoire, il convient d'autoriser à titre exceptionnel quelques constructions/installations.
Localisation	Le STECAL est délimité en zone Nt4.
Taille et de capacité d'accueil limitées	Le STECAL représente 0,009% des zones « N » du territoire intercommunal.
Notion de construction	Création d'hébergements touristiques, d'un bloc sanitaire, d'un préau, de logements insolites, d'une terrasse, d'une piscine
Projet	Voir partie infra sur la présentation du projet.

3. Rapport avec le PADD et le règlement

Cohérence du STECAL avec le PADD	<u>Orientations du PADD :</u> 6.2. Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire 6.2.2. Renforcer et diversifier l'offre touristique
Dispositions réglementaires prévues par le PLUi	Règlementation relative à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions spécifiques à la zone Nt4.

STECAL n°5
Parcelle D646

1. Présentation du projet

Sur une surface d'environ 780m², un projet touristique est porté au lieu-dit de Courtiol au Sud du hameau de La Liquière, en complément d'une activité agricole.

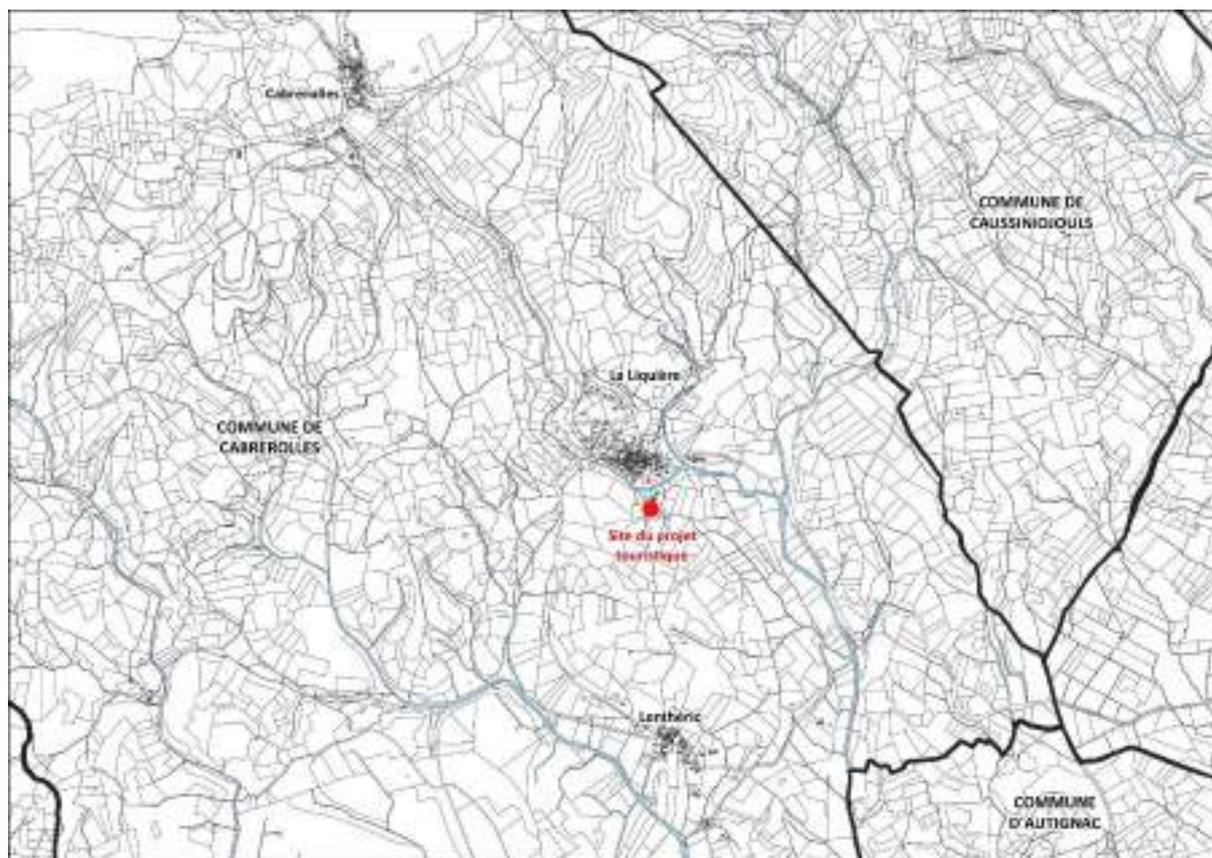
Le projet touristique consiste à accueillir une salle de dégustation et des chambres d'hôtes. La volumétrie projetée pour ce bâtiment est de 200m³. Le bâtiment sera de plain-pied semi enterré en murs en pierres de pays et entouré de vignobles.

Au Nord, un projet de chai d'élevage (bâtiment avec toit végétalisé) est également porté par le viticulteur.

Ces derniers seront desservis en eau et électricité (canalisation déjà présentes devant la parcelle du projet).

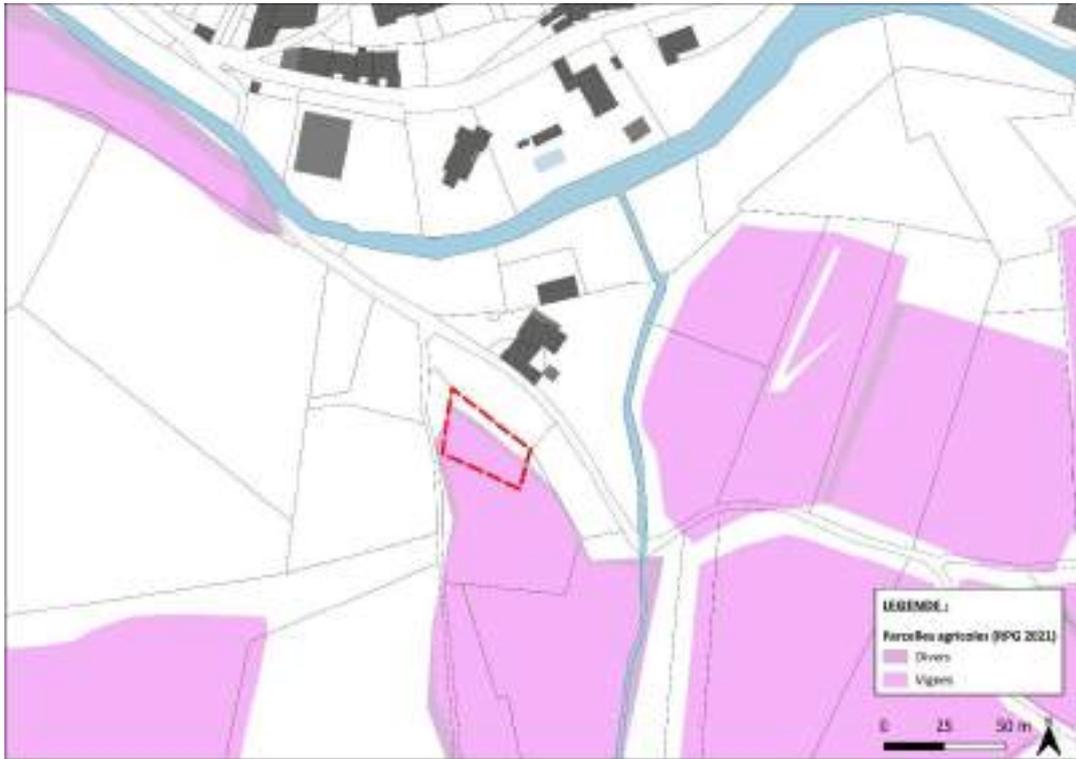
Concernant l'évacuation des eaux usées, cela s'effectuera via une station autonome.

L'accès aux logements s'effectuera via le chemin existant.



Localisation du projet

Le projet impacte une parcelle utilisée pour la culture de la vigne. Toutefois, le but du projet est de s'insérer dans les vignes et donc de préserver les vignes alentours.



Incidence du projet



Présentation du projet

2. Critères

Caractère exceptionnel	La délimitation du périmètre du STECAL et sa localisation justifient le caractère exceptionnel de la zone Nt5. De plus, afin de permettre le développement touristique du territoire, il convient d'autoriser à titre exceptionnel quelques constructions/installations touristiques.
Localisation	Le STECAL est délimité en zone Nt5.
Taille et de capacité d'accueil limitées	Le projet consiste notamment à l'installation de cinq logements insolites. Le STECAL représente 0,0004% des zones « N » du territoire intercommunal.
Notion de construction	Installation d'un bâtiment pour accueillir une salle de dégustation et des chambres d'hôtes.
Projet	Voir partie infra sur la présentation du projet.

3. Rapport avec le PADD et le règlement

Cohérence du STECAL avec le PADD	<u>Orientations du PADD :</u> 2. Encourager l'économie agricole 2.2.3. Soutenir les activités en lien avec l'exploitation viticole : transformation, conditionnement, commercialisation, œnotourisme... 2.2.5. Encourager la diversification de l'activité agricole 6.2. Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire 6.2.2. Renforcer et diversifier l'offre touristique
Dispositions réglementaires prévues par le PLUi	Règlementation relative à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions spécifiques à la zone Nt5.

STECAL n°6

Parcelles G241, G242, G246, G286

1. Présentation du projet

Sur une surface d'environ 2444m², un projet touristique est porté dans le cratère du « Trou du météore » sur la commune de Cabrerolles, en complément d'une activité viticole.

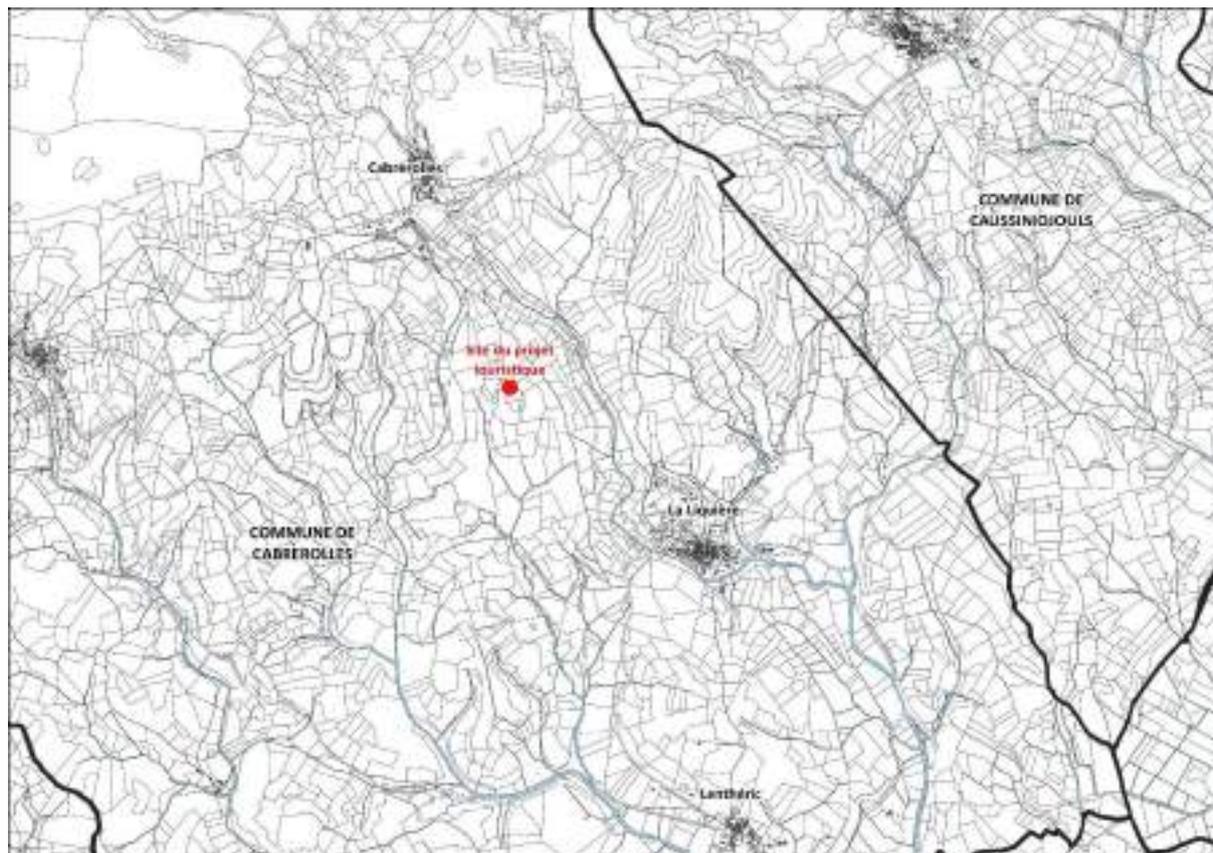
Le projet touristique est double.

Il consiste d'une part à relancer l'activité de restauration existante dans le passé en s'appuyant sur le mazet existant.

La volumétrie projetée pour le bâtiment de restauration est de 150 m², incluant le mazet. Les matériaux utilisés seront le bois et la pierre afin de respecter une harmonie avec le mazet existant.

Au Nord du bâtiment, le long du chemin existant, cinq hébergements insolites sont envisagés. Ils s'inséreront dans le paysage en préservant au maximum le couvert boisé existant et en s'établissant sur des pilotis afin d'éviter tout terrassement en raison de la topographie marquée sur ce secteur. Leur superficie sera de 50m² maximum par hébergement.

L'accès aux différents projets s'effectuera via le chemin existant.



Localisation du projet



Exemple d'hébergements insolites



Insertion des hébergements insolites dans le couvert boisé



Projection du restaurant

Le projet n'impacte pas des parcelles agricoles.



Incidence du projet



Présentation du projet

2. Critères

Caractère exceptionnel	La délimitation du périmètre du STECAL et sa localisation justifient le caractère exceptionnel de la zone Nt6. De plus, afin de permettre le développement touristique du territoire, il convient d'autoriser à titre exceptionnel quelques constructions/installations touristiques.
Localisation	Le STECAL est délimité en zone Nt6.
Taille et de capacité d'accueil limitées	Le projet consiste notamment à l'installation de cinq logements insolites. Le STECAL représente 0,001% des zones « N » du territoire intercommunal.
Notion de construction	Installation d'un bâtiment pour accueillir un restaurant et des hébergements insolites
Projet	Voir partie infra sur la présentation du projet.

3. Rapport avec le PADD et le règlement

Cohérence du STECAL avec le PADD	<u>Orientations du PADD :</u> 2. Encourager l'économie agricole 2.2.3. Soutenir les activités en lien avec l'exploitation viticole : transformation, conditionnement, commercialisation, œnotourisme... 2.2.5. Encourager la diversification de l'activité agricole 6.2. Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire 6.2.2. Renforcer et diversifier l'offre touristique
Dispositions réglementaires prévues par le PLUi	Règlementation relative à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions spécifiques à la zone Nt6.

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Justification du préambule

Les OAP sectorielles mettent en place des principes d'aménagement organisés en trois thématiques :

- Programmation
- Maillage viaire et mobilité
- Intégration paysagère et architecture

1. Programmation

La thématique « Programmation » se décline en plusieurs pans :

- Densités et typologies
- Mode d'urbanisation
- Espaces communs / publics

1.1. Densités et typologies

Des densités sont exigées, en accord avec celles définies par le SCoT du Biterrois. Elles sont déclinées selon l'importance de la commune et du tissu bâti dans laquelle les futures habitations vont s'insérer. L'imposition d'une densité permet de contrebalancer le modèle qui s'est développé ces dernières années. En effet, en proie à un fort développement pavillonnaire, les tissus urbains récents sont uniformes. Le modèle de la maison individuelle avec son propre terrain est sur-représenté. Les autres formes d'habitat (accolé, mitoyen, collectif...) ont été éclipsées par le modèle de la maison pavillonnaire.

Ainsi outre l'exigence d'une certaine densité à respecter, la programmation des OAP sectorielles se fait selon trois typologies :

- Logement collectif
- Habitat jumelé, accolé, intermédiaire ou petit collectif
- Habitat pavillonnaire, jumelé ou accolé

Il s'agit ainsi de rompre avec le modèle de l'habitat pavillonnaire afin de développer des formes d'urbanisation plus variées, moins consommatrices d'espaces et plus vertueuses.



Extensions urbaines à Laurens



Extensions urbaines à Roujan

1.2. Mode d'urbanisation

Dans les OAP sectorielles, les îlots à urbaniser sont divisés en trois types d'emprises :

- Une bande destinée à accueillir les constructions principales (bande 1)
- Une bande destinée à accueillir d'éventuelles annexes, terrasses (bande 2)
- Une bande destinée à rester en pleine terre (bande 3)

De ce fait, l'imperméabilisation est limitée puisqu'elle n'est possible que sur la bande 1 et en partie sur la bande 2.

Le territoire des Avant-Monts est un territoire emprunt à des épisodes de chaleur forte. Cette déclinaison en trois types d'emprises vise à maintenir des surfaces non artificialisées et donc à préserver des îlots de fraîcheur. De plus, cela permet de marquer des transitions nettes entre les espaces bâtis et les espaces naturels, agricoles.



Tissu pavillonnaire à Roujan



Tissu pavillonnaire à Abeilhan

1.3. Espaces communs / publics

Des espaces communs/publics sont définis dans les OAP sectorielles.

La mise en place de ce principe vise à répondre au manque constaté sur le territoire des Avant-Monts. En effet, le développement de l'urbanisation s'est effectué sur le modèle standardisé du lotissement. Peu voir aucun espace public n'est présent dans les tissus pavillonnaires. Outre son côté fédérateur, l'espace commun est à penser comme un espace vert, créant ainsi un îlot de fraîcheur dans des secteurs urbains.



Espace commun peu qualifié, végétalisé à Gabian



Absence d'espace commun dans un lotissement à Thézan-lès-Béziers

2. Maillage viaire et mobilité

La thématique « Maillage viaire et mobilité » se décline ainsi :

- Voirie
- Stationnement

2.1. Voirie

Dans les OAP sectorielles, plusieurs type de voirie sont définies :

- Voie de desserte
- Mobilités douces

La voie de desserte s'accompagne de principes généraux (plantation d'alignement d'arbres, espaces de retournement, coefficient de pleine terre). Ces principes visent à qualifier la voirie et sortir du modèle classique de la voie de desserte bitumée.



Voie de desserte d'un lotissement à Puissalicon



Exemple de voie partagée à Puimisson

2.2. Stationnement

Les tissus pavillonnaires existants sont peu pourvus de places de stationnement communes. Si certaines extensions urbaines font l'objet de zones de stationnement commune, ces dernières sont totalement perméabilisées et peu qualifiées.

Ainsi, des principes sont posés dans les OAP sectorielles afin de qualifier les zones de stationnement : (plantation d'arbres, coefficient de ruissellement, etc.).



Stationnement à Neffès



Stationnement non matérialisé à Autignac

3. Intégration paysagère et architecture

La thématique « Intégration paysagère et architecture » se décline ainsi :

- Gestion aérienne des eaux pluviales
- Plantations
- Traitement des limites et discontinuités
- Marquage d'alignement

3.1. Gestion aérienne des eaux pluviales

Des principes sont formulés concernant la gestion des eaux pluviales. Les bassins de rétention actuellement présents sont peu qualifiés, paysagers.

Ainsi, pour pallier à cela, des principes sont posés : mise en place de noues paysagères, espaces paysagers végétalisés, pentes douces, etc.



Exemple de bassin de rétention à Margon



Exemple de bassin de rétention à Gabian

3.2. Plantations

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

Face aux fortes chaleurs et au changement climatique de plus en plus prégnant notamment sur le territoire des Avant-Monts, l'apport de végétation permet de créer des îlots de fraîcheur et de converger vers une urbanisation plus vertueuse. Ce manque est fortement perceptible dans les extensions urbaines des centre-bourgs.



Carrefour d'un lotissement dépourvue de végétations à Murviel-lès-Béziers



Voie de desserte d'un lotissement dépourvue d'arbres à Magalas

3.3. Traitement des limites et discontinuités

Il s'agit ici de poser des principes afin de marquer nettement une rupture entre espace urbanisé et espace naturel, agricole. La mise en place de haies bocagères participe à cela tout en insérant un aspect paysager et écologique, contrairement au simple mur en béton.

En outre, la préservation des murets existants permet de conserver la limite existante.

Dès lors, des principes sont énoncés concernant la composition des haies bocagères avec des essences locales ou encore concernant la reconstruction des murs en pierre sèche.



Limite entre l'espace agricole et l'espace urbanisé marquée par des murets en béton à Abeilhan



Muret en pierres sèches surmonté d'un mur en béton à Neffès

3.4. Marquage d'alignement

En fonction du contexte urbain, il peut être exigé dans les OAP le marquage d'un alignement, notamment lorsque l'extension envisagée se trouve à proximité du centre ancien ou à proximité d'un secteur présentant un enjeu patrimonial.

Cohérence des OAP sectorielles avec le PADD

1. Objectifs généraux

Encadrées par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP doivent être en cohérence avec les objectifs dans le PADD.

Le tableau suivant synthétise la cohérence des OAP sectorielles avec le PADD.

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP
Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel	
1.1. Protéger les milieux naturels en intégrant la TVB dans le projet intercommunal	<ul style="list-style-type: none"> -Localisation des sites des OAP en veillant à minimiser l'impact environnemental induit par l'urbanisation des sites -Mise en place de principes de protection des éléments écologiques présentant un enjeu (alignement d'arbres, arbres remarquables, haies, ripisylve, etc.)
1.2. Préserver les ressources naturelles	<ul style="list-style-type: none"> -Protection des cours d'eau, ripisylves et zones humides -Mise en place de bassins de rétention des eaux pluviales - Définition d'une palette d'essences végétales peu consommatrices d'eau
1.3. L'exposition des populations aux risques	<ul style="list-style-type: none"> -Prise en compte des risques (inondation, feu de forêt, etc.) dans la localisation des futurs secteurs à urbaniser -Mise à profit des zones concernées par les risques pour les espaces non bâtis (espaces verts ou de pleine terre) -Limitation de l'imperméabilisation (définition d'un coefficient de pleine terre, d'espaces de stationnement perméable, etc.)
Axe 2 : Affirmer une identité territorial	
2.1. Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la CCAM	<ul style="list-style-type: none"> -Identification des points de vue remarquables à maintenir ou créer -Mise en place d'un principe d'alignement -Valorisation et protection des éléments de petit patrimoine dans les projets : murets, puits, etc.
2.2. Encourager l'économie agricole	-Limitation des extensions urbaines afin de préserver les terres agricoles
2.3. Porter des projets fédérateurs	-Définition de secteurs d'OAP stratégiques et porteurs de projets visant le développement du territoire (ex : site de Sabalou à Puissalicon, projet de loisirs de Bouilhonnac à Saint-Geniès-de-Fontedit)

Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire	
3.1. Définir une armature urbaine du territoire en accord avec le SCoT	- Calibrage des sites des OAP au regard des besoins et de manière cohérente avec l'armature territoriale
3.2. Appuyer le développement du territoire avec des projets d'équipements structurants	- Localisation des secteurs portant des OAP à proximité des équipements existants
3.3. Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins	- Optimisation des connexions viaires - Intégration des modes de circulation doux - Mutualisation des espaces de stationnement
3.4. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future	- Développement de l'urbanisation en continuité de l'existant afin d'optimiser les réseaux - Phasage des OAP en fonction des capacités et des rendements des réseaux
Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire	
4.1. Maintenir un développement démographique continu et modéré	- Dimensionnement des extensions urbaines en cohérence avec l'objectif de développement démographique défini
4.2. Engager la CCAM dans la voie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant les tissus bâtis existants	- Localisation de nombreuses OAP au sein du tissu urbain existant - Définition de densités selon l'armature territoriale - Promotion des logements collectifs, intermédiaires afin de sortir du modèle traditionnel des extensions pavillonnaires induisant une forte consommation d'espaces agricoles/naturels
4.3. Renouveler l'offre en logements	- Promotion de la mixité sociale via la définition de pourcentage de logements sociaux à réaliser au sein des opérations - Développement des logements collectifs et/ou intermédiaires
Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie	
5.1. Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à définir un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers	- Définition de trois types d'emprises (bande destinée à accueillir des constructions principales, bande destinée à accueillir d'éventuelles annexes et bande destinée à rester en pleine terre) - Définition de principes de traitement des lisières d'urbanisation

	- Incitation à planter des haies bocagères pour affirmer une rupture nette entre espace urbain et espace agricole/naturel
5.2. Définir des stratégies différenciées en fonction des tissus bâtis existants	- Définition de densité différenciée en fonction de la catégorie à laquelle la commune est associée (pôles, pôles relais, villages) - Définition de la typologie des bâti en fonction du tissu bâti environnant
5.3. Adapter le territoire au changement climatique	- Limitation de l'imperméabilisation des sols en définissant des espaces de pleine terre, des espaces de stationnement perméables, des espaces communs dans les projets - Maintien d'espaces verts, en particulier plantés d'arbres, afin de préserver voir de créer des îlots de fraîcheur
Axe 6 : Stimuler l'activité économique	
6.1. Développer l'attractivité du territoire pour les entreprises	- Localisation de secteurs à urbaniser à vocation économique dans les pôles (Magalas, Thézan-lès-Béziers et Roujan)
6.2. Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire	- Valorisation des éléments caractéristiques du territoire dans les secteurs portant des OAP afin de promouvoir son identité (patrimoine bâti, naturel et paysager)

1. Production de logements sociaux

Le PADDi fixe des objectifs en termes de diversification de l'offre en logements sur la période 2024-2024. Pour les logements sociaux, une analyse a été faite entre les productions de logements fixées par les OAP et les objectifs fixés par le PADDi.

Logements sociaux

Les principes définis dans les secteurs portant des OAP sectorielles induisent une production de logements sociaux permettant de satisfaire l'objectif fixé par le PADDi.

Voir tableau en page suivante.

		Nombre de logements à produire dans les secteurs portant des OAP	Nombre de logements sociaux à produire selon les OAP	% de logements sociaux à produire selon les OAP	Nombre total de logements à produire dans les secteurs des OAP	Nombre de logements sociaux à produire selon les OAP	Nombre de logements sociaux à produire selon le PADDi	Différence de logements sociaux à produire selon les OAP vs PADDi	% de logements sociaux à produire dans les secteurs portant des OAP	% de logements sociaux à produire selon le PADDi
POLES STRUCTURANTS	Magalas	72	10	14%	472	87	94	-7	18%	20%
	Murviel-lès-Béziers	242	48	20%						
	Thézan-lès-Béziers	116	21	18%						
	Roujan	42	8	19%						
POLE RELAIS	Laurens	154	10	6%	154	10	23	-13	6%	15%
VILLAGES PERIURBAINS	Abeilhan	110	25	23%	723	115	72	43	16%	10%
	St-Geniès-de-Fontedit	205	34	17%						
	Puissalicon	149	28	19%						
	Pouzolles	43	6	14%						
	Puimisson	87	12	14%						
	Pailhès	72	7	10%						
Neffiès	57	3	5%							
VILLAGES RURAUX	Autignac	14	0	0%	208	13	10	3	6%	5%
	Gabian	26	0	0%						
	Margon	3	0	0%						
	Causses-et-Veyran	45	4	9%						
	Faugères	39	5	13%						
	Cabrerolles	/	/	/						
	St-Nazaire-de-Ladarez	13	0	0%						
	Fouzilhon	46	4	9%						
	Caussiniojols	/	/	/						
	Vailhan	/	/	/						
	Fos	6	0	0%						
	Roquessels	16	0	0%						
	Montesquieu	/	/	/						
Total		1557	225	14%	1557	225	200	25	14%	13%

Complémentarité du règlement avec les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles doivent répondre à l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme.

« Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux. »

Des dispositions communes s'appliquent à l'ensemble des OAP sectorielles.

Chaque secteur d'OAP fait également l'objet d'une orientation d'aménagement qui décline spécifiquement l'ensemble des principes adaptés au site en question.

L'analyse du tableau suivant permet de synthétiser la complémentarité entre le règlement et les OAP sectorielles.

Thématiques de l'article R.151-8 du CU	OAP sectorielles	Règlement écrit	Règlement graphique
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Principe d'alignement du bâti - Définition de trois bandes : implantation du bâti, implantation des annexes, espace de pleine terre - Adaptation du projet au contexte paysager (préservation des cônes de vue, etc.) - Promotion de la qualité architecturale (principe d'alignement du bâti) - Traitement qualitatif des limites d'urbanisation entre les espaces à urbaniser et les espaces ruraux (plantation de haies bocagères, etc.) 	<p>Dispositions réglementaires du chapitre 2 de chaque zone concernant l'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Palette de couleurs</p>	<p>Eléments de patrimoine bâti et paysager protégés au titre de l'article L.151.19 du CU</p>
Mixité fonctionnelle et sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier les formes d'habitat - Permettre et promouvoir la mixité 	<p>Pourcentage de logements sociaux à créer sur certains secteurs</p>	<p>/</p>
Qualité environnementale et prévention des risques	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver et intégrer la TVB - Définition d'une bande à laisser en pleine terre 	<p>Dispositions réglementaires du chapitre 2 de chaque zone concernant l'intégration environnementale</p> <p>Servitudes d'utilités publique : PPRI</p>	<p>Evitement des zones à risques (inondation, feu de forêt, mouvement de terrain) concernant le zonage des zones U et AU</p> <p>Continuités écologiques protégées au titre de l'article L.151.23 du CU</p>
Desserte par les transports en commun	<ul style="list-style-type: none"> - Organiser le stationnement 	<p>Dispositions relatives au stationnement</p>	<p>Emplacements réservés</p>
Desserte des terrains par les voies et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser et développer le maillage viaire 	<p>Dispositions relatives à la desserte</p>	<p>Emplacements réservés</p>

Tableau synthétique

	Constats de l'analyse urbaine	PADDi	Règlement / OAP
Offre en logements	Faible parcours locatif	4.3. Renouveler l'offre en logements	Diversification de l'offre par la définition de typologies, statuts
	Développement urbain sous forme pavillonnaire : typologie unique de la maison individuelle	4.3.1. Diversifier l'offre en logements	
Aspects urbanistiques	Enclaves déconnectées, peu de continuité des cheminements	3.3. Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins	Définition de voies mixtes, de cheminements doux Principe d'alignement du bâti
	Priorité donnée à la voiture	3.3.2. Faciliter l'accès aux bourgs-centres 3.3.3. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel	
	Absence d'espaces communs	5.2. Adapter le territoire au changement climatique 5.2.1. Lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur	Définition d'espaces verts communs
Aspects paysagers	Faible insertion paysagère des opérations : <ul style="list-style-type: none"> - Topographie - Absence d'espaces verts - Absence de plantations d'arbres 	2.1. Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la CCAM 2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent	Maintien / reconstruction des murets, plantations, talus Définition de principes de plantations d'alignements d'arbre, d'haies, d'alignements d'arbres, d'espaces verts
Aspect environnemental	Forte imperméabilisation des sols	1.1. Protéger les milieux naturels en intégrant la TVB dans le projet	Maintien des fossés Définition d'espaces de pleine terre Plantation d'alignements d'arbres, d'espaces verts, d'arbres Transparence hydraulique des clôtures
	Ilots de chaleur dans les bourgs : absence d'arbres, d'espaces verts, etc.	1.1.2. Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques de la trame verte	
	Destruction des haies existantes	5.2. Adapter le territoire au changement climatique 5.2.1. Lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur	Maintien global des haies existantes Plantation d'haies bocagères

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUES

Introduction générale

Le projet de PLU intercommunal des Avant-Monts répond à plusieurs enjeux intrinsèques à ce territoire façonné par l'enclavement et le développement du terroir viticole. Il se compose alors de centre historique médiévaux et de paysage naturel et agricole formant différents types de milieux. Sa localisation en Languedoc et son climat méditerranéen pose tout d'abord la question de l'adaptation au dérèglement climatique pouvant amplifier les événements de canicules l'été et les risques d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales lors de forts épisodes de pluie. Il a cependant été constaté que les nouveaux aménagements présentent une certaine pauvreté architecturale et paysagère, avec une forte minéralité et un manque d'espace vert fédérateurs créant des îlots de chaleur et des quartiers sans cohésion.



Photos d'un quartier à Pailhès, fortement minéral avec un espace commun très pauvre : mobilier urbain peu qualitatif, gazon synthétique, un seul arbre planté, par de transition avec l'espace rural



Références de quartiers qualitatifs : Ecoquartier Ovalie, Montpellier, Lebunetel – îlot vert de la Soulondres, Lodève, Datcha

De ce fait, ce document d'urbanisme aura comme premier fil conducteur cette notion d'adaptation et de résilience en proposant une qualité de sol et de végétation. Il s'agira donc de mettre en place dans le règlement écrit et les OAP sectorielles et thématiques des outils de lutte contre les îlots de chaleur urbain, de perméabilisation des sols avec la mise en place d'espaces de pleine terre, de végétalisation,

de préservation de la TVB et d'adaptation au contexte. Cela au niveau des zones urbaines comme des extensions.

Par ailleurs il s'agira également de préserver les éléments participant à l'identité du territoire dont le patrimoine vernaculaire, l'activité viticole, les silhouettes villageoises des circulades languedociennes, les motifs paysagers récurrents et tant d'autres. De ce fait, plusieurs niveaux de protections vont permettre cette préservation :

- Les sites classés
- Les périmètres de protection des monuments historiques
- Les Périmètre Délimités des Abords (PDA)
- Une OAP thématiques « Patrimoine bâti » et « Paysage »
- Un inventaire de protection selon l'article L.151-19

Justification de l'OAP « TVB »

Justification de l'OAP « Patrimoine bâti »

En complément de l'OAP thématique paysage, une seconde OAP thématique viendra encadrer de manière plus précise les projets touchant aux éléments de patrimoine récurrents, venant compléter l'inventaire du bâti à protéger (L151-19). Par des principes d'intervention et des préconisations, elle vise une préservation du bâti ancien. Elle concerne les maisons anciennes, le petit patrimoine lié à l'eau, le patrimoine religieux et funéraire, les éléments de patrimoine lié à l'agriculture et les autres éléments de petit patrimoine récurrents.

Justification de l'OAP « Paysage »

En plus des centres historiques remarquables, les vastes espaces naturels et agricoles portent une diversité et des qualités participant à la richesse du territoire.

Ces paysages urbains, agricoles ou naturels doivent être préservés en tant que tel tout en permettant l'adaptation aux besoins de ceux qui les façonnent. De ce fait, il s'agira de développer une OAP thématique paysage permettant d'encadrer la densification des centres anciens, les franges pavillonnaires, la construction de bâtiments agricoles, le recours au panneaux photovoltaïques, les extensions des cimetières anciens et les projets sur les jardins historiques.

Justification de l'OAP « Sols vivants »

En poursuivant l'objectif du fil conducteur de proposer un territoire résilient au dérèglement climatique, une OAP thématique sols vivants accompagnera le règlement écrit ainsi que les OAP sectorielles. Elle a pour objectif de proposer des aménagements qualitatifs, perméables, plantés et ombragés. (À compléter)

Justification de l'OAP « Mobilités »

JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Cet outil est nécessaire pour pallier au manque de foncier des collectivités qui souhaitent répondre aux besoins de leur territoire et aux objectifs du PADD intercommunal.

Il est déployé lorsque le besoin de la collectivité bénéficiaire du terrain est justifié et est précisément défini en termes d'emprise foncière.

Ainsi, pour chaque emplacement réservé sont précisés dans le règlement écrit : la destination future du terrain, son bénéficiaire et sa superficie.

La délimitation de ces emplacements s'est effectuée selon les souhaits des élus sur la base des documents d'urbanismes en vigueur le cas échéant et complétés en fonction.

A total, 91 emplacements réservés ont été définis sur le territoire intercommunal pour une superficie totale de 19,98 ha.

Ils se répartissent en plusieurs catégories définies selon les dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme :

- Voies et ouvrages publics (parkings, cheminements doux, voiries, bassin de gestion pluviale)
- Installations d'intérêt général (station d'épuration, cimetière, etc.)
- Espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

	Voies et ouvrages publics	Installations d'intérêt général	Espaces verts	Mixité sociale, programme de logements	Total
Abeilhan	1	0	0	0	1
Autignac	0	0	0	0	0
Cabrerolles	4	0	0	0	4
Causses-et-Veyran	0	0	0	0	0
Caussiniojols	0	0	0	0	0
Faugères	2	0	2	0	4
Fos	0	0	0	0	0
Fouzilhon	7	0	0	0	7
Gabian	0	0	0	0	0
Laurens	0	0	0	0	0
Magalas	2	0	0	0	2
Margon	1	1	0	0	2
Montesquieu	0	0	0	0	0
Murviel-lès-Béziers	1	2	0	1	4
Neffiès	1	0	0	0	1
Pailhès	1	0	0	0	1
Pouzolles	3	1	0	0	4
Puimisson	4	0	0	0	4
Puissalicon	2	0	1	0	3
Roquessels	1	0	0	0	1
Roujan	6	1	1	0	8
Saint-Geniès-de-Fontedit	25	0	7	0	32
Saint-Nazaire-de-Ladarez	0	0	0	0	0
Thézan-lès-Béziers	11	0	1	0	12
Vailhan	1	0	0	0	1
Total	73	5	12	1	91

Type d'emplacement réservés	Nombre d'emplacements réservés et superficies	Cohérence avec le PADD
Voies et ouvrages publics	73 ER 12,4 ha	<p>3.3.2. Faciliter l'accès aux bourgs-centres</p> <p>3.3.3. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel</p> <p>4. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future</p> <p>1.2.1. Préserver la ressource en eau du territoire</p> <p>5.2.2. Encourager les économies d'eaux</p>
Installations d'intérêt général	5 ER 3,7 ha	3.2.1. Augmenter l'offre en équipements à destination des populations actuelles et à venir
Espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques	12 ER 3,6 ha	<p>1.1.3. Renforcer la trame verte</p> <p>2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent</p> <p>5.1.2. Intensifier les usages à l'intérieur des tissus bâtis existants</p> <p>5.2.1. Lutter contre les îlots de chaleur</p>
Objectifs de mixité sociale, de programme de logements	1 ER 0,3 ha	4.3.1. Diversifier l'offre en logements

JUSTIFICATION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

L'identification des EBC s'est effectuée en majeure partie sur la base des classements déjà réalisés dans les documents d'urbanisme existants.

Toutefois, des ajustements et des ajouts ont été effectués à la demande des élus pour s'inscrire en continuité des orientations formulées dans le PADDi.

Deux types d'EBC se distinguent sur le territoire intercommunal :

- Les forêts, espaces boisés, bosquets
- Les haies et alignements d'arbres

Les enjeux suivants ont provoqué le classement de parcelles en EBC :

- Espaces boisés en zone urbaine ou en périphérie, soumis à une pression forte
- Maintien des corridors écologiques
- Coupures d'urbanisation ou protection contre les nuisances
- Eléments remarquables : arbres, alignements d'arbres, haies, etc.
- Enjeux paysagers, touristiques ou écologiques

Exemples d'EBC identifiés dans le PLUi :

		
Grand espace boisé en milieu naturel à Roujan	Petit espace boisé en milieu urbain à Puimisson	Alignement d'arbres à Murviel-lès-Béziers

Les EBC du PLUi représentent une superficie de 350,3 ha, soit 1,0% de la surface intercommunale.

Le classement en EBC entraîne :

- L'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements
- Le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier libre III du code forestier
- La soumission à déclaration préalable des coupes et abatages d'arbres

PADDI

1.1.2 : Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

—► Protéger les réservoirs boisés de biodiversité au titre des Espaces Boisés Classés

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les EBC sont délimités comme ci-contre au plan de zonage du PLUi :



JUSTIFICATION DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'utilisation des zonages naturels « N » sert à définir les réservoirs et les corridors de biodiversité qui, par définition, ne seront pas urbanisés. Néanmoins le règlement du PLUi ne fige pas complètement certains types de projets (exploitation forestière, hébergements ou activités touristiques), et ce afin de répondre à un objectif de valorisation des milieux naturels du territoire.

Toutefois certains milieux naturels demeurent très sensibles et leur préservation relève de l'intérêt général. S'agissant des milieux aquatiques, leur destruction, ainsi que celle de leur environnement direct, est généralement irrémédiable.

Ainsi la mise en place d'une protection plus restrictive grâce à l'application de l'article L.151-23 du CU, s'impose pour les milieux suivants :

Les cours d'eau et leur ripisylve. Le territoire est maillé d'un réseau dense d'affluents de rivières.

Les zones humides et leurs abords. Celles-ci sont nombreuses aux abords des tissus bâtis et sur les terres agricoles, ce qui les rend vulnérables.

Outre les réservoirs de biodiversité cités plus tôt, certains éléments mis en place par l'homme profitent également aux paysages et à la biodiversité locale. Dans ce territoire agricole, les haies bocagères sont nombreuses, et font partie intégrante de la trame verte car propices à la vie de certaines espèces. Leur préservation représente donc un enjeu, notamment dans un contexte d'intensification des activités agricoles qui les rendraient plus vulnérables.

Sont donc identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU, les éléments paysagers et les secteurs qu'il apparait important de protéger ou de mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du CU se répartissent en trois catégories :

<p>Les zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ruisseaux et similaires - Les ripisylves 	<p>13 entités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ripisylve de l'Orb de Thézan-lès-Béziers à Béziers - Libron - Libron de Laurens à Lieuran les Béziers - Ripisylve de l'Orb de Cessenon-sur-Orb à Thézan-lès-Béziers - Gravière de Saint-Louis - Gravière et la Plaine et de Basse Gaunède - Carrière Les Prats Pioujols - Ruisseau du Taurou - Mare du Château de Grézou - Mare les Espinasses - Bassin les Payrols - Plan d'eau de Font Coujan - Le Rieutord
<p>Les alignements d'arbres, les haies et espaces de jardins dans le tissu bâti</p>	<p>Ces éléments créent un réseau de petits linéaires boisés et espaces verts ponctuels qui permettent la circulation de la faune.</p>
<p>Espace tampon de part et d'autre des cours d'eau</p>	<p>Cours d'eau principaux : espace-tampon de 20m de part et d'autre —► L'Orb, Le Libron, La Thongue, Le Rieutord, Le Tauroussel, Ruisseau de Lène, Ruisseau de Landeyran, La Lène, Ruisseau de Bayèle, Le Taurou, Ruisseau de Saint-Ouyres, La Peyne</p> <p>Cours d'eau secondaires et fossés principaux : espace-tampon de 5m de part et d'autre</p>

PADDI

1.1.2 : Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

- Maintenir le maillage des haies bocagères
- Protéger le réseau hydrographique et la végétation associée (ripisylves)
- Préserver les zones humides et les mares

1.1.3 : Renforcer la Trame Verte

1.1.4 : Définir des espaces-tampons autour des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, protéger les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et respecter les espaces de mobilités des cours d'eau

REGLEMENT ECRIT

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du CU sont délimités comme ci-contre au plan de zonage du PLUi :

- Zones humides : 
- Haies et alignements d'arbres : 
- Trame arborée : 
- Espace tampon de part et d'autre des cours d'eau : 

JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-34 DU CU

Article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
 3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
 4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »

En ce sens, il a été identifié comme secteur avec conditions spéciales de constructibilité, les secteurs impactés par le risque inondation.

L'identification de ces secteurs résulte de la présence d'au moins un de trois facteurs suivants :

- Zone inondable repérée par les PPRI
- Zone inondable repérée par l'AZI (Atlas des Zones Inondables)
- Bandes de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau (hors PPRI et AZI)

PADDI

1.3.1 : Proscrire toute urbanisation à l'intérieur des zones à risque inondation

- > Respecter les dispositions des PPRI présents sur le territoire
- > Respecter les dispositions des Atlas des Zones Inondables (AZI) présents sur le territoire
- > Hors PPRI et risque identifié sur l'AZI, en l'absence d'étude hydraulique, interdire l'urbanisation nouvelle dans une bande de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau et fossés identifiés

REGLEMENT ECRIT

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du CU sont délimités comme ci-contre au plan de zonage du PLUi :

- PPRI – Zone rouge : 
- PPRI – Zone bleue : 
- Atlas des Zones Inondables : 
- Bande de protection de 20m de part et d'autre des cours d'eau : 

JUSTIFICATION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

1. Rappel préalable

La prise en compte du patrimoine dans le PLUI des Avant-Monts répond à une double injonction, non contradictoire, qui vise d'une part à le valoriser afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de ce territoire et d'autre part à promouvoir de nouveaux usages, en particulier par le biais de changements de destination.

Sur le volet préservation / valorisation patrimoniale, une hiérarchisation de l'attention et des prescriptions à apporter se dessine avec :

- En premier lieu, les protections hors PLUI :
 - o Les bâtiments classés aux MH
 - o Les bâtiments inscrits aux MH
- En deuxième lieu, les bâtiments et sites inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, avec une attention particulière à porter au devenir de ces éléments considérés comme caractéristiques de la diversité des architectures observables sur le territoire
- En troisième lieu :
 - o le règlement de la zone UA, qui concerne les tissus à caractère patrimonial du territoire et vise à assurer la pérennité de leur vocabulaire architectural tout en permettant l'évolution du bâti
 - o le règlement de la zone Ap, qui concerne les sites non construits et destinés à le rester (glacis) du fait des enjeux paysagers qui les touchent : entrées de villages, liens de visibilité entre villages patrimoniaux...

L'utilisation de l'article L151-19 s'articule donc dans une juxtaposition de protections différenciées en fonction de l'intérêt patrimonial observé.

2. Éléments identifiés

Sont identifiés ici, les éléments non couverts par l'OAP thématique « Patrimoine ».

Cette identification permet l'application de l'axe 2 du PADDi dédié à la préservation et la mise en valeur du patrimoine. Le souhait ici est de valoriser le patrimoine, de promouvoir la typicité architecturale du patrimoine bâti rural et urbain et de mettre en valeur les autres éléments de patrimoine.

L'identification a été effectuée sur la base des éléments identifiés dans les documents d'urbanisme existants, les éléments identifiés lors des études de terrain et des éléments communiqués par les élus.

L'identification de ces éléments apparaît sur le règlement graphique selon la typologie suivante :

Éléments de patrimoine surfaciques	<ul style="list-style-type: none"> - Les Mates Basses à Faugères - Site Mont Marcou à Faugères - Jardins cultivées proches du centre historique à Gabian - Jardins au moulin de la Resclauze à Gabian - Ancien site castral à Magalas - Terrasses à Pouzolles - Ensemble de platanes à Puissalicon - Bassin datant du XII^{ème} siècle à Roquessels - Quartier des jardins à Saint-Nazaire-de-Ladarez - Jardins cultivés à Vailhan - Parc du Château de Coujan - Espace boisé à Coujan 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Murets en pierre sèches - Alignements d'arbres 	
Éléments de patrimoine ponctuels	Bâtiments publics	Marie, école, ancienne gare
	Grand patrimoine	Château
	Patrimoine religieux	Eglise, chapelle, oratoire
	Patrimoine agricole	Grange, ancienne distillerie, ancien moulin,
	Patrimoine domestique	Château, domaine viticole, maison paysanne
	Patrimoine lié à l'eau	Château d'eau, source
	Autre	Tour, porte fortification, vestige, porche

PADDI

2.1.1. : Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent

2.1.2. : Mettre en valeur le patrimoine bâti

6.2.1. : Promouvoir la valorisation du patrimoine bâti, naturel et paysager du territoire

REGLEMENT ECRIT

Des dispositions particulières ayant pour objectif la préservation, la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux inventoriés sont présentes dans le règlement écrit.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du CU sont identifiés comme ci-contre au plan de zonage du PLUi :

- Éléments de patrimoine surfaciques : 

- Éléments de patrimoine ponctuels : 

- Éléments de patrimoine linéaires : 

JUSTIFICATION DES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CU

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, alinéa 2 :

« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

En cohérence avec le PADD, cette disposition vise à réhabiliter les bâtiments existants qui présentent souvent une valeur historique, architecturale ou patrimoniale. Cette identification permet de répondre à des besoins en matière de logements notamment.

En outre, elle vise à préserver les paysages en encadrant l'évolution de ces bâtiments via l'édiction de règles en matière d'utilisation de matériaux, d'insertion paysagère, etc.

L'intérêt d'un gisement pour la production de logements se double d'un intérêt patrimonial dans la mesure où ces bâtiments anciens possèdent des caractéristiques architecturales propres au territoire des Avant-Monts.

Leur inutilité relative au sens agricole peut les amener à un abandon progressif synonyme de dégradation rendant leur réhabilitation/transformation de plus en plus ardue.

L'autorisation d'un changement de destination ne se limite pas au cadre de l'habitat. Le gisement que représentent ces bâtiments peut tout aussi bien être mobilisé pour d'autres activités, en particulier pour de l'artisanat, du stockage, des bureaux...

Ils peuvent aider à maintenir la mixité des tissus bâtis existants.

Dans le cadre d'une volonté de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, les changements de destination rendus possibles permettent un renouvellement des fonctions. Ils représentent également une alternative à la construction neuve pour les agriculteurs.

La détermination et la localisation des bâtiments a été effectuée selon les éléments repérés dans les PLU existants, selon les demandes formulées par le biais de l'étude agricole, selon les demandes formulés par les élus.

Au total, 66 bâtiments sont identifiés sur le territoire intercommunal.

Le changement de destination de ces bâtiments est possible sous réserve :

- Qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole
- Qu'il se limite aux sous-destinations suivantes :
 - o Logement
 - o Hébergement
 - o Artisanat et commerce de détail
 - o Activités de service
 - o Hôtels
 - o Autres hébergements touristiques
 - o Cinéma,
 - o Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - o Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - o Salles d'art et de spectacle
 - o Equipements sportifs
 - o Autres équipements recevant du public
 - o Entrepôt
 - o Bureau
 - o Cuisine dédiée à la vente en ligne

PADDI

5.2.2. : Mobiliser les (anciens) bâtiments viticoles (hangars, caves, maisons) et leurs abords pour développer une nouvelle offre urbaine

REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit autorise, en fonction des destinations et sous-destinations, le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du CU dans le règlement graphique.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU sont identifiés comme ci-contre au plan de zonage du PLUi : 

JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU LINEAIRE COMMERCIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CU

Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

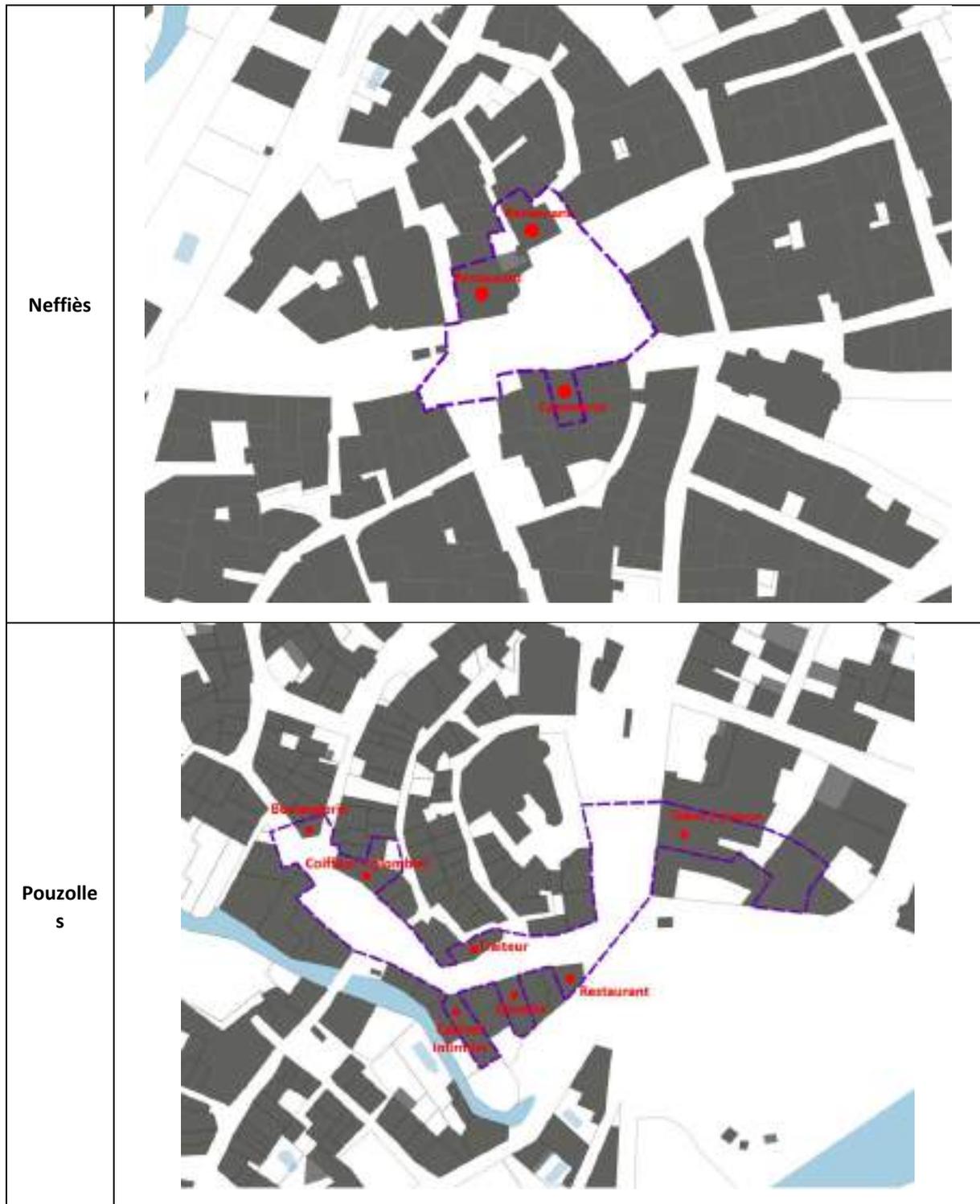
Dans un contexte économique difficile pour le petit commerce, neuf communes ont engagé une action pour renforcer le commerce de proximité essentiel à la vie et à l'activité du centre-ville : Roujan, Saint-Geniès-de-Fontedit, Thézan-lès-Béziers, Pouzolles, Puimisson, Neffiès, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Magalas et Abeilhan.

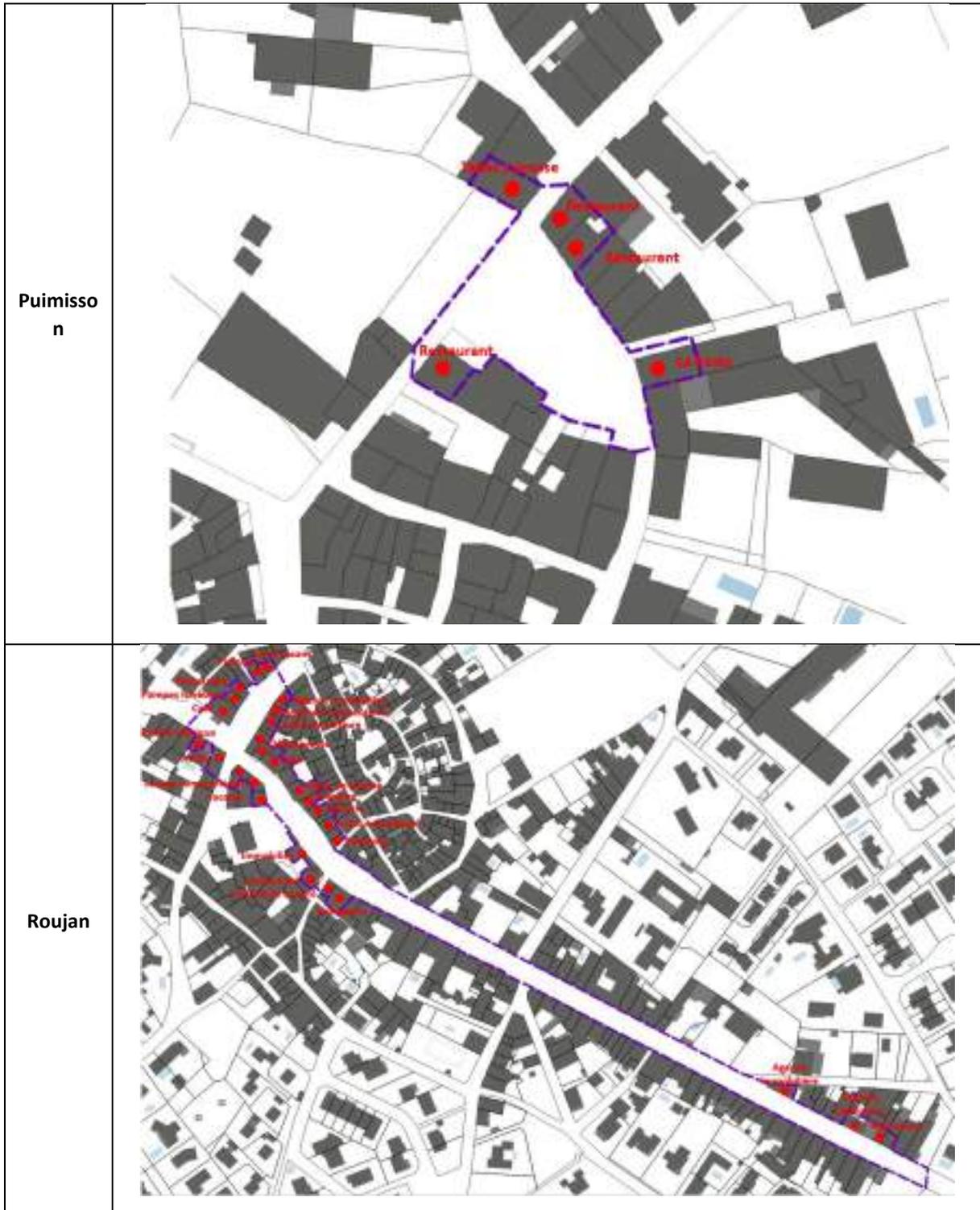
D'une part, l'enjeu est d'empêcher que des locaux de rez-de-chaussée affectés au commerce et constituant les linéaires commerciaux, éléments clés du dynamisme économique du centre-ville, ne voient leur destination modifiée, et ne soient remplacés par des logements.

D'autre part, le vieillissement de la population induit une mobilité réduite et une nécessité d'avoir à disposition des commerces de proximité praticables à pied pour les achats quotidiens notamment.

Ainsi, comme le permet le Code de l'urbanisme au travers du PLUi, afin de préserver les activités correspondantes, sauvegarder la diversité commerciale et renforcer le rôle de centralité urbaine, une protection du linéaire commercial est instaurée. Elle correspond au ciblage des adresses dont la destination commerciale serait à préserver pour garantir le maintien de l'activité commerciale.

<p>Abeilhan</p>	
<p>Magalas</p>	







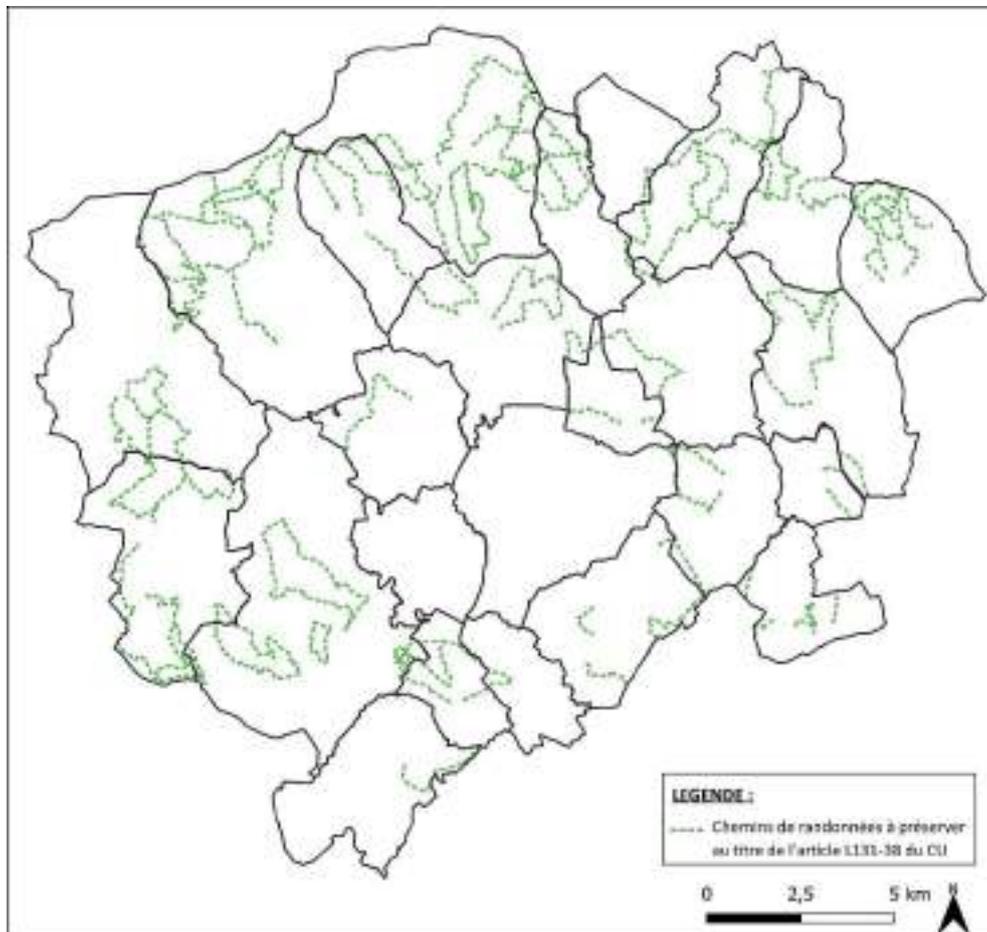
JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-38 DU CU

Article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Le territoire des Avant-Monts est traversé par de nombreuses chemins de randonnée identifiés dans le rapport de présentation.

Ces itinéraires participent à la mise en valeur du territoire et doivent faire l'objet d'une protection.



PADDI

6.2.2. : Valoriser les parcours de découverte du territoire

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les voies de circulation à préserver sont identifiées comme ci-contre au plan de zonage du PLUi : - - - -

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%

INDICATEURS DE SUIVI

Article R.151-3 alinéa 6 du Code de l'urbanisme :

« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Article R.151-4 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

Article L.153-27 du Code de l'urbanisme :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

Ainsi, au plus tard 6 ans après l'approbation du PLUi, la Communauté de communes des Avant-Monts devra réaliser une analyse des résultats de l'application du plan.

Cette analyse permettra de tirer le bilan de l'application du PLUi et de s'interroger sur l'opportunité de le faire évoluer.

Les indicateurs définis dans les tableaux ci-après doivent permettre de faciliter cette analyse en s'appuyant sur les résolutions et orientations générales du PADD.

Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet	Surface des EBC, des zones humides, des linéaire de haies et alignements d'arbres	6 ans
Préserver les ressources naturelles	Performance des réseaux : rendement en % Capacité résiduelle des captages et réservoirs en eau Protection des périmètres des captages d'eau : nombre de captage	6 ans
Limiter l'exposition des populations aux risques	Part et évolution de la population exposée aux risques	6 ans
	Surface artificialisée dans les zones de ruissellement	6 ans

Axe 2 : Affirmer une identité territoriale

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la CCAM	Evolution des zones naturelles et agricoles	6 ans
	Surface des éléments de patrimoine écologique	6 ans
	Nombre d'éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du CU	6 ans
Encourager l'économie agricole	Evolution du nombre d'exploitants et d'exploitations agricoles	Annuelle
	Nombre et type des projets à vocation agricole	Annuelle
	Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	Annuelle
Porter des projets fédérateurs	Nombre de projets fédérateurs réalisés sur le territoire intercommunal	6 ans

Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Définir une armature urbaine du territoire en accord avec le SCoT	Nombre d'habitants, d'équipements, de commerces et d'entreprises par commune	6 ans
Appuyer le développement du territoire avec des projets d'équipements structurants	Evolution du nombre d'équipements	6 ans
	Nombre de dispositifs de type ZAC, PAPAG mis en place	6 ans
Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins	Géographie des principaux flux de déplacements domicile travail	6 ans
	Evolution du nombre de places de stationnement par commune	6 ans
	Nombre de projets réalisés en faveur des cheminements doux	6 ans
	Evolution du nombre d'aire de covoiturage	6 ans
Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation	Evolution de la capacité résiduelle du réseau d'eau potable	Annuelle
	Evolution de la capacité résiduelle des STEP	Annuelle
	Evolution de la performance et de la conformité des réseaux	Annuelle

Axe 4 : Maitriser le développement démographique et urbain du territoire

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Maintenir un développement démographique continu et modéré Croissance démographique de +1,2%/an Production de 247 logements/an	Evolution de la population	Annuelle
	Taux d'évolution moyen de la population	Annuelle
	Evolution de la taille des ménages	Annuelle
	Nombre de logements produits (PC accordés)	Annuelle
Engager la CCAM dans la voie du ZAN en optimisant les tissus bâtis existants Réduction de 180 logements vacants entre 2024 et 2034 150 logements produits par changement de destination entre 2024 et 2034 600 logements produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine entre 2024 et 2034 Consommation maximale d'ENAF de 10,2 ha/an	Evolution de la densité au sein des nouvelles opérations	Annuelle
	Nombre de logements vacants	Annuelle
	Nombre de PC accordés pour création de logements par le biais d'un changement de destination	Annuelle
	Nombre de logements produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (analyse PC)	Annuelle
	Evolution de la surface artificialisée	Annuelle
Renouveler l'offre en logements	Part des logements individuels/collectifs créés	6 ans
	Evolution du nombre de logements locatifs sociaux	6 ans
	Evolution du nombre de logements indignes / insalubres	6 ans

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à engager un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers	Nombre de projets requalifiant les entrées des bourgs et des villages	6 ans
	Nombre de parcs publics réalisés	6 ans
Définir des stratégies différenciées en fonction des tissus bâtis existants	Nombre de réhabilitation d'îlots	Annuelle
	Nombre d'autorisations d'urbanisme accordées pour le réinvestissement des bâtiments viticoles	Annuelle
	Nombre de divisions parcellaires	Annuelle
Adapter le territoire au changement climatique	Nombre de bassin de rétention des eaux pluviales réalisés	6 ans
	Evolution du nombre de bornes électriques	6 ans
	Nombre d'opérations innovantes en matière environnementale	6 ans
	Nombre d'autorisations pour le développement des énergies renouvelables	6 ans

Axe 6 : Stimuler l'activité économique

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Développer l'attractivité du territoire pour les entreprises	Nombre de commerces et localisation	6 ans
	Nombre d'entreprises	6 ans
	Localisation des nouvelles entreprises	6 ans
	Taux de remplissage des ZAE	6ans
Mettre le tourisme au cœur du projet du territoire	Nombre de parcours de découverte créés	6 ans
	Nombre et type d'hébergements touristiques	Annuelle
	Nombre de projets agritouristiques / oenotouristiques	Annuelle
	Evolution de la fréquentation touristique	6 ans