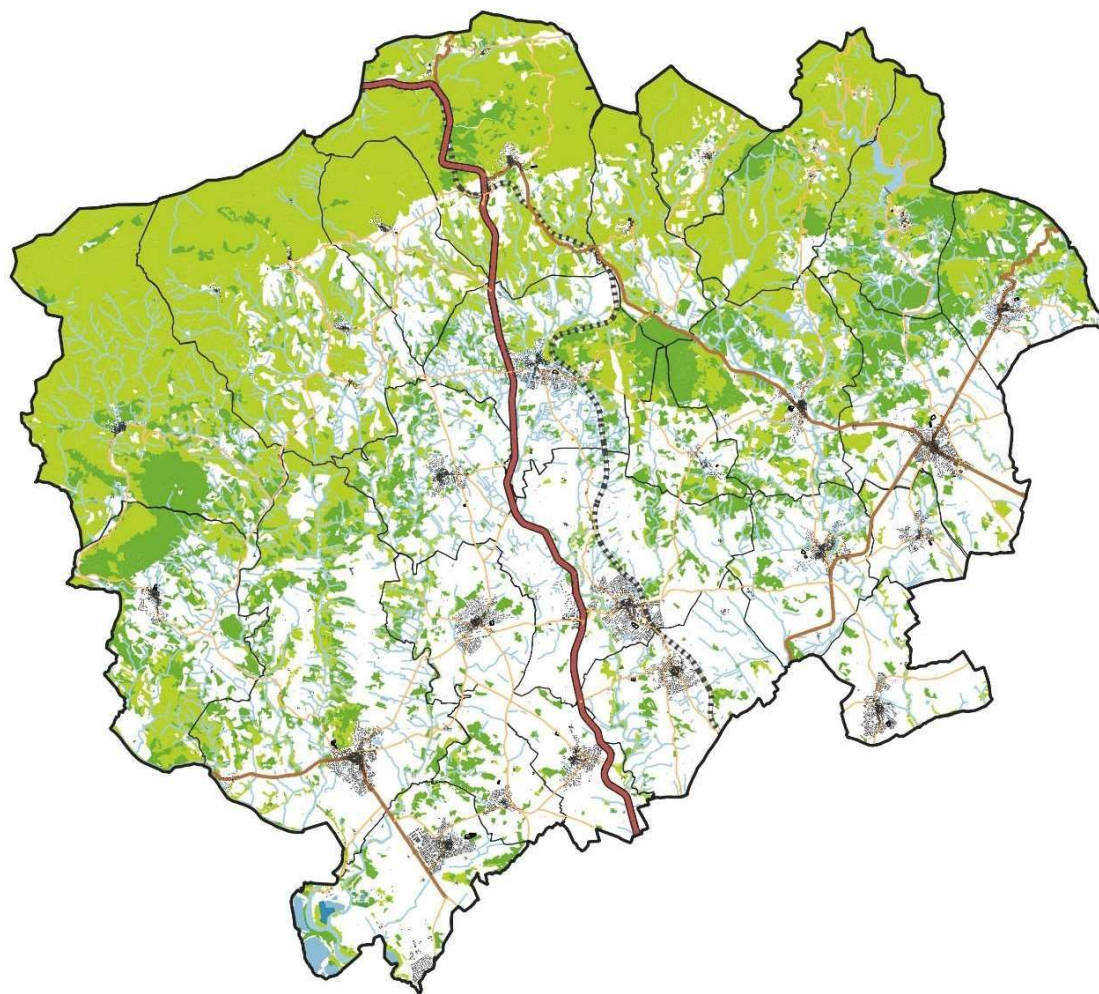




# **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES INTERCOMMUNAL (PADDi)**



# Sommaire

|                                                                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE .....</b>                                                                                                                                         | <b>3</b>  |
| <b>AXE 1 : INTEGRER LE PROJET INTERCOMMUNAL DANS SON CONTEXTE NATUREL .....</b>                                                                                | <b>4</b>  |
| 1. Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet intercommunal ..                                                    | 4         |
| 2. Préserver les ressources naturelles.....                                                                                                                    | 7         |
| 3. Limiter l'exposition des populations aux risques .....                                                                                                      | 9         |
| <b>AXE 2 : AFFIRMER UNE IDENTITE TERRITORIALE .....</b>                                                                                                        | <b>12</b> |
| 1. Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la CCAM .....                                                                                | 12        |
| 2. Encourager l'économie agricole.....                                                                                                                         | 15        |
| 3. Porter des projets fédérateurs.....                                                                                                                         | 18        |
| <b>AXE 3 : DEFINIR LES MOYENS D'UNE STRUCTURATION DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE .....</b>                                                                     | <b>20</b> |
| 1. Définir une armature urbaine du territoire en accord avec le SCOT.....                                                                                      | 20        |
| 2. Appuyer le développement du territoire avec des projets d'équipements structurants.....                                                                     | 22        |
| 3. Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins.....                         | 23        |
| 4. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future...                                                   | 26        |
| <b>AXE 4 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN DU TERRITOIRE .....</b>                                                                          | <b>29</b> |
| 1. Maintenir un développement démographique continu et modéré .....                                                                                            | 29        |
| 2. Engager la CCAM dans la voie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant les tissus bâtis existants ..                                              | 30        |
| 3. Renouveler l'offre en logements.....                                                                                                                        | 33        |
| <b>AXE 5 : PROMOUVOIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE .....</b>                                                                                                     | <b>36</b> |
| 1. Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à engager un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers ..... | 36        |
| 2. Définir des stratégies différenciées en fonction des tissus bâtis existants.....                                                                            | 38        |
| 3. Adapter le territoire au changement climatique.....                                                                                                         | 39        |
| <b>AXE 6 : STIMULER L'ACTIVITE ECONOMIQUE .....</b>                                                                                                            | <b>42</b> |
| 1. Développer l'attractivité du territoire pour les entreprises .....                                                                                          | 42        |
| 2. Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire.....                                                                                                     | 44        |

# PREAMBULE

Le PADDi du PLUi de la communauté de communes des Avant-Monts (CCAM) fixe 6 grands axes afin de se diriger vers un projet de territoire équilibré pour les 10 ans à venir (2024-2034).

Le premier axe est celui de la mise en évidence du socle sur lequel il pourra s'affirmer :

- **Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel.** L'environnement est ainsi la base du projet de territoire. Sa préservation est donc une évidence intangible que devra respecter l'ensemble du document d'urbanisme. Cette intégration doit également mettre en avant la préservation des ressources et la prise en compte des risques.

Le deuxième axe est lié à la dimension relativement récente de la communauté de communes :

- **Affirmer une identité territoriale.** De formation relativement récente, la CCAM est en recherche d'une identité territoriale commune. Les éléments de paysage, de patrimoine et l'agriculture sont des éléments fédérateurs que le projet de territoire doit mettre en avant et valoriser.

Le troisième axe est celui de la structuration d'un territoire multiforme et multipolarisé :

- **Définir une armature urbaine au territoire.** La communauté de communes des Avant-Monts étant récente, son armature urbaine et la relation entre ses composantes restent encore à affirmer et à organiser.

Le territoire de la communauté de communes des Avant-Monts correspond à un archétype d'espace périurbain. Depuis le début des années 2000, il connaît une croissance démographique forte associée à la proximité de pôles structurants et de bassins d'emploi conséquents.

Ce processus de périurbanisation a entraîné :

- une consommation d'espace forte, rendue possible notamment par les documents d'urbanisme existants
- la production d'opérations d'aménagement non qualitatives
- la création d'un nombre d'emplois relativement faible par rapport à la dynamique démographique (rapport de 1 à 2 entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs présents sur le territoire).

Le PADDi vise donc à infléchir ces différents aspects de la périurbanisation. Il devra ainsi s'appuyer sur 3 axes répondant à cette problématique :

- **Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire**
- **Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie**
- **Stimuler l'activité économique**

Les orientations du PADDi couvrent la période 2024-2034, soit un moyen terme qui permet d'envisager des projets et des aménagements dont la réalisation s'établit dans un délai raisonnable. En tant que premier PLU intercommunal du territoire, il pose des jalons qui pourront se poursuivre au-delà de 2034 ou, à l'inverse, qui pourront être infléchis lors d'une révision générale.

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

## 1. Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet

Cette orientation peut être pondérée en fonction de contextes particuliers : prévention des risques, en particulier de feux de forêts ou d'inondation, lutte contre des pathologies touchant certains végétaux, enjeux agricoles liés à des terrains inclus dans des périmètres d'Appellation d'Origine Protégées (AOP) ou contexte urbain, ou plus généralement bâti, invalidant le principe de protection environnementale du fait d'un contexte anthropisé.

Dans tous les cas, les projets de développement de l'urbanisation ne peuvent être que limités dans ou à proximité immédiate de la TVB.

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

Malgré sa richesse biologique et sa sensibilité, le territoire est peu couvert par des zonages de protection et d'inventaire de la biodiversité. Il est toutefois concerné par la présence de :

- **9 Plans Nationaux d'Action** pour la protection d'espèces ou de groupes d'espèces ciblés ;
- **5 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** : ZNIEFF II « Massif de Mourèze et la plaine agricole et garrigues de Péret », ZNIEFF II « Plateau de Carlencas et Levas », ZNIEFF I « Vallons de la rive gauche du lac des Olivettes », ZNIEFF I « Roc du Cayla » et ZNIEFF I « Vallée de l'Orb » ;
- **1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)** « Montagne de Marcou, de l'Espinouse et du Caroux » à environ 4 km du territoire intercommunal ;
- **1 petite partie de la Zone de Protection Spéciale « Le Salagou »** (FR9112002) désignée au titre de la Directive Oiseaux ;
- **6 Espaces Naturels Sensibles** de département (ENS) : Relais Cabrerolles, Domaine départemental des Olivettes, Base départementale de loisirs de Savignac / Saint-Marcel, Base départementale de Réals/Gournies, Bois de l'Estelier, La Borie nouvelle

### 1.1.2. Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques de la trame verte

Les éléments structurants de la TVB sont protégés en fonction de leur degré d'importance pour le maintien des fonctionnalités écologiques du territoire.

#### ➡ **Protéger les réservoirs boisés de biodiversité en limitant l'impact de l'urbanisation**

Les réservoirs boisés sont particulièrement présents au Nord du territoire.

Au Sud du territoire, certains espaces boisés plus isolés peuvent avoir également un rôle déterminant pour la TVB.

L'utilisation du bois en tant que ressource ou le développement de l'urbanisation dans les parties boisées ne pourront se faire qu'en évaluant précisément l'impact sur les milieux naturels et en justifiant que les atteintes à ceux-ci soient à considérées comme marginales.

Les boisements les plus remarquables sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

#### ➡ **Maintenir le maillage des haies bocagères**

Les haies bocagères ont presque totalement disparu dans la plaine viticole alors qu'elles forment des continuités écologiques déterminantes.

Les espaces et corridors dégradés font l'objet de protections afin que le maillage de la trame verte puisse se renforcer (recolonisation naturelle par la végétation ligneuse).

Des replantations et un renforcement de l'existant doivent permettre de retrouver son intérêt environnemental, faunistique et floristique, mais aussi son rôle dans le fonctionnement hydraulique des sols et dans le maintien des terres.

#### ➡ **Protéger le réseau hydrographique et la végétation associée (ripisylves)**

Il présente un chevelu remarquablement dense même s'il souffre particulièrement en période d'étiage. Cette disposition n'interdit pas les retenues collinaires.

#### ➡ **Préserver les zones humides et les mares**

Véritables réservoirs de biodiversité avec de nombreuses espèces inféodées à ces milieux, elles jouent également un rôle pour l'épuration de l'eau et le soutien aux débits d'étiage.

### **1.1.3. 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**

Sur le pourtour des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques principaux, des espaces-tampons inconstructibles sont définis pour assurer leur pérennité.

Ils doivent permettre notamment d'éviter les effets indirects de futurs aménagements et de maintenir ou reconstituer les ripisylves lorsqu'elles sont dégradées.

Les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) sont à protéger. Cette protection comprend les espaces de mobilité des cours d'eau et les champs d'expansion des crues. La définition des espaces de mobilité des cours d'eau s'appuiera en particulier sur les PPRI et l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

La perméabilité des clôtures est à assurer, en zones agricoles et naturelles, ainsi que dans les zones inondables ou pouvant être soumises à un risque de ruissellement.

### **1.1.4. Eviter le développement des plantes invasives et de végétaux fragilisés par des nuisibles**

La lutte contre les essences invasives constitue un enjeu à l'échelle du territoire français.

Les anciens lacs de gravière de l'Orb sont colonisés par la Jussie (*Ludwigia peploides*), et la Canne de Provence (*Arundo donax*) a proliféré dans beaucoup de ripisylves et de nombreux fossés, où elle concurrence les espèces locales.

Cette orientation a pour objectif d'établir une vigilance vis-à-vis de plantes envahissantes susceptibles d'affecter la fonctionnalité des écosystèmes locaux.

Les futures plantations, qu'elles soient publiques ou privées, devront ainsi éviter des essences problématiques ; une liste des espèces envahissantes à éviter est annexée au règlement

### **1.1.5. Préserver une trame noire / sombre**

Le maintien de la biodiversité s'accompagne, au-delà de la préservation de certains milieux, de mesures corollaires comme la limitation des pollutions lumineuses. Si le Nord du territoire est plus concerné par les enjeux environnementaux, des mesures pour réduire les plages horaires d'éclairage peuvent aussi être efficaces dans le Sud. Cette orientation se joint à celle de réduction de la consommation d'énergie.

## 2. Préserver les ressources naturelles

### 1.2.1. Préserver la ressource en eau du territoire

La pression de prélèvement est forte par endroits et particulièrement marquée en été.

Des économies sont à réaliser.

Les rendements des réseaux d'eau potable doivent être améliorés pour limiter les pertes et respecter les objectifs des Plans de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE).

Les schémas directeurs d'alimentation en eau potable (SDAEP) en vigueur ou en cours d'élaboration sont à prendre en considération.

Les eaux souterraines et superficielles du territoire sont vulnérables à la pollution par les pesticides d'origine agricole. La filière viticole a son rôle à jouer dans la limitation de l'usage des produits phytosanitaires. Une évolution vers des pratiques plus respectueuses de l'environnement est en cours et doit se poursuivre.

L'ensemble du territoire est ainsi classé en Zone sensible à l'eutrophisation et 8 communes sont classées en Zone vulnérable à la pollution par les nitrates.

- **Eviter tout impact des projets d'aménagement sur les captages, leurs périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés et les Aires d'Alimentation des Captages (AAC)**
- **Protéger les infrastructures écologiques qui jouent un rôle dans la filtration des eaux de ruissellement (Haies, ripisylves...)**
- **S'assurer d'un développement démographique qui soit en accord avec la disponibilité de la ressource en eau (adéquation besoin/ressource), tant quantitativement que qualitativement**
- **Mettre en place des dispositifs de rétention et de récupération des eaux pluviales dans les nouvelles opérations afin d'éviter les ruissellements chargés en polluants**
- **Planter des essences végétales peu consommatrices d'eau**

La palette végétale des plantations arborées ou arbustives doit se focaliser sur des essences locales et aux besoins en eau réduits.

### 1.2.2. Encadrer l'activité extractrice

Le développement des carrières ne pourra qu'être limité au regard des impacts possibles et à minimiser (bruit, émissions de poussières, vibrations, risque d'effondrement, modification de la circulation des eaux de surface et souterraines...).

- **Interdire toute création de nouvelle carrière au regard des impacts environnementaux et paysagers créés. La réouverture de carrières abandonnées peut être autorisée.**
- **Limiter les extensions des carrières existantes**
- **Accompagner la transformation ou la remise en état des carrières en fin d'exploitation : renaturation, projets photovoltaïques, zones de loisirs...**

### 3. Limiter l'exposition des populations aux risques

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

En raison du climat propre aux Avant-Monts, le territoire est soumis à un régime méditerranéen caractérisé par des étiages forts et des crues soudaines, ce qui pose la question de la gestion du risque d'inondation, tant par débordement que par ruissellement.

L'urbanisation sera interdite dans les zones exposées à des risques élevés d'inondation (sauf exceptions accordées par certains règlements de PPRI lorsqu'ils existent), afin, d'une part, de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens, et d'autre part, de ne pas aggraver le risque en préservant les champs d'expansion de crue et le libre écoulement de l'eau.

- **Respecter les dispositions des PPRI présents sur le territoire**
- **Pour les communes ne disposant pas d'un PPRI, prendre en compte l'aléa cartographié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) dans la localisation des projets d'urbanisation**
- **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**
- **Autoriser les projets de nature à réduire le risque inondation ou ses conséquences en améliorant la sécurité des personnes et des biens, la perméabilité des sols...**
- **Couvrir le territoire intercommunal d'études hydrauliques / schémas d'assainissement pluvial permettant de mieux appréhender les risques liés au ruissellement des eaux de pluie**
- **Limiter et, si nécessaire, interdire la densification des tissus bâtis concernés par des problèmes de ruissellement des eaux pluviales.**  
Le PLUi pourra être modifié pour autoriser cette densification si les études et les travaux de résolution du problème sont effectués.
- **Favoriser la renaturation des surfaces artificialisées et ainsi freiner le ruissellement des eaux pluviales.**  
Cette orientation peut concerner notamment des lits de rivière artificialisés mais elle s'applique à l'ensemble des tissus bâtis : secteurs densément construits, espaces publics/de stationnement...
- **Limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations.**

### 1.3.2. Intégrer le risque de feu de forêt

Les forêts du Languedoc et donc celles du territoire des Avant-Monts sont particulièrement sensibles au risque d'incendie de forêt. Les nouvelles constructions devront respecter une distance réglementaire vis-à-vis des zones à risque. Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) pour les habitants et collectivités s'appliquent également et ont pour rôle de limiter le risque.

L'activité agricole, de façon générale, participe à la limitation de la propagation des incendies. Les vignes ou autres espaces ouverts constituent des coupe-feux naturels. La reconquête des espaces en friche constitue donc un défi majeur pour la lutte contre les incendies. L'activité agropastorale en frange Nord de l'intercommunalité doit également permettre de rouvrir certains espaces et d'entretenir les sous-bois.

La stratégie de la collectivité intègre en premier lieu une logique de réduction du risque avant d'appliquer une logique de prévention (OLD, réseaux de défense incendie...) puis de limitation de l'exposition au risque (extensions urbaines).

L'urbanisation elle-même est conditionnée par la présence du risque feu de forêt en fonction du niveau d'aléa, du type de projet et des équipements de défense présents.

- **Privilégier des secteurs à urbaniser non soumis aux aléas Feu de forêt, en particulier par les aléas moyens à exceptionnel. Les communes du Nord du territoire, dans des contextes fortement arborés, peuvent difficilement éviter des extensions non soumises à ce risque, nécessaires cependant à l'atteinte de leurs objectifs démographiques. Ces extensions resteront cependant limitées par rapport à l'enveloppe globale de consommation d'espace et pourront se voir conditionnées, en fonction des situations, par d'éventuelles études d'aléas ou de risque complémentaires.**

**L'urbanisation en densification est également concernée par ces points de vigilance.**

- **Prendre en considération les aléas Feu de forêt pour tout nouveau projet d'aménagement**
- **Autoriser les aménagements destinés à lutter contre et/ou à prévenir le risque d'incendie**
- **Accompagner les projets d'aménagement de dispositifs de lutte contre les incendies en accord avec le SDIS**
- **Appliquer et faire appliquer les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)**

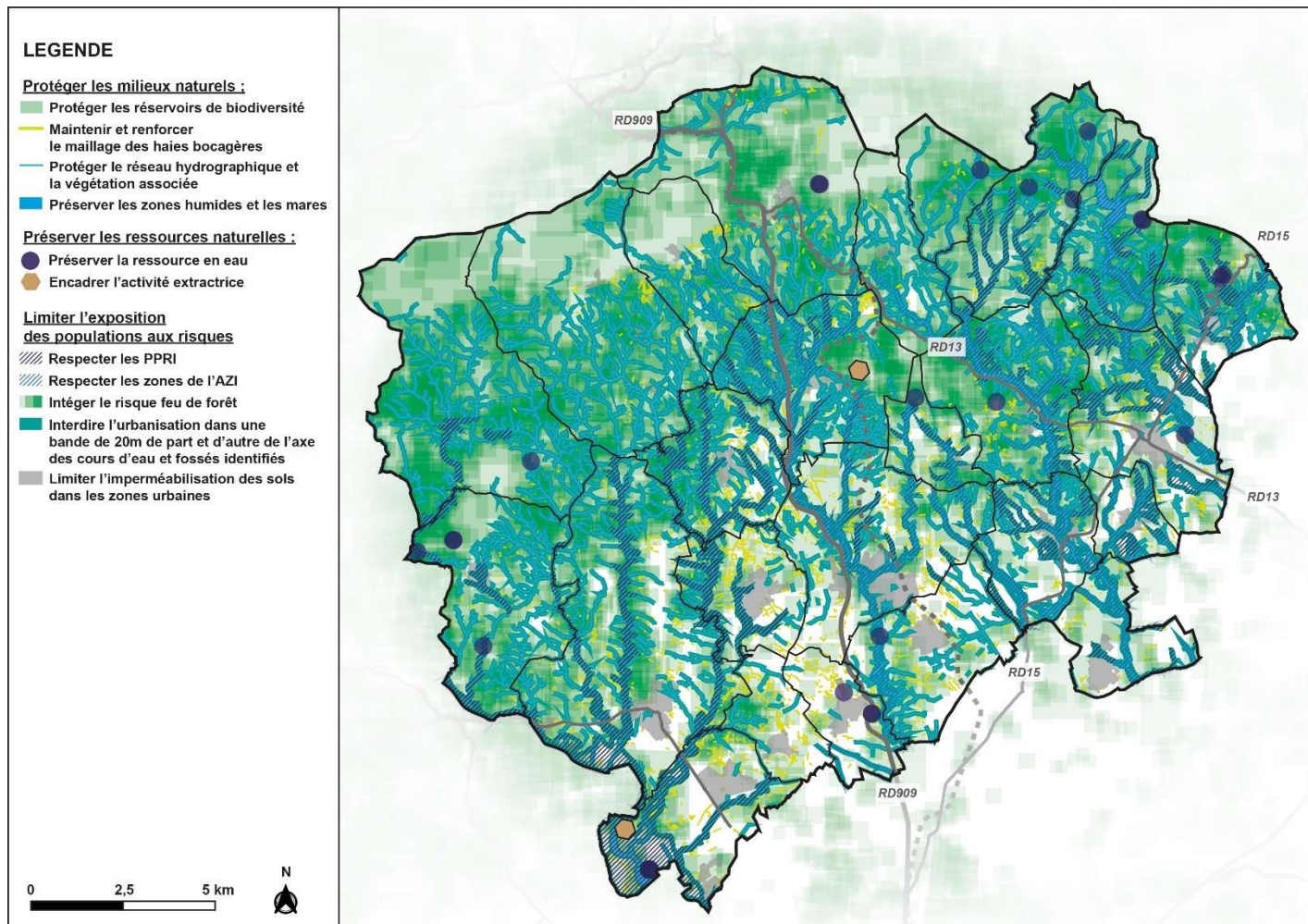
### 1.3.3. Prendre en compte les autres aléas naturels dans les futurs aménagements

Le risque de retrait / gonflement des argiles est considéré comme important sur le territoire intercommunal. La réalisation d'études de sols pour les zones d'exposition moyenne à forte et la mise en œuvre de mesures constructives préventives permettent de minimiser les dommages éventuels liés à ce risque.

Certaines communes sont concernées par la présence d'un barrage en amont de leur territoire.

Une vigilance particulière doit s'appliquer à proximité des cours d'eau concernés.

## Schéma de synthèse Axe 1



## AXE 2 : AFFIRMER UNE IDENTITE TERRITORIALE

### 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

##### ➤ **Préserver les paysages des Avant-Monts (espaces boisés et vignes) et des Collines et Plaines viticoles**

L'identité de la CCAM est faite de diversité. L'expression de cette diversité s'observe en premier lieu au travers de 2 types de paysages principaux : les Avant-Monts au Nord et les Collines et Plaines viticoles au Sud.

Chacune de ces entités paysagères présente des caractéristiques à respecter.

Si les vignes façonnent de façon générale l'ensemble du territoire intercommunal, les puechs, recs, ruisseaux, vallées, collines boisées, haies bocagères, falaises... doivent également être préservés. L'urbanisation future des villes et villages devra s'insérer dans le cadre paysager local. Il en va de même des projets agricoles.

Les implantations historiques et les silhouettes des villages peu impactées par les extensions paysagères sont aussi à prendre en considération : préservation de glacis pour maintenir certains points de vue, principes paysagers à respecter pour les extensions de l'urbanisation... Les formes urbaines caractéristiques de l'enchâtellement médiéval doivent rester autant que possible lisibles.

Les communes situées à l'intérieur du périmètre du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc (PNRHL), Cabrerolles, Caussiniojols, Faugères et Saint Nazaire de Ladarez, respecteront sa charte.

Les paysages se déclinent aussi à différentes échelles et des éléments singuliers sont à préserver, voire à étendre.

##### ➤ **Maintenir les parcelles maraîchères anciennes à proximité des centres historiques et parfois incluses à l'intérieur des taches urbaines**

Les ensembles de jardins potagers particuliers seront préservés notamment lorsqu'un système d'irrigation collectif est présent (Vailhan).

##### ➤ **Préserver et renforcer le maillage de murets de pierres sèches, en soutènement ou non**

Les cultures en terrasses tout comme l'ensemble des murs et bâtisses en pierres sèches dans le secteur du Faugérois et aux alentours font partie intégrante du patrimoine intercommunal. Ces ensembles sont à protéger.

➡ **Encadrer la construction de nouveaux bâtiments dans un contexte paysager relativement préservé**

Les paysages viticoles ont vu peu d'implantations d'éléments bâtis. Il y eut quelques exceptions : les châteaux pinardiers, des moulins... la réalisation de nouveaux projets, viticoles/(oeno)touristiques..., ne pourra se faire que dans le respect des paysages où ils s'inséreront.

➡ **Maintenir les plantations remarquables des parcs publics, privés ou spécifiques de l'espace rural (alignements etc...)**

Ces plantations sont à protéger pour des raisons paysagères et non nécessairement environnementales.

### 2.1.2. Mettre en valeur le patrimoine bâti

➡ **Tenir compte des Monuments Historiques (MH) dans la définition des projets urbains**

La proximité de MH doit conduire à une urbanisation particulièrement fine, tant en densification des tissus bâtis, qu'en extension.

La CCAM compte déjà plusieurs Périmètres Délimités des Abords (PDA) ; d'autres sont susceptibles d'être mis en place. Le PLUi fonctionne en complémentarité de ces périmètres de protection.

➡ **Protéger dans le cadre du PLUi les bâtiments remarquables du territoire en prenant en compte différentes échelles architecturales et différentes époques :**

- Châteaux, églises, maisons de maîtres...
- Bâtisses et constructions d'origines gallo-romaine, wisigothique...
- Patrimoines du Moyen-Age et de la Renaissance
- Bâtisses du monde viticole : caves coopératives, châteauxpinardiers...
- Patrimoine de l'eau : moulins, puits, lavoirs...
- Eléments de petit patrimoine : mazets, capitelles, pigeoniers...
- Ruines et vestiges archéologiques
- Edifices et ensembles spécifiques d'une activité ou d'un lieu : Font de l'Oli à Gabian...

Ces éléments de patrimoine peuvent posséder des enjeux qui nécessitent des protections plus larges au niveau de leurs abords. A l'inverse, en fonction d'altérations historiques, la protection peut ne toucher qu'une partie des bâtiments.

➡ **Attacher une protection particulière aux bâtiments vernaculaires ou aux maisons vigneronnes qui sont constitutifs de tissus bâtis entiers et ont parfois souffert d'altérations**

### **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**

La CCAM possède un sous-sol diversifié qui a conduit à un usage de pierres diverses principalement visibles dans le Nord du territoire. La palette d'enduits observable au Sud du territoire est à retrouver dans 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 (aspect visuel, action sur la performance énergétique...). Elles devront obéir à une insertion paysagère qualifiante.

## 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

La filière viticole est le fer de lance de l'économie de la CCAM.

Le premier enjeu est celui du maintien de l'outil de production, alors même que le terroir viticole de la CCAM est un des plus anciens de France.

Les zones agricoles du document d'urbanisme doivent permettre à la profession d'évoluer tout en préservant le paysage agricole et naturel dans lequel elles s'insèrent.

➔ **Préserver les terres agricoles par la mise en place d'outils spécifiques comme les PAEN (Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains) ou les ZAP (Zones Agricoles Protégées)**

➔ **Encourager l'exploitation du terroir viticole historique et son développement**

➔ **Lutter contre la rétention foncière et l'enfrichement**

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

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

La dynamique des caves particulières est impulsée par des syndicats viticoles (AOP, IGP) novateurs et ambitieux.

La population agricole est cependant vieillissante (exploitants coopérateurs notamment) et les projets d'installations doivent être soutenus.

La viabilité économique des exploitations agricoles favorise la transmission.

➔ **Privilégier la reprise des bâtiments d'exploitation existants**

La priorité est le maintien des exploitations existantes avec les terres et les bâtiments associés.

Compte tenu de la contraction de la démographie des agriculteurs, cette reprise limite la désaffectation future des bâtiments.

➔ **Conserver un principe de mixité des tissus bâtis**

Malgré les conflits d'usage, les tissus bâtis, en-dehors des plus récents uniquement résidentiels, gardent un principe de mixité, acceptant les bâtiments agricoles.

➤ **Accompagner la dynamique d'installation de nouvelles caves particulières et de nouveaux bâtiments agricoles**

Les projets agricoles sont à faciliter mais ils doivent aussi être encadrés compte tenu des enjeux paysagers, en particulier ceux associés aux espaces ouverts des plaines et collines viticoles.

La préservation des paysages ainsi que la prise en compte des réseaux, voiries, accès, pollutions environnementales, qualité agronomique, enjeux environnementaux... doivent être pris en compte pour l'ensemble des projets.

Les constructions agricoles seront privilégiées en continuité des bâtiments agricoles existants dans une logique de limitation des impacts. Les maisons d'habitation devront justifier d'un lien de nécessité avec l'exploitation.

Certaines zones agricoles seront protégées de toutes constructions pour des raisons paysagères et / ou environnementales. La connexion aux réseaux pouvant également s'avérer un facteur limitant, certains secteurs pourront être exclus compte tenu de leur éloignement avec les tissus bâtis existants des villes et villages.

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

➤ **Valoriser les productions locales en transformant, conditionnant et commercialisant localement**

La transformation des produits locaux, qu'il s'agisse de la vigne ou non, permet de mieux valoriser les productions. Elle est également créatrice d'emplois.

➤ **Développer l'œnotourisme et l'inscrire dans le long terme**

L'activité touristique en lien avec la viticulture possède encore des marges de progression qui sont à développer.

➤ **Poursuivre la complémentarité entre les caves particulières et les caves coopératives**

Même si la dynamique d'installation des caves particulières a stimulé l'économie viticole, les caves coopératives gardent un rôle important dans la valorisation des productions de nombreux exploitants.

### 2.2.4. Encourager la diversification et permettre la pérennisation de l'activité agricole

Face au changement climatique, les exploitations agricoles doivent s'adapter pour conserver leur dynamique.

La diversification est une des solutions à la pérennisation des exploitations. Elle nécessite des investissements de la part des exploitants (matériel, bâtiments, transformation...) mais également des pouvoirs publics et institutions (irrigation, labellisation...).

➡ **Diversifier les productions et les cépages en viticulture (cépages résistants)**

La plantation de cépages plus adaptés permettra de réduire les besoins en eau et en produits phytosanitaires.

➡ **Soutenir les projets d'irrigation des cultures et permettre la mise en place de retenues hivernales**

Les projets d'irrigation sont soutenus dans la mesure où ils permettent de concilier les usages et la préservation de la ressource en eau.

Des projets ont déjà été engagés en matière d'extension des terres irriguées (Aqua Fontedit).

Des retenues hivernales limitées doivent pouvoir compenser les déficits hydriques de plus en plus fréquents.

➡ **Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles**

La production d'énergies renouvelables est positive pour le territoire mais elle ne doit pas pénaliser les paysages et influencer sur les formes architecturales.

➡ **Soutenir un regain de l'activité agropastorale, en particulier dans le Nord du territoire**

L'agropastoralisme est un outil essentiel dans le maintien des paysages ouverts et dans l'entretien des sous-bois.

➡ **S'appuyer sur les labels et signes de qualité pour valoriser des filières peu présentes :**

AOP Pélardon, Huile d'Olive du Languedoc, Lucques du Languedoc, IGP Volailles du Languedoc

➡ **Encourager la diversification agricole, en particulier d'activités maraîchères et arboricoles**

Les demandes des consommateurs en matière de produits agricoles sont multiples sur un territoire.

Sans réduire la place prépondérante des vignes, de « nouvelles » cultures peuvent s'envisager.

Elles peuvent notamment être à la base de la mise en place de circuits courts.

➡ **Promouvoir une économie agricole adaptée au changement climatique (faible consommation d'eau, exploitation des versants moins exposés au soleil...)**

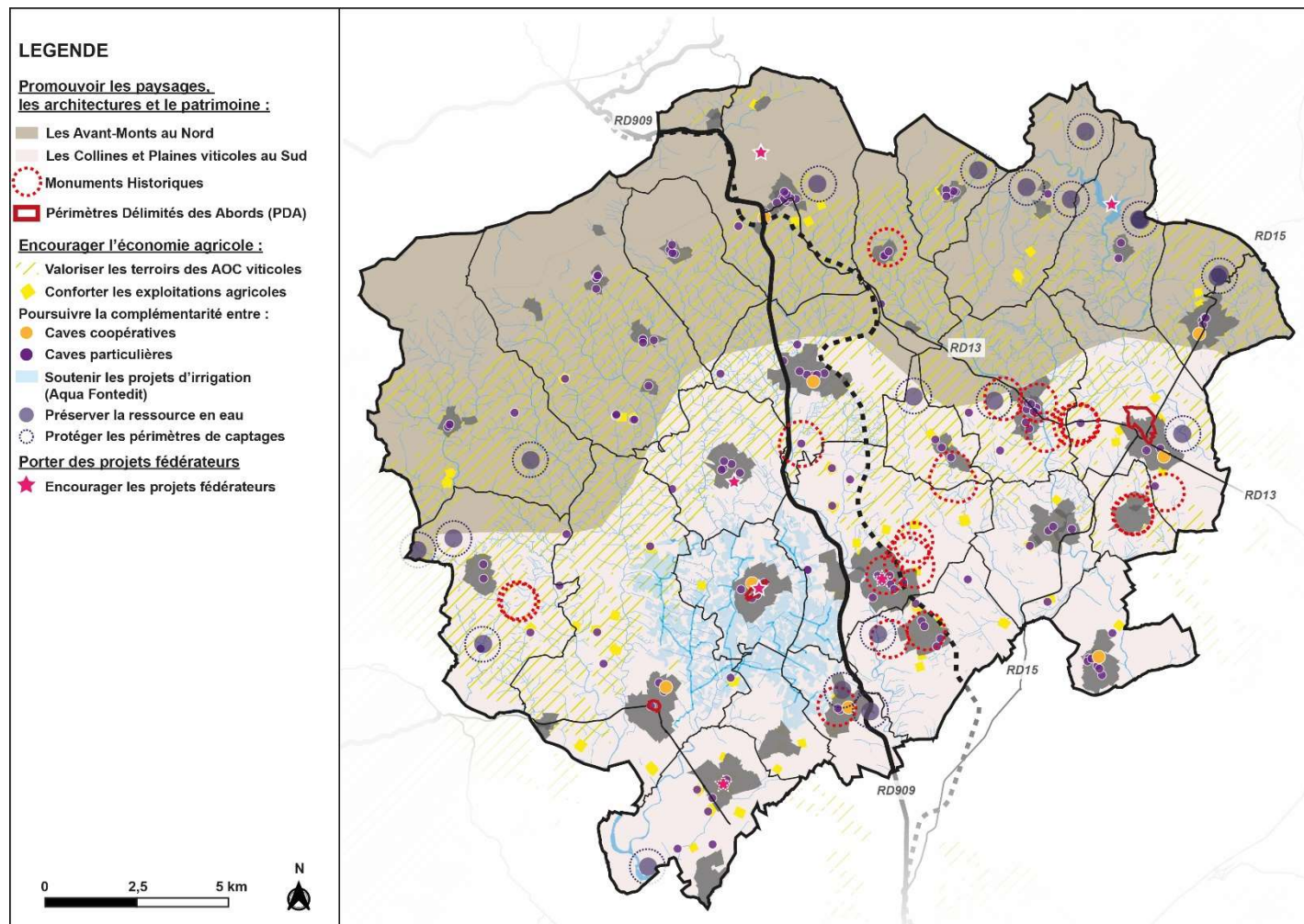
### **3. Porter des projets fédérateurs**

#### **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**

De constitution récente, la CCAM a besoin de projets fédérateurs pour créer une identité propre (liste non exhaustive).

- ➔ **Un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) sur le site de la gare de Magalas**
- ➔ **Un espace autour de la nature et des loisirs avec le projet de Bouilhonnac à Saint Génies de Fontedit**
- ➔ **Des aménagements destinés aux loisirs à Vailhan à proximité du barrage**
- ➔ **Un projet de résidence séniors sur du foncier de la CCAM à Autignac**

## Schéma de synthèse Axe 2



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

### 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 ;
- 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.

Suivant la nomenclature du SCOT, les communes de la CCAM sont réparties en 4 catégories :

- **Catégorie 1 - pôles structurants et pôle relais structurant** : Magalas, Murviel-les-Béziers, Thézan-les-Béziers et Roujan. Le niveau d'équipements et le rôle de Roujan pour la partie Est du territoire tendent à l'assimiler aux 3 autres communes ;
- **Catégorie 2 - pôle relais** : Laurens

Les pôles locaux, divisés entre des communes du Sud du territoire, auxquelles s'ajoutent les communes de l'axe de la RD909, et les communes du Nord dont les caractéristiques morphologiques, le niveau d'accessibilité et l'attractivité sont différents :

- **Catégorie 3 – Villages « périurbains »** :
  - Abeilhan
  - Autignac
  - Neffiès
  - Pailhès
  - Pouzolles
  - Puimisson
  - Puissalicon
  - Saint Geniès-de-Fontedit

- **Catégorie 4 – Villages « ruraux » :**
  - Cabrerolles
  - Causses-et-Veyran
  - Caussiniojols
  - Faugères
  - Fos
  - Fouzilhon
  - Gabian
  - Margon
  - Montesquieu
  - Roquessels
  - Saint-Nazaire-de-Ladarez
  - Vailhan

## **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**

A vocation essentiellement résidentielle, l'espace périurbain de la CCAM requiert une offre en équipements adaptée aux ménages vivant sur le territoire et à ceux qui arriveront dans les prochaines années.

Le soutien aux familles s'installant sur le territoire est essentiel et doit se matérialiser par la mise en place d'équipements dédiés, comme les crèches, relais d'assistantes maternelles, écoles, équipements sportifs...

### **3.2.2. Faciliter l'accès aux soins**

La mise en place de maisons médicales en lien avec les services départementaux doit être poursuivie. Une maison de santé va être intégrée à l'extension de la ZAE de Magalas.

Une offre autour de structures d'accueil / hébergement de personnes âgées autonomes existe déjà sur le territoire mais doit encore être soutenu pour répondre au phénomène du vieillissement de la population sur le territoire.

### **3.2.3. Maîtriser le foncier afin de mener des opérations**

L'offre en logement qui s'est développée depuis plus de 20 ans apparaît très stéréotypée avec une surreprésentation de la maison individuelle.

La forme des opérations d'aménagement est elle-même standardisée avec une omniprésence du lotissement pavillonnaire.

Pour mieux contrôler les futurs projets, les collectivités doivent mettre en place des outils de maîtrise foncière. Ces dispositifs doivent aussi permettre d'organiser et phaser dans le temps la mise en place des différentes opérations.

Des dispositifs de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global)... existent déjà et doivent ainsi être développés.

### 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

##### ➡ Favoriser les déplacements dans le sens Est-Ouest

Les axes de communication principaux sont essentiellement Nord-Sud, conduisant les habitants du territoire vers Béziers et Pézenas et limitant les relations entre les communes suivant l'axe Est-Ouest. Les communications Est-Ouest sont pourtant à développer car elles seront les plus à même sur le long terme à assurer la cohésion de la CCAM.

##### ➡ Définir de nouveaux schémas de circulation pour améliorer le fonctionnement des villes et villages de la CCAM

Alors même que le PLUi met en avant le potentiel de réinvestissement des tissus bâtis existants, les circulations sont problématiques à l'intérieur de l'ensemble des centres anciens.

Pour rendre crédible le renouvellement urbain, les changements de destination et la densification, une nouvelle approche des circulations est nécessaire.

#### 3.3.2. Faciliter l'accès aux bourgs-centres

##### ➡ Augmenter l'offre en stationnement dans et à proximité des bourgs centres

Si le PLUi, dans la perspective de la transition écologique, doit favoriser les transports alternatifs à la voiture, il doit aussi pouvoir ouvrir des tissus bâtis parfois en déprise à une accessibilité automobile qui fait défaut et les pénalise.

##### ➡ Repenser la répartition modale et sécuriser les cheminements piétons et cycles pour encourager les déplacements à l'intérieur et aux abords des centres anciens

Les aménagements urbains doivent faciliter, par leur dessin, l'accès aux centres villages pour tous les usagers.

### 3.3.3. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel

En favorisant le développement des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle thermique, le PLUi peut avoir une incidence positive sur la pollution aux oxydes d'azote et particules fines.

#### ➤ **Développer un corridor multimodal sur l'axe de la RD 909**

Les modes de transport sont envisagés comme complémentaires avec des possibilités de changements dans des lieux adaptés.

A Magalas, la plate-forme multimodale au niveau de la gare est la plus importante à créer.

#### ➤ **Mettre en place des aires de covoiturage destinées à rabattre les flux, notamment sur les axes de la RD909 et de la RD17**

Si des axes sont priorités, la couverture du territoire doit être large pour ouvrir de nouvelles opportunités aux usagers.

L'insertion urbaine et paysagère, de même que la signalétique, sont indispensables pour des projets réussis.

#### ➤ **Valoriser la liaison ferroviaire Béziers-Neussargues autour de la gare de Magalas**

Seul arrêt maintenu sur cette ligne, la présence de la gare à Magalas renforce son statut de ville principale de la CCAM. Celle-ci trouve une nouvelle évolution avec la réalisation d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM).

#### ➤ **Augmenter la fréquence de passage des transports en commun (bus) / mettre en place un Transport A la Demande en complément (TAD)**

Les transports publics ont un fort potentiel de développement. L'offre doit cependant être mieux adaptée à la demande.

#### ➤ **Poursuivre le maillage de pistes cyclables**

Cette orientation s'appuie sur l'offre existante, en particulier la véloroute de Bédarieux à Béziers (la Véloccitanie V84), mais aussi sur les perspectives du Schéma Directeur Cyclable.

La poursuite des objectifs de ce document n'exclut pas un travail sur un réseau de voies cyclables plus complet à l'échelle des communes, en particulier dans les secteurs les plus denses du territoire.

L'usage des cycles est multiple : connexion aux ZAE, aux établissements scolaires, aux équipements de loisirs...

La multiplication attendue des pistes et aménagements cyclables va de pair avec une offre en stationnement pour les cycles (sécurisés ou non).

C'est également tout un « écosystème » qui doit se déployer autour des mobilités douces comme le vélo (réparation, entretien, location, arceaux, parkings vélos...).

#### ➤ **Améliorer les aménagements à destination des piétons**

De nombreuses voies urbaines fréquentées ne sont pas dotées de trottoirs ou d'aménagements adaptés. Des travaux conséquents doivent permettre de renforcer la part de ce mode de déplacement et de le sécuriser, y compris pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Cette orientation inclut les boucles des chemins de petites et grandes randonnées à protéger en accord avec les différents acteurs (Pays HLV, Conseil Départemental, Comité Départemental de la Randonnée pédestre...).

### 3.3.4. Assurer le développement des interconnexions modales dans une logique urbaine

#### ➡ **Donner un rayonnement urbain à la plate-forme multimodale en projet à Magalas**

La seule gare encore en activité de la CCAM est celle de Magalas ; elle va se muer en plate-forme multimodale. Celle-ci aura des implications urbaines fortes associées à l'attractivité engendrée.

Les disponibilités et opportunités foncières à proximité de la plate-forme doivent faire l'objet d'une programmation mixte en lien avec ce nouvel équipement et en s'appuyant sur une densité élevée.

#### ➡ **Concevoir les interfaces de transport dans une logique urbaine**

Les infrastructures de transport à l'échelle du territoire de la CCAM ne doivent pas être envisagées déconnectés des enjeux urbains. Les nœuds de transport, les aires de covoiturage... sont à implanter au plus près des tissus bâtis existants, notamment commerciaux.

## **4. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation**

### **3.4.1. Conditionner l'urbanisation future à la capacité des réseaux d'Alimentation en Eau Potable (AEP)**

- **Sécuriser la ressource en eau : officialiser les captages, protéger les captages, mettre en place les unités de traitement nécessaires, interconnecter les réseaux quand cela est faisable économiquement**
- **Dimensionner les réservoirs et les réseaux d'Alimentation en Eau Potable (AEP) en rapport avec les populations et les activités à desservir**
- **Subordonner l'urbanisation au raccordement à un réseau d'eau potable public dont la capacité et la ressource sont suffisantes**
- **Ne permettre un développement de l'urbanisation qu'en s'assurant que le réseau AEP possède un rendement respectant les exigences des PGRE : 75% minimum pour le PGRE du fleuve Hérault et 70% minimum pour le PGRE de l'Orb**
- **Intégrer les dispositions des schémas directeurs d'Alimentation en Eau Potable pour justifier des projets d'urbanisation ou les différer**

### **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**

- **Mettre en place des réseaux permettant une desserte suffisante (débit, pression) des bornes incendie**
- **S'assurer de la conformité des bornes incendie aux normes en vigueur**
- **S'assurer de la couverture par les dispositifs de lutte contre l'incendie de l'entièreté des tissus bâtis existants et futurs**
- **En cas d'absence de réseau en capacité suffisante, mettre en place d'autres dispositifs adéquats (bâches...)**

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

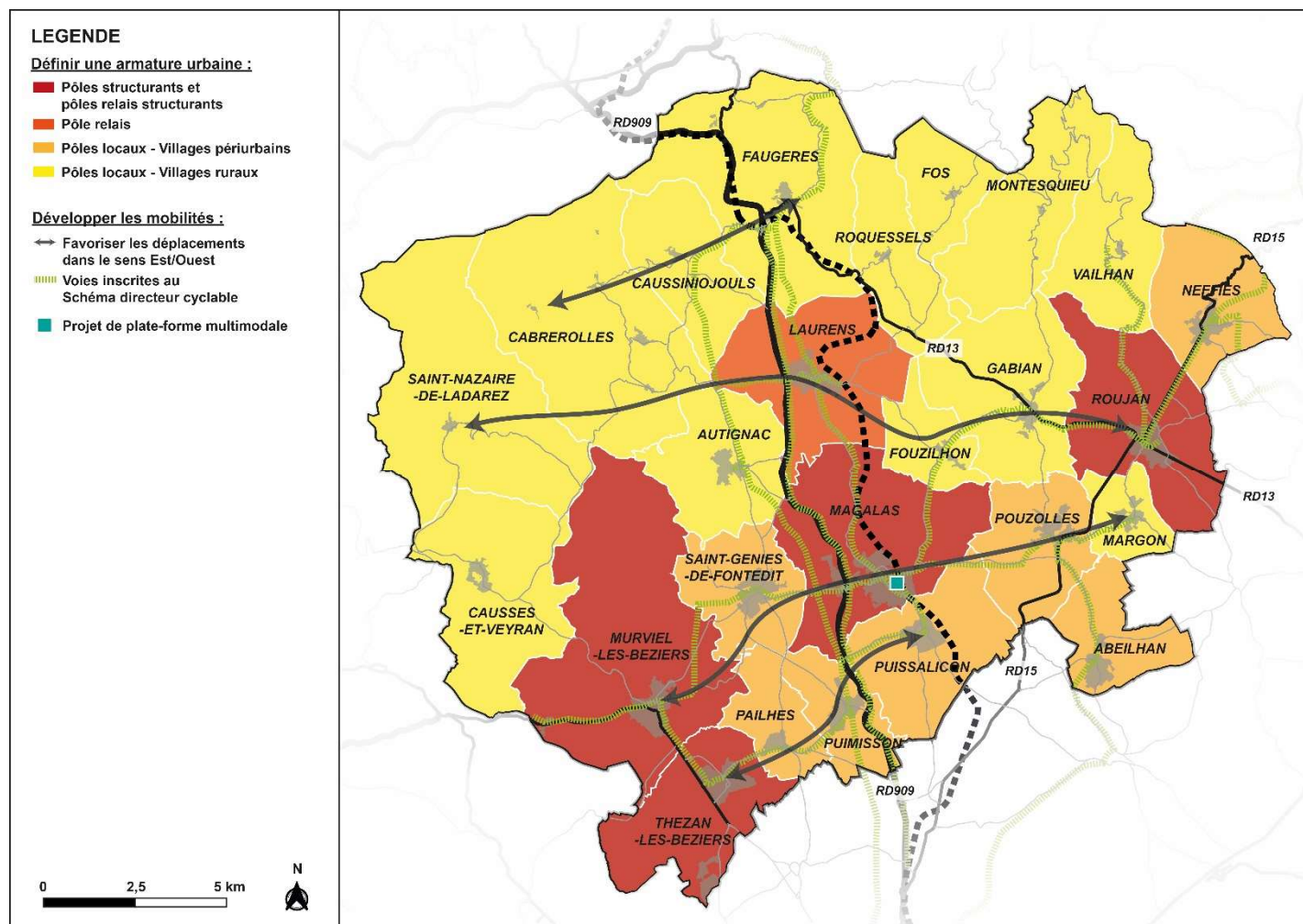
- **Dans les secteurs d'assainissement collectif, subordonner les extensions et les possibilités de densification à la capacité des réseaux de collecte, de transport et des équipements de traitement des eaux usées**
- **Vérifier les performances des stations d'épuration et leurs capacités résiduelles pour justifier de nouvelles ouvertures à l'urbanisation**

Si les capacités des ouvrages se trouvent dépassées, de nouvelles urbanisations ne pourront être envisagées qu'à condition de réaliser une planification des investissements en matière d'assainissement.

Dans ce cas, il sera prévu un phasage de l'urbanisation compatible avec la mise en service des équipements d'assainissement capables de traiter les flux polluants supplémentaires.

- **Dans les secteurs d'assainissement non collectif, subordonner les extensions de l'urbanisation et la densification des tissus bâtis aux possibilités offertes en fonction de l'aptitude des sols à l'épuration et à la sensibilité du milieu récepteur.**
- **Limiter les possibilités de densification des tissus bâtis existants en cas d'assainissement non collectif**

## Schéma de synthèse Axe 3



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

### 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 2021 et 2034

Depuis le début des années 2000, la progression démographique de la CCAM a été particulièrement spectaculaire. Elle s'est ralentie au regard des dernières données INSEE disponibles (année 2021) essentiellement du fait de la rétention foncière et d'une capacité des réseaux déficiente dans certaines communes. La demande apparaît cependant forte avec des opérations rapidement commercialisées.

La CCAM vise à mieux contrôler l'augmentation de sa population.

Une évolution plus modérée acte également une dynamique démographique héraultaise générale qui tendrait à se tasser sur le long terme.

Le SCOT assigne néanmoins à la CCAM un objectif d'accueil de population important en lien notamment avec une forme de saturation des communes proches du littoral. Afin de suivre les orientations de celui-ci, le T0 du PLUi est le même que celui de SCOT : 2021.

A partir des données INSEE 2021, la progression démographique entre 2021 et 2034 est établie à +1,2% par an.

| Année | Nombre d'habitants<br>(au 01er janvier) | Progression<br>démographique |
|-------|-----------------------------------------|------------------------------|
| 2021  | 27723                                   |                              |
| 2022  | 28056                                   | 1,20%                        |
| 2023  | 28392                                   | 1,20%                        |
| 2024  | 28733                                   | 1,20%                        |
| 2025  | 29078                                   | 1,20%                        |
| 2026  | 29427                                   | 1,20%                        |
| 2027  | 29780                                   | 1,20%                        |
| 2028  | 30137                                   | 1,20%                        |
| 2029  | 30499                                   | 1,20%                        |
| 2030  | 30865                                   | 1,20%                        |
| 2031  | 31235                                   | 1,20%                        |
| 2032  | 31610                                   | 1,20%                        |
| 2033  | 31989                                   | 1,20%                        |
| 2034  | 32373                                   | 1,20%                        |

Evolution démographique envisagée par année sur l'ensemble du territoire intercommunal

Le T0, qui définit « l'année de départ du PLUI », est déterminé par rapport à celui du SCOT du Biterrois, à savoir 2021. Il est ainsi également en rapport avec la promulgation de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite loi « *Climat et Résilience* ». La consommation d'espace est établie à partir des données de l'Occupation du Sol (données « OCCSOL ») fournies par le SCOT.

Le projet vise une durée de 10 ans en rapport avec des perspectives de développement à moyen terme constituant un horizon réaliste.

**La progression démographique de +1,2% par an est appliquée à l'ensemble du territoire avec une volonté de développement équilibré entre les communes.**

#### DONNEES DEFINISSANT LE T0

Les données de base sont établies en fonction des données INSEE 2021 (T0) :

- . Population en 2021 : 27.723 habitants
- . Nombre de résidences principales en 2021 : 12.228
- . Nombre d'habitants par logement : 2,27
- . Nombre de résidences secondaires : 2.658
- . Nombre de logements vacants : 1.277

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

Le nombre d'habitants par logement va poursuivre dans les prochaines années son effritement. Si le desserrement des ménages est un phénomène sociétal, il se fera de façon plus marquée sur un territoire qui verra :

- les ménages récemment arrivés (depuis les années 2000) vieillir, les enfants partir du foyer
- une diversification de son offre en logement qui ne sera plus uniquement tournée vers des familles
- une part des nouveaux logements perdre de leur poids vis-à-vis du parc existant

Le desserrement est évalué à -0,17 habitant par logement sur 13 ans en fonction de la trajectoire observée depuis 1968. Le nombre de logements à produire sur 13 ans (2021-2034) est de 3.213, tenant compte des logements nécessaires pour atteindre le point mort et ceux destinés à la progression démographique, soit environ 247 par an.

## 2. Engager la CCAM dans la voie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en optimisant les tissus bâtis existants

L'optimisation de la tache urbaine permet d'envisager la production de plus d'un tiers des logements à l'intérieur des tissus bâtis, tout en respectant la TVB.

#### 4.2.1. Poursuivre la résorption de la vacance

Le pourcentage de vacance en 2021 est de 7,9 %. L'objectif de réduction est de -180 logements vacants sur 10ans (2024-2034).

**La proportion de résidences principales produites par ce biais est de 50%, soit 90 logements, les autres étant soit démolis, soit transformés en résidences secondaires.**

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

Les tissus bâtis recèlent un fort potentiel de développement de l'habitat à l'intérieur de locaux d'activités existants ou abandonnés. Il s'agit notamment des hangars viticoles, voire des caves particulières.

Compte tenu de la diminution de la démographie agricole et du déplacement de bâtiments vers l'espace rural, des bâtiments vacants ou sous-utilisés peuvent trouver une nouvelle utilité.

S'il existe dans certains cas une contrainte liée aux difficultés d'accès ou de stationnement, le gisement est potentiellement conséquent avec des bâtiments volumineux dont la transformation renforcerait la dynamique des tissus existants.

A l'extérieur des tissus bâtis, des bâtiments désaffectés ayant un intérêt patrimonial pourraient aussi être valorisés, en particulier dans la partie Nord du territoire. Ces projets se distinguent du phénomène de cabanisation qui reste illégal.

**Sur la période 2024-2034, 150 logements seraient à produire par changement de destination.**

#### 4.2.3. Densifier les tissus bâtis existants

Le diagnostic a permis d'identifier des potentiels de densification conséquents à l'intérieur des tissus bâtis. Les terrains portant des enjeux climatiques, environnementaux ou paysagers ont été exclus du potentiel de densification afin de préserver la nature en ville et le cadre de vie des centres bourgs, tout en améliorant leur résilience face au changement climatique.

La mobilisation des emprises identifiées est à pondérer en fonction de leurs caractéristiques (topographie, accessibilité, desserte par les réseaux...) et de la rétention foncière.

3 catégories d'emprises sont définies avec des niveaux de mobilisation différenciés :

- Les espaces libres, regroupant plusieurs parcelles, ont un niveau de mobilisation moyen (configuration parfois complexes, plusieurs propriétaires présents) : 50%
- Les dents creuses ont également un niveau de mobilisation moyen : 50%
- Les divisions parcellaires possibles ont un niveau de mobilisation faible : 30%

**Le nombre de logements produit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, incluant la mobilisation des enclaves agricoles, correspond à un minimum de 600 logements sur la période 2024-2034.**

Par ailleurs, les lots disponibles dans des opérations récentes (lotissements notamment) ou associés à des divisions parcellaires sont considérés comme mobilisables à 100%.

La CCAM porte des objectifs ambitieux de densification des futures opérations, tant en extension qu'à l'intérieur des tissus bâtis. Ils vont dans le sens d'une réduction de la consommation d'espace.

Les niveaux de densité affectés, à chaque fois supérieurs à ce qui a été observé dans les dernières années, par catégorie sont les suivants (densités nettes intégrant la surdensité demandée par le SCOT à partir de 2031) :

- Catégorie 1 : 30,1 logements par ha
- Catégorie 2 : 30,1 logements par ha
- Catégorie 3 : 21,5 logements par ha
- Catégorie 4 : 16,1 logements par ha

#### **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 à décliner de la façon suivante :**

- **Habitat : 7,1ha par an, soit 90,2h sur 13 ans**
- **Economie : en Zones d'Activités Economiques (ZAE), 1,5ha par an, et 0,5ha par an hors ZAE, soit respectivement 19,5ha et 6,5ha sur 13 ans**
- **Equipements : 1ha par an, soit 13ha sur 13 ans**
- **Infrastructures : 0,1ha par an, soit 1,3ha sur 13 ans**

**Cette répartition peut néanmoins être adaptée dans le cadre du zonage final du PLUi tout en restant dans un rapport de compatibilité avec l'enveloppe globale.**

## 3. Renouveler l'offre en logements

### 4.3.1. Diversifier l'offre en logements

L'offre en logement qui s'est développée depuis plus de 20 ans apparaît très stéréotypée avec une surreprésentation de la maison individuelle.

La forme des opérations d'aménagement est elle-même standardisée avec une omniprésence du lotissement pavillonnaire.

Ce processus est symptomatique de la périurbanisation.

Il s'avère cependant que cette offre, fortement consommatrice d'espace, n'est plus à même de répondre à la totalité des besoins, et la collectivité a pu faire le constat d'un manque en logements locatifs, sociaux ou non, en petits logements... Par ailleurs, en particulier au sein des polarités, les coûts du foncier réduisent toujours plus la dimension de terrains pour lesquels une implantation du bâti en milieu de parcelle n'est plus pertinente.

La diversification des logements est différenciée suivant les catégories de communes.

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

#### 4.3.2. Lutter contre l'habitat indécent et insalubre et contre la précarité énergétique

Cette dimension de précarité est également un facteur de déprise de l'habitat ancien. Les collectivités se dotent d'outils destinés à remettre à jour l'offre en logements afin qu'elle corresponde mieux aux attentes actuelles des ménages et à la réglementation thermique (RE2020).

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles (PHLV) poursuit un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat.

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

La collectivité vise à ce que les projets d'aménagement sur le territoire de la CCAM prennent en compte en premier lieu la qualité du cadre de vie.

Il s'agit de sortir d'une logique quantitative pour mettre en place des projets urbains durables. Il s'agit également d'amorcer une réflexion sur une forme urbaine désormais presque « finie » dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

### **1. Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à engager 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**

##### **➤ Qualifier les entrées des bourgs et des villages**

Touchées ou non par la périurbanisation, les entrées des bourgs et des villages définissent fortement un rapport au territoire urbain. Elles doivent donc être réfléchies en conséquence par la mise en place de principes paysagers clairs et lisibles, voire de glacis pour préserver des points de vue dans les séquences d'entrée.

##### **➤ Repenser les franges des tissus bâtis :**

- **Dans les secteurs agricoles, avec les espaces cultivés, afin d'éviter les conflits d'usage et de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions**
- **Dans les secteurs forestiers, en fonction des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)**
- **Dans les secteurs naturels, avec les couloirs ou réservoirs de biodiversité à préserver**

Ces franges peuvent ne pas simplement être des espaces-tampons techniques mais aussi accueillir de nouveaux usages, de nouvelles fonctions...

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

Au-delà d'une simple densification, les tissus bâtis existants doivent pouvoir accueillir de nouveaux usages au sein de terrains dont la vocation première ne serait pas l'urbanisation : parcs publics ou privés, jardins maraîchers...

Les équipements et aménagements de loisirs participeront à l'amélioration du cadre de vie.

### 5.1.3. Limiter les nuisances

Deux axes routiers bruyants de l'intercommunalité sont classés en catégorie 3. La distance de sensibilité au bruit nécessite une protection phonique pour les nouveaux bâtiments situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Dans une logique de limitation des nuisances, l'urbanisation aux abords des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) devra être limitée même en l'absence de périmètre de risque identifié.

## 2. Définir des stratégies différenciées en fonction des tissus bâtis existants

### 5.2.1. Réinvestir les tissus bâtis issus de l'enchâtellement médiéval

Les tissus bâtis les plus anciens sont aussi les plus densément bâtis. Ils connaissent un déficit d'attractivité du fait des difficultés d'accès et de stationnement et du manque de « respirations ».

Leur réinvestissement passera par :

- La démolition de certains îlots ou parties d'îlots pour offrir de nouvelles respirations paysagères, de nouvelles poches de stationnement ou des bâtiments plus adaptés à la demande actuelle
- La clarification de la répartition modale avec la priorité à donner aux piétons et aux cycles
- La requalification des espaces publics avec notamment un enfouissement des réseaux et une désimperméabilisation des sols

Ces projets ne pourront se faire que dans le respect de la dimension patrimoniale et paysagère des tissus bâtis.

### 5.2.2. Mobiliser les (anciens) bâtiments viticoles (hangars, caves, maisons) et leurs abords pour développer une nouvelle offre urbaine

Les tissus bâtis associées au développement de la viticulture et de sa prospérité recèlent un nombre conséquent de potentiels bâtis ou non bâtis.

Les bâtiments et terrains encore utilisés doivent voir l'activité viticole se maintenir autant que possible, mais la population viticole déclinante laisse supposer que des opportunités vont voir le jour et s'ajouter à celles qui peuvent d'ores et déjà exister.

### 5.2.3. Densifier les tissus bâtis récents

Les opérations urbaines les plus récentes sont déjà relativement denses et les implantations en milieu de parcelles n'autorisent que difficilement la production de nouveaux logements.

Néanmoins, lorsque le tissu pavillonnaire est plus lâche, des possibilités de division(s) parcellaire(s) existent et donnent la possibilité de le densifier. Les nouveaux projets doivent alors s'inscrire dans le respect de la composition urbaine existante et des riverains (covisibilités, usages).

### 3. Adapter le territoire au changement climatique

#### 5.3.1. Lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur

Alors que les milieux urbains sont globalement très minéralisés, un des enjeux du territoire est de « re-naturer » ces espaces. Les effets bénéfiques, notamment en termes d'adaptation au changement climatique sont nombreux : lutte contre les îlots de chaleur urbains, apport d'ombre et de fraîcheur aux habitants, retour ou développement d'une biodiversité urbaine...

##### ➤ Interdire toute suppression d'arbre de haute tige à l'intérieur des tissus bâtis existants et futurs

Cette orientation est à pondérer en fonction de la présence de risques (incendie, sanitaire...) ou de projets d'ensemble, mais en cas d'abattage, chaque arbre doit faire l'objet d'une replantation à raison de 3 pour 1.

##### ➤ Encourager le maintien de la TVB à l'intérieur des tissus bâtis et son renforcement

##### ➤ Doter les terrains privés de minima en terme de Coefficients de Pleine Terre

##### ➤ Imposer des limites à l'imperméabilisation des voiries et des espaces communs dans les nouvelles opérations et viser une désimperméabilisation maximale dans les projets de qualification d'espaces publics et privés existants

##### ➤ Maintenir les propriétés des sols dits « vivants », qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers.

#### 5.3.2. Encourager les économies d'eau

##### ➤ Imposer la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales au sein des projets individuels comme des projets d'ensemble

#### 5.3.3. Encourager les performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Le secteur résidentiel contribue significativement aux émissions de polluants atmosphériques. Le PLUi pourra inciter à la rénovation thermique des bâtiments et faciliter la mise en œuvre de la nouvelle réglementation environnementale, qui s'applique depuis janvier 2022.

Cette orientation dans le cadre des stratégies définies par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CCAM.

#### 5.3.4. Accompagner les usagers dans l'électrification de la flotte automobile

##### ➤ Développer le maillage de bornes électriques

#### 5.3.5. Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

Le potentiel de développement des énergies renouvelables est important sur le territoire intercommunal. Il permettrait de couvrir la plus grande part de ses besoins actuels en énergie.

Le PCAET indique un fort potentiel de développement du territoire sur ce point.

##### ➤ Autoriser la pose de panneaux photovoltaïques en toitures ou façades sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale

L'utilisation de cette énergie est fortement recommandée sur les toitures des bâtiments d'activités.

Le cadastre solaire doit aider à l'implantation des panneaux photovoltaïques.

##### ➤ Encadrer la mise en place de parcs photovoltaïques au sol

Ils seront installés en priorité dans des zones déjà artificialisées.

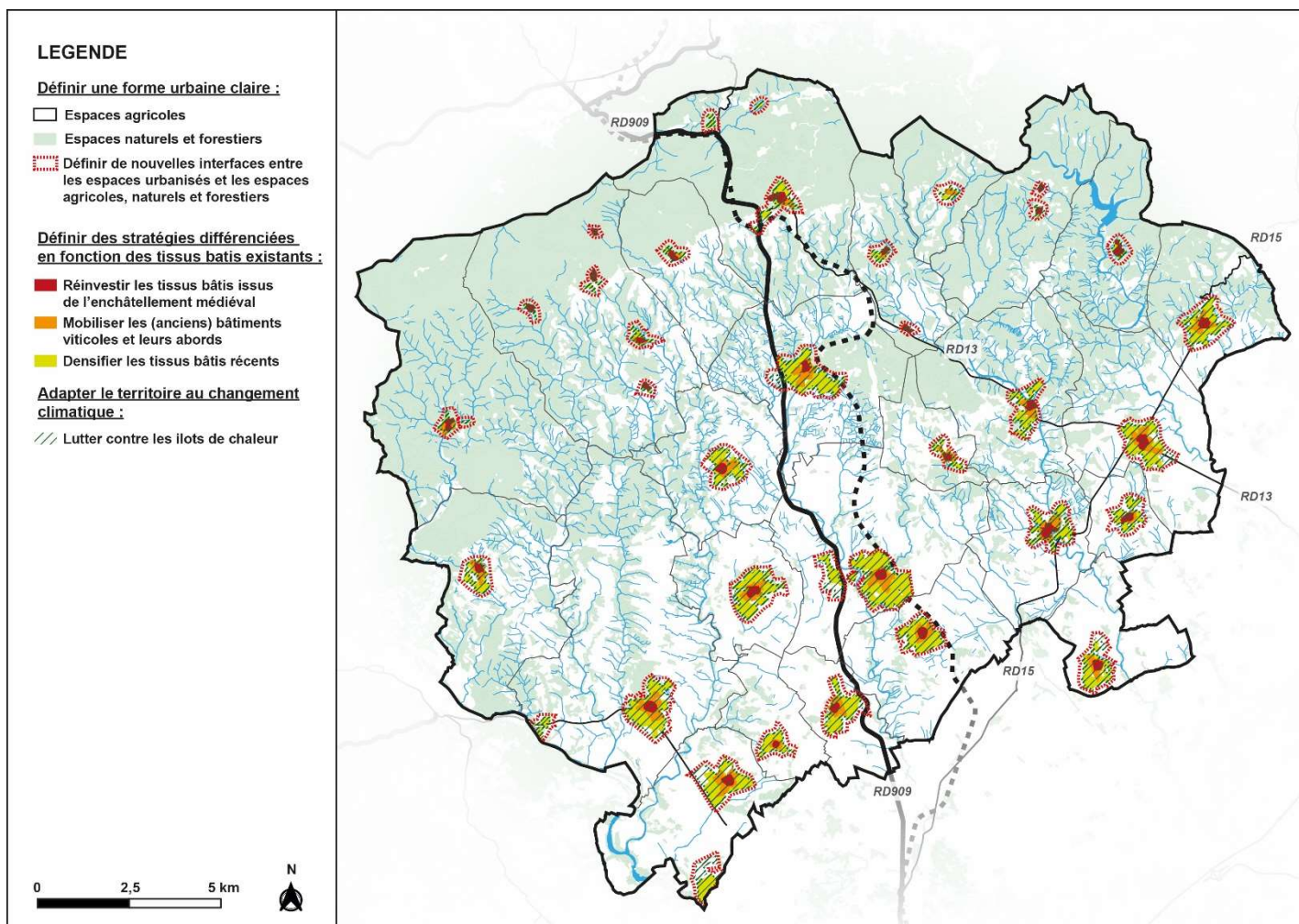
Les projets agrivoltaïques en zone agricole devront justifier d'un réel besoin pour l'exploitation agricole (synergie entre production agricole et production d'énergie).

##### ➤ Interdire l'implantation d'éoliennes afin de respecter le cadre paysager et les terroirs d'appellations protégées.

#### 5.3.6. Promouvoir les écoquartiers/ les écohameaux / les écolotissements

L'offre urbaine doit abandonner le stéréotype du lotissement pavillonnaire pour définir une offre renouvelée mettant en avant : la mixité des fonctions et des usages, le maintien de la biodiversité, une imperméabilisation limitée, des cheminements doux facilités, des économies d'énergie, des espaces et équipements mutualisés...

## Schéma de synthèse Axe 5



## AXE 6 : STIMULER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le développement des activités économiques est indispensable à la CCAM. Il doit permettre de réduire sa dépendance vis-à-vis des pôles d'emplois proches.

Les enjeux résident également dans la réduction des flux, en particulier automobiles, et dans la stimulation de l'animation des villages afin d'éviter l'effet de quartiers-dortoirs.

### 1. Développer l'attractivité du territoire pour les entreprises

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

L'enjeu de l'attractivité économique des centres se pose aussi bien, bien qu'à des échelles différentes, pour les polarités du territoire que pour les villages.

Le maintien de la mixité des tissus bâtis est essentiel pour assurer l'animation des centres villages / centres bourgs.

Elle participe de la lutte contre la dévitalisation des centres anciens.

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

Le développement économique devra se réaliser prioritairement sur les zones d'activités économiques et commerciales existantes de Magalas, Roujan et Thézan.

L'habitat y sera prohibé afin de garder la vocation originelle de ces zones.

Les ZAE et leurs extensions devront répondre à des critères qualitatifs dans le cadre de la gestion des sols et de leur inscription dans le grand paysage.

Les commerces de proximité n'y sont pas autorisés pour ne pas concurrencer et pénaliser les centres villages.

#### 6.1.3. Densifier les autres Zones d'Activités Economiques existantes

Si les autres ZAE ne font pas l'objet d'extensions conséquentes, elles peuvent néanmoins poursuivre leur développement par le biais d'extensions limitées et d'une densification qui puisse permettre de nouvelles installations et une optimisation du foncier.

#### **6.1.4. Développer une offre économique en-dehors des ZAE en actant les évolutions du monde du travail**

- **Développer un réseau de tiers-lieux, espaces de coworking, pépinières d'entreprises, d'incubateurs... dans la CCAM en complémentarité des ZAE**
- **Encourager l'accueil de télétravailleurs s'appuyant sur un réseau très haut débit / sur la fibre développée au travers du territoire**
- **Améliorer l'accessibilité aux transports et aux infrastructures de réseaux numériques**

#### **6.1.5. Autoriser des Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) en rapport avec leur intérêt pour la collectivité**

Des projets spécifiques peuvent s'avérer porteurs pour la CCAM et son attractivité, notamment en matière de tourisme. La collectivité pourra donc les soutenir, sous réserve de la présence de réseaux en suffisance, d'une absence de risques élevés et d'un impact paysager, agricole et environnemental limité.

#### **6.1.6. Accueillir des entreprises s'inscrivant dans le cadre de Projets d'Envergure Nationale et Européenne (PENE)**

Le SCOT du Biterrois va voir l'implantation de « l'écosystème EDEN ». Compte tenu des besoins en emprises à destination d'activités que cela implique et les retombées possibles en matière d'emplois, la CCAM souhaite donner la possibilité à des entreprises associées à ce projet de venir sur son territoire.

## 2. Mettre le tourisme au cœur du projet de territoire

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

- **Poursuivre la valorisation de sites emblématiques comme celui des moulins de Faugères**
- **Améliorer l'identification et la signalisation du patrimoine bâti, naturel et paysager du territoire**
- **Mettre en lumière le patrimoine urbain singulier de la CCAM (« circulades » et autres tissus bâtis anciens remarquables)**

### 6.2.2. Valoriser les parcours de découverte du territoire

- **Améliorer la découverte du territoire par le réseau de voies cyclables existantes (V84) et futures (ancienne ligne ferroviaire Paulhan-Bédarieux)**
- **Identifier et promouvoir un réseau de chemins de randonnée permettant des boucles (petite et grande randonnée)**

### 6.2.2. Renforcer et diversifier l'offre touristique

L'hôtellerie de plein air est peu développée sur le territoire alors qu'il présente un cadre paysager remarquable.

Le développement d'une offre d'hébergements originaux et en lien avec les nouveaux besoins (tourisme vert, de pleine nature, hébergements écologiques, insolites...) répond à une demande croissante. Des projets peuvent être portés par des exploitants agricoles (oenotourisme, tourisme à la ferme).

Les projets devront tenir compte des risques identifiés et des enjeux paysagers et environnementaux.

### 6.2.3. Encourager la diversification touristique des exploitations agricoles

Les projets agritouristiques / oenotouristiques sont nombreux et doivent être encouragés et soutenus dans la mesure où ils ne présentent pas d'incidences dommageables pour le paysage local. Les locaux de vente sont des commerces à proprement parler qui s'insèrent dans les tissus bâtis, autant en zone urbaine que rurale.

## Schéma de synthèse Axe 6

