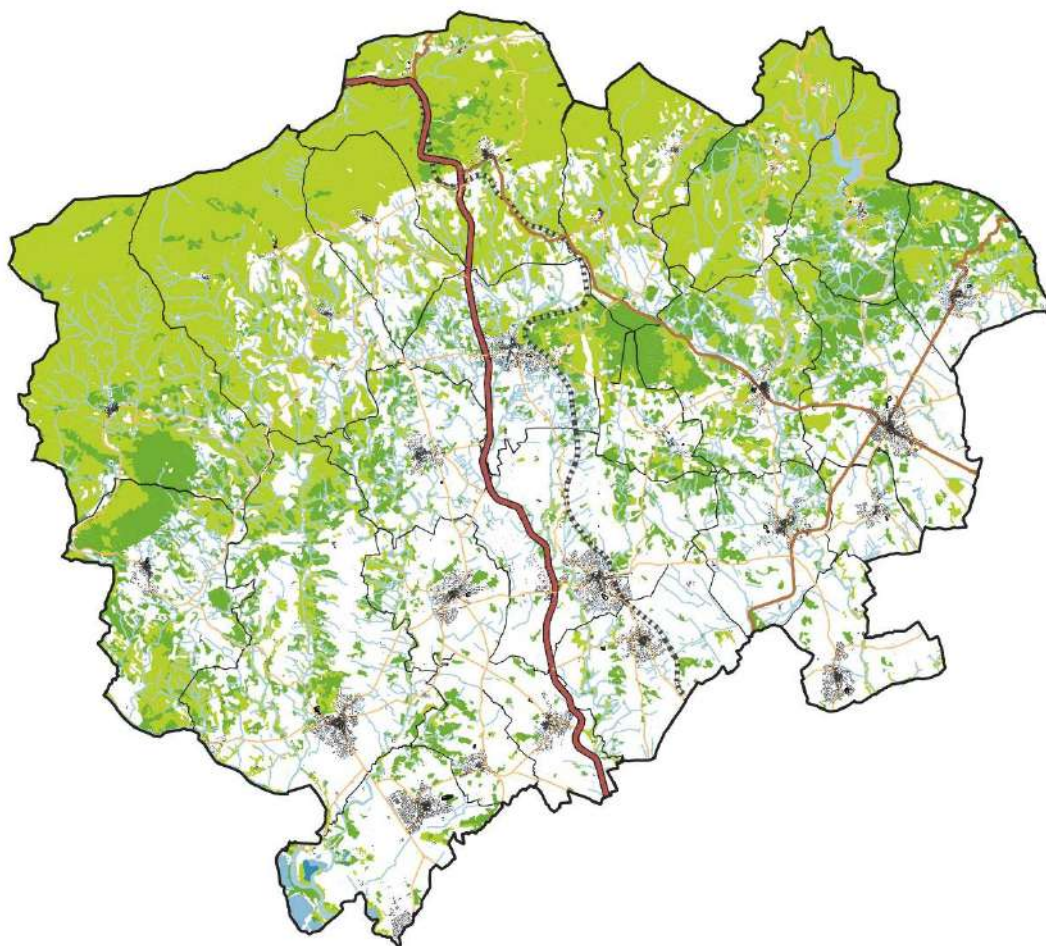




# RAPPORT DE PRESENTATION

## 1.4. Analyse urbaine



## Sommaire

|                                                                                    |            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Caractéristiques et formes urbaines des Avant-Monts.....</b>                    | <b>3</b>   |
| Evolutions de l'enveloppe urbaine.....                                             | 3          |
| Morphologies urbaines et fonctionnement par commune.....                           | 32         |
| <b>Consommation d'espaces naturels et agricoles des 10 dernières années.....</b>   | <b>131</b> |
| Selon les données de l'ONAS.....                                                   | 131        |
| Selon les données de l'occupation des sols fournies par le SCoT du Biterrois ..... | 136        |
| Rétention foncière.....                                                            | 137        |
| <b>Projections des évolutions de l'enveloppe urbaine.....</b>                      | <b>138</b> |
| Potentiel constructible des documents d'urbanisme existants .....                  | 138        |
| Potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine .....                               | 169        |

# CARACTERISTIQUES ET FORMES URBAINES DES AVANT-MONTS

## Evolutions de l'enveloppe urbaine

### 1. Origines

Les informations et illustrations proviennent essentiellement des ouvrages suivants :

- « *Urbanisation, urbanisme et urbanité : Béziers et l'espace biterrois* », Monique CLAVEL-LEVEQUE, 1989
- « *Atlas des cadastres de Gaule* », Monique CLAVEL-LEVEQUE, 1995
- « *Béziers et son territoire dans l'Antiquité* », Monique CLAVEL-LEVEQUE, 1970
- « *La vigne et la civilisation du vin en pays languedocien et catalan* », Monique CLAVEL-LEVEQUE, 1984

#### 1.1. Un territoire d'occupation ancienne

Le territoire de la CCAM est un territoire occupé, cultivé et même urbanisé anciennement. La raison de ce développement précoce est due notamment à la proximité de la ville de Béziers, ville actuellement considérée comme la plus ancienne de France. Fondée par les Grecs au VII<sup>e</sup> siècle avant J.-C, elle subit ensuite l'occupation romaine. Constituant un des principaux oppida de la région, un certain dynamisme se crée. Ce dernier mène alors à l'émergence progressive, dès les III-II<sup>e</sup> siècles av. JC, de plusieurs autres oppida-marchés. Ainsi, de nombreux noyaux urbains ou semi-urbains voient le jour à l'instar de Magalas (sur le site du puech de Montfo), Roquessels ou Neffies.

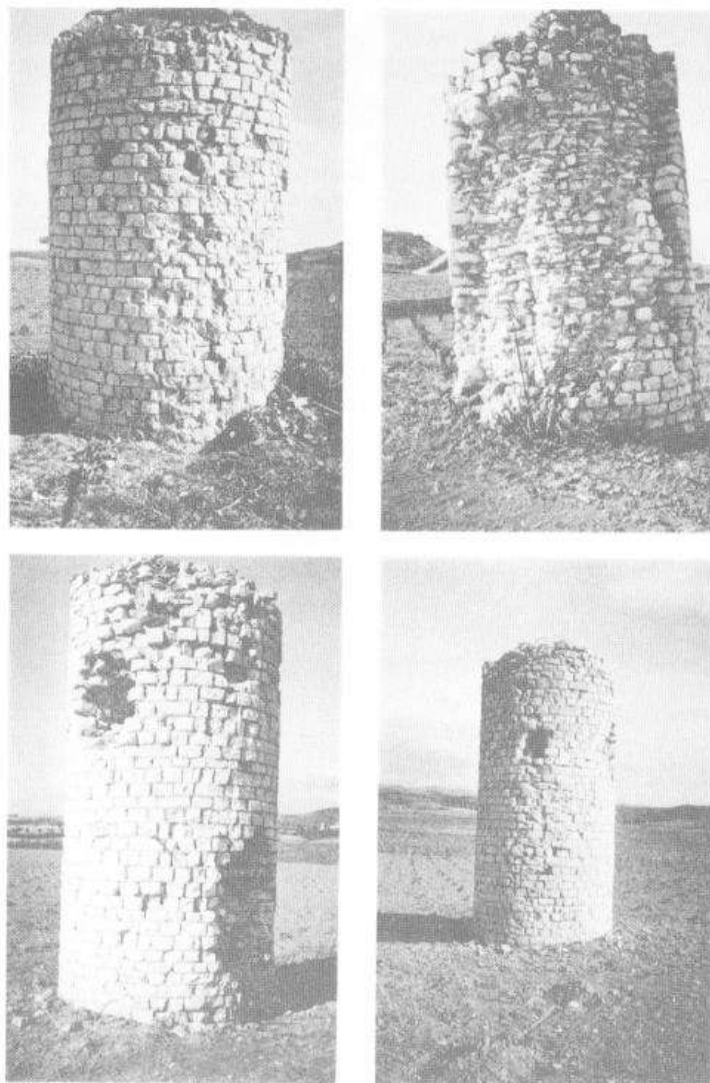


Le peuplement et les oppida du Biterrois

Le territoire est un lieu de rencontres, de mélanges et d'affrontements entre les Grecs, Romains et Gaulois.

De nombreux édifices et aménagements civils sont aussi réalisés. L'aqueduc qui traverse le territoire des Avant-Monts pour alimenter Béziers en est l'exemple le plus spectaculaire dont il reste des traces.

Les « tours » de Causses-et-Veyran ont une origine discutée.



*Tours de Causses-et-Veyran*

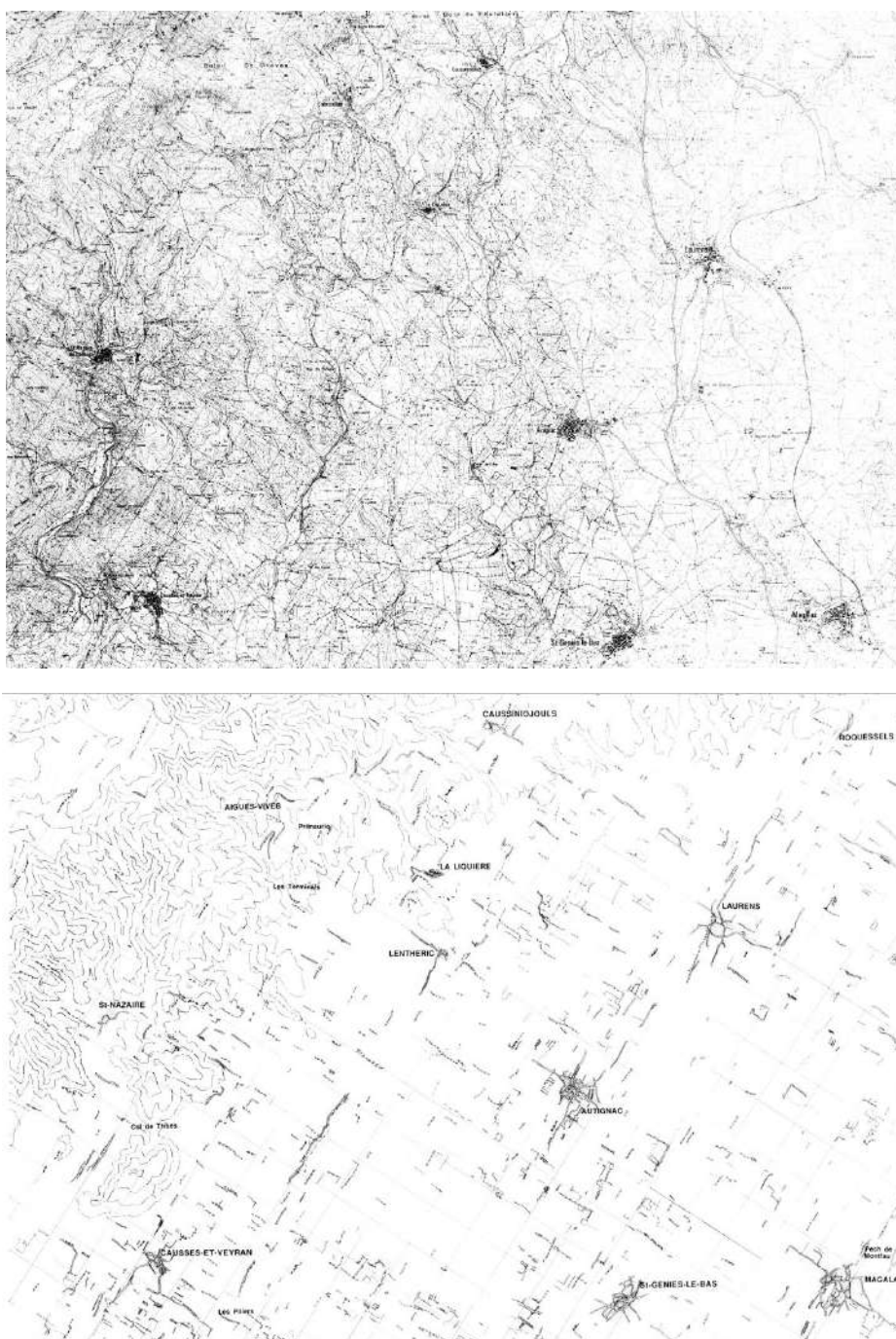


## 1.2. Un territoire organisé selon le cadastre de Béziers B

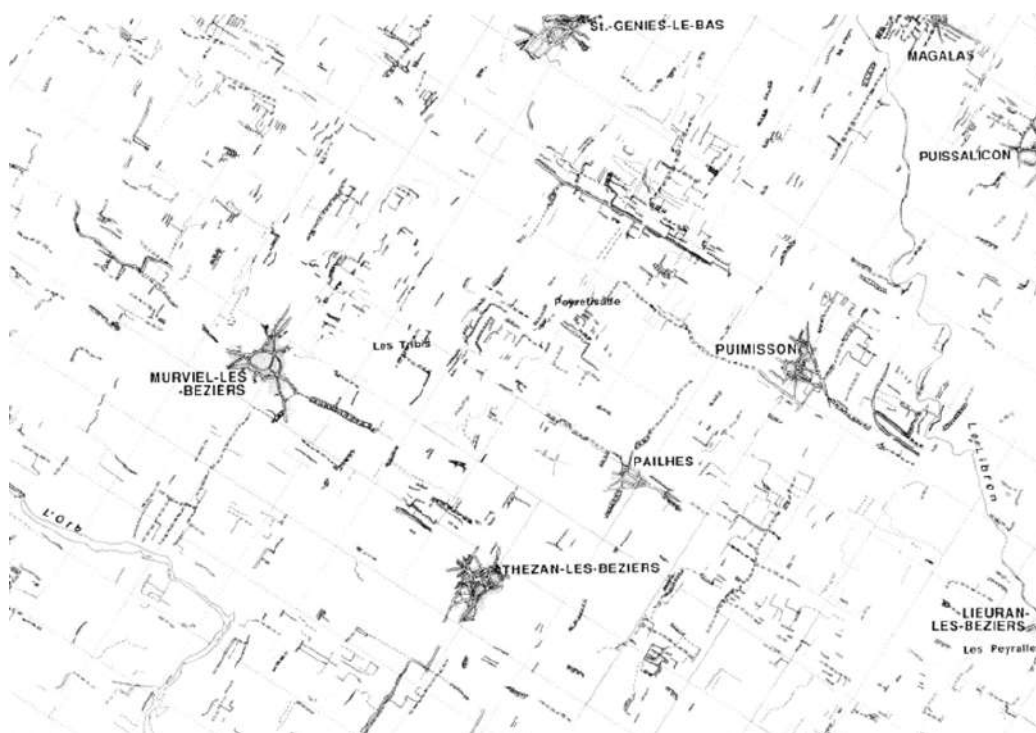
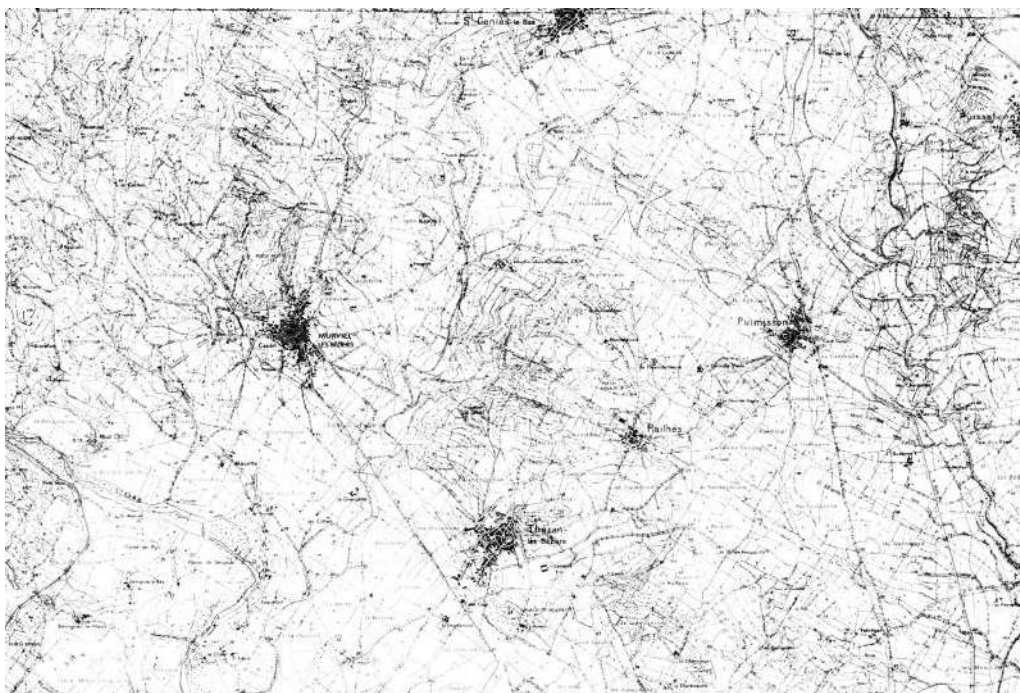
À la suite de sa conquête, comme partout, Rome organise le territoire. Afin de contrôler la terre, un outil cadastral est mis en place : le cadastre dit de « Béziers B ». S'organisant autour de Béziers, il couvre les terres de plaine et englobe les noyaux urbains et semi-urbains, sans inclure les territoires situés dans des zones où le relief est marqué. En effet, la trame cadastrale s'arrête vers le Nord au pied des Avant-Monts proprement dits. A titre d'exemple, Saint-Nazaire de Ladarez et Caussiniojols ne sont pas intégrés dans le système d'organisation géométrique du territoire mis en ordre par Rome, la « centuriation ».

**Illustration du cadastre B et de sa centuriation suivant une direction Sud-Ouest / Nord-Est :**

Causses-et-Veyran, Autignac, Laurens, Magalas, St Nazaire, St-Genies, Caussiniojols, Roquessels :



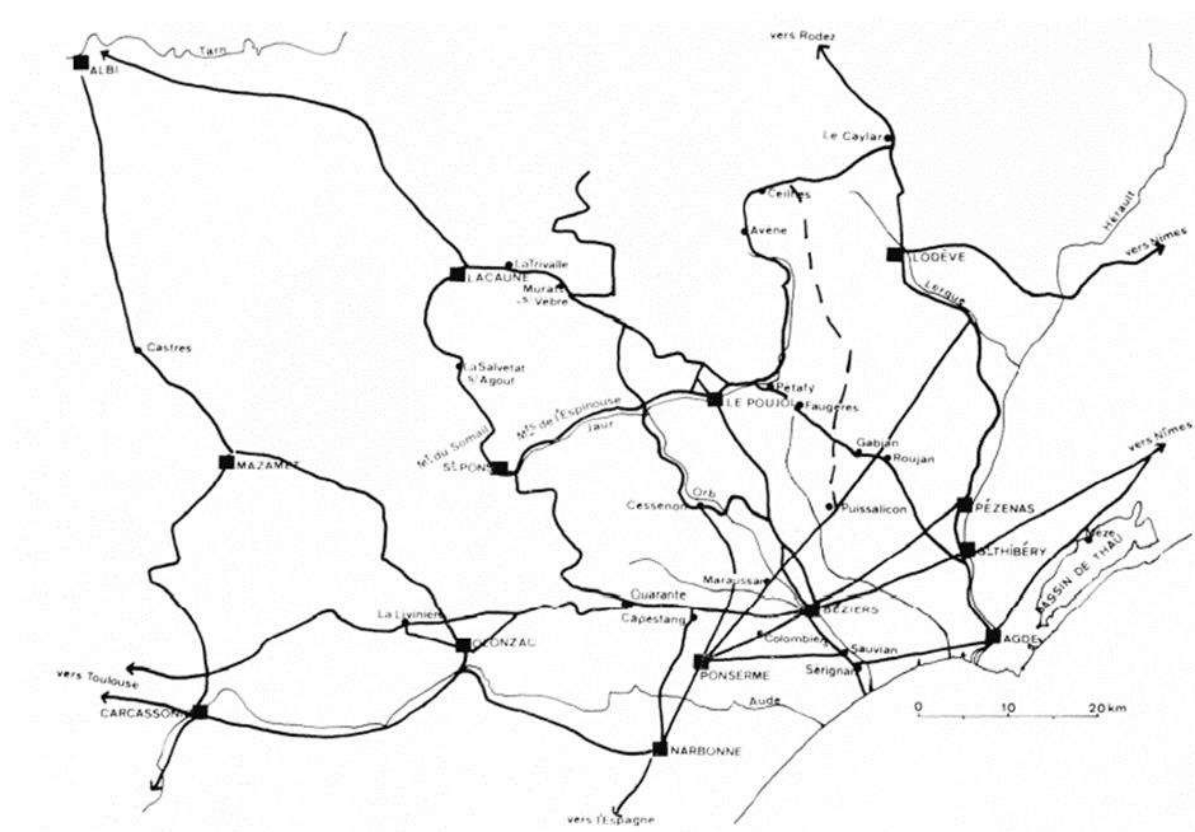
Murviel-les-Beziers, Thezan-les-Beziers, Pailhes, Puimisson





La construction de ce cadastre a indéniablement contribué au modelage du paysage, notamment par la maîtrise de l'eau. Les problématiques d'écoulement, d'irrigation, d'assèchement ont été prises en compte dès ces époques reculées. Des aqueducs sont construits. Ainsi, l'aménagement des sols agricoles révèle, dès cette époque, de nombreuses terrasses, talus, qui sont des éléments essentiels pour lutter contre des problèmes tels que l'érosion des sols.

En outre, afin de développer le territoire et rejoindre les oppida, les noyaux urbains et semi-urbains, entre eux, un important réseau de voies va se déployer sur le territoire.

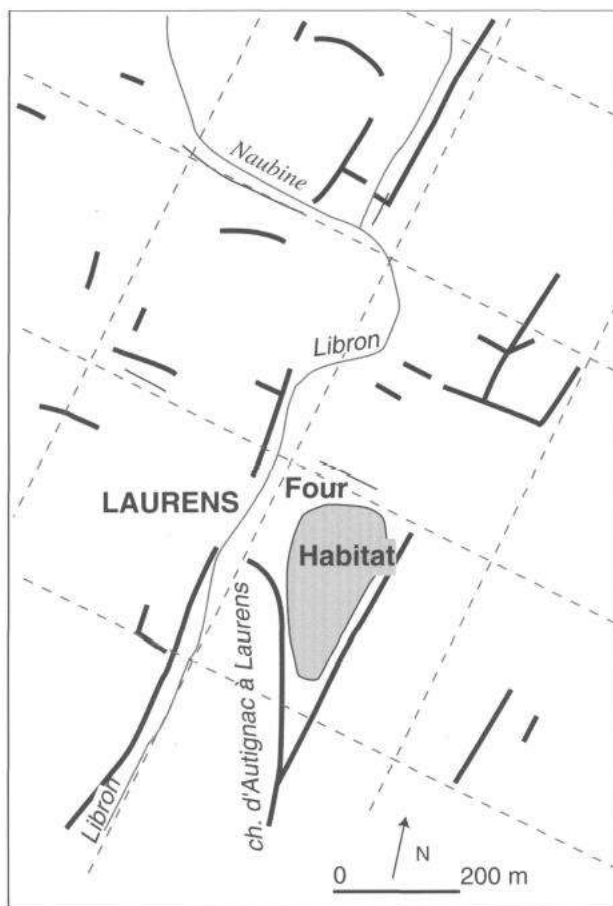


*Le réseau routier et le carrefour biterrois*

### **1.3. Le développement de la viticulture**

Les Romains cherchent à développer le Biterrois qui recèle de nombreuses richesses (notamment minières et agricoles).

La culture céréalière et l'oléiculture sont déjà présentes sur le territoire et ont une importance majeure dans sa prospérité. La production d'amphores est omniprésente, en particulier dans les collines. A titre d'exemple, l'atelier de Laurens est l'un des ateliers les plus anciens à être implanté dans le Nord Biterrois.



***Four de potier et habitat (Laurens)***

Les Romains ont désiré accroître la mise en valeur du territoire par la plantation de vignobles. La viticulture est intimement liée à l'aménagement global du territoire, à l'évolution de l'occupation des sols et au maillage de la centuriation. L'occupation par Rome entraîne un développement des vignes puisqu'elles sont un élément essentiel dans le cadre de vie, le travail et l'économie de sa civilisation. Ainsi, le territoire biterrois va être marqué par cette culture. Les ateliers de production d'amphores vont se multiplier et s'installer au cœur de grands secteurs viticoles.

La culture de la vigne et la production de vin sont dès lors omniprésentes dans le paysage du biterrois.

## **2. Formation villageoise et impact de l' « encellulement »**

La plupart des centres anciens des communes de la CCAM ont été formés au cours du Moyen-Age (Xème au XIIème siècle) en suivant le processus de « l'Incastallemento », terme italien qui décrivait ce même phénomène à l'œuvre dans le Latium. Le terme se traduit en français par « enchâtellement » ou « encellulement ». Il désigne un moment particulier de l'organisation politique en Occident avec une mise en place et un développement de la féodalité qui voient les seigneurs marquer la volonté d'agglomérer autour de leurs châteaux des populations jusque-là relativement dispersées ou regroupées en fonction d'autres paramètres (présence d'une église, d'une abbaye...).

L'urbanisation se fait donc de façon groupée autour des châteaux, ceux-ci étant positionnés sur des points hauts. La forme la plus connue, sans topographie asymétrique ou réseau hydrographique impactant, est ce qui est appelé la « circulade », mais elle ne fait que s'inscrire à l'intérieur d'un mouvement plus large.

En fonction du développement des bourgs et villages, plusieurs enceintes ont pu se succéder mais l'organisation générale et la forme urbaine restent la même en s'adaptant simplement en fonction de la topographie ou la présence de cours d'eau.

Si l'enchâtellement peut être considéré comme un « modèle » de formation villageoise dans le Languedoc, et notamment le Biterrois, il n'est pas nécessairement abouti partout et en toute circonstance. Les communes du Nord des Avant-Monts au relief contraignant ont en grande partie échappé à la tendance de ce regroupement de l'habitat. Les formes urbaines ne sont pas forcément modelées sur une base radioconcentrique, la configuration du site s'avérant le paramètre le plus déterminant.

En revanche, les communes du Sud permettent observer les conséquences directes de l'enchâtellement avec l'absence de hameaux ou d'écarts anciens. Les exceptions sont rares : commanderie hospitalière de Grézan, abbaye de Cassan, quelques moulins...

Le paysage en est fortement marqué avec un contraste fort entre des tissus bâtis denses et les terres agricoles.

Car la deuxième caractéristique du phénomène, d'autant plus observable pour un œil contemporain, est l'extrême densité des tissus bâtis médiévaux : les ruelles sont étroites (parfois non carrossables pour les automobiles) et l'emprise au sol du bâti sur les parcelles est presque de 100%. La maison de ville est le plus souvent très modeste en dimensions. Suivant les villages, elle est à R+1, voire R+2. Elle ne présente pas d'intérêt patrimonial en tant que telle. Seul le château semble avoir eu une importance.

Il est le monument référent, plus que l'église. Les églises étaient parfois implantées à l'extérieur des villages de l'enchâtellement sur des sites plus anciens qui ont pu perdurer. Plusieurs églises actuelles sont en réalité l'église du château médiéval, initialement située à l'intérieur de son enceinte et désormais autonomisés alors même que le château a pu disparaître, comme à Thézan.

En effet, en fonction des communes, il est intéressant d'observer le devenir des châteaux historiques : maintien, reconstruction, disparition complète ou partielle... propriétés privées ou communales.

Les commerces ont disparu de ces centres anciens pour se positionner sur leurs périphéries, sur les tours de ville, correspondant souvent à des fossés comblés, à des espaces aux pieds des remparts, plus larges et plus accessibles.

Les tissus bâtis les plus anciens sont donc devenus presque strictement résidentiels.



Ces tissus anciens de la CCAM présentent les caractéristiques « habituelles » des centres anciens, mais elles sont exacerbées compte tenu de leur densité bâtie : difficulté d'accès, nombreuses voies non carrossables, manque de stationnement, absence de jardins ou même de respirations urbaines, locaux de faibles dimensions et se développant en hauteur (question de l'accessibilité PMR) et vis-à-vis/promiscuité. Ces caractéristiques mènent à la problématique première de ces tissus bâtis : leur faible attractivité et le phénomène de vacance induit. Ils peuvent tout à fait devenir (et le sont parfois déjà) une forme de parc social privé de fait avec un risque de paupérisation et de dégradation élevé. Les villes du territoire (Magalas, Murviel, Thézan et Roujan) sont potentiellement plus attractives du fait de leur offre en services et équipements, mais elles ont des centres anciens plus conséquents avec un enclavement également plus important. L'augmentation des coûts du foncier et la réduction des emprises constructibles en extension doivent permettre à terme de réinvestir plus durablement ces tissus bâtis anciens.

Il est possible d'observer que des démolitions ont déjà pu intervenir dans ces centres anciens. Si elles ont pu déstructurer localement la forme urbaine, elles ont permis de gagner en fonctionnalité avec la création d'espaces publics de proximité et de stationnements.

Il existe différentes pistes de réinvestissement des centres anciens associés éventuellement à du renouvellement urbain, afin de leur redonner de l'attractivité : création de stationnements destinés aux riverains à proximité, réhabilitations en associant des maisons mitoyennes afin d'agrandir les logements, démolition de secteurs insalubres tout en maintenant la logique urbaine, création de jardins d'agrément loués à proximité des logements anciens pour leur assurer un extérieur...

L'enchâtellement a pour conséquence directe d'expliquer la quasi-absence de hameaux, en-dehors des communes du Nord où le processus ne s'est pas exprimé pleinement (hameaux à Cabrerolles, Faugères ou Montesquieu).

Les tissus bâtis de l'enchâtellement sont facilement identifiables sur les cadastres napoléoniens, témoins d'une urbanisation préindustrielle.

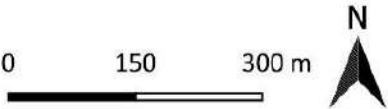
Les maisons, occupant fréquemment l'entièreté des parcelles, sont donc implantées le plus souvent à la fois à l'alignement avec l'espace public et en limites séparatives, latérales et arrière.



Formations villageoises



- LEGENDE :
- Bâti construit avant 1826
  - Eglise
  - Château / Site castral
  - Extensions
  - Cimetière
  - Etang, lac, mare
  - Cours d'eau
  - Courbes de niveau



SOURCE DE LA DONNEE :  
BD TOPO

REALISEE PAR :  
BE BONNET

DATE DE REALISATION :  
Mars 2022



## **2. Développement urbain lié à la viticulture**

L'enveloppe contrainte des tissus bâtis de l'enchâtellement apparaît suffisante jusque dans le courant du XIX<sup>ème</sup> siècle avec le développement démographique que l'on peut associer à la spécialisation et à la prospérité viticole, hors parenthèse du phylloxéra (des années 1860 au début du XX<sup>ème</sup> siècle).

Une urbanisation nouvelle apparaît : elle suit essentiellement les axes de communication à partir des tours de ville existants mais peut aussi constituer de véritables nouveaux petits quartiers. L'unité de base est la maison vigneronne, plus ample que la maison de ville médiévale, avec des hauteurs à R+2 mais des étages aussi plus hauts et des travées (au moins 2 à 3) plus larges. Les maisons les plus cossues peuvent avoir des façades plus imposantes. Le rez-de-chaussée est toujours dévolu à l'activité, cette fois essentiellement viticole, disposant de volumes en conséquence destinés à abriter cuves, matériel etc.

Au fil du temps et du développement de l'activité, le local s'autonomise et des bâtiments spécifiques apparaissent. Les façades sont relativement fermées mais restent composées de façon symétrique.

Le bâti est implanté le plus souvent à l'alignement sur rue et sur les limites latérales. La différence avec le tissu médiéval tient essentiellement dans la présence d'un jardin arrière et parfois de cours devant le bâtiment avec un marquage de l'alignement par un mur de pierre.

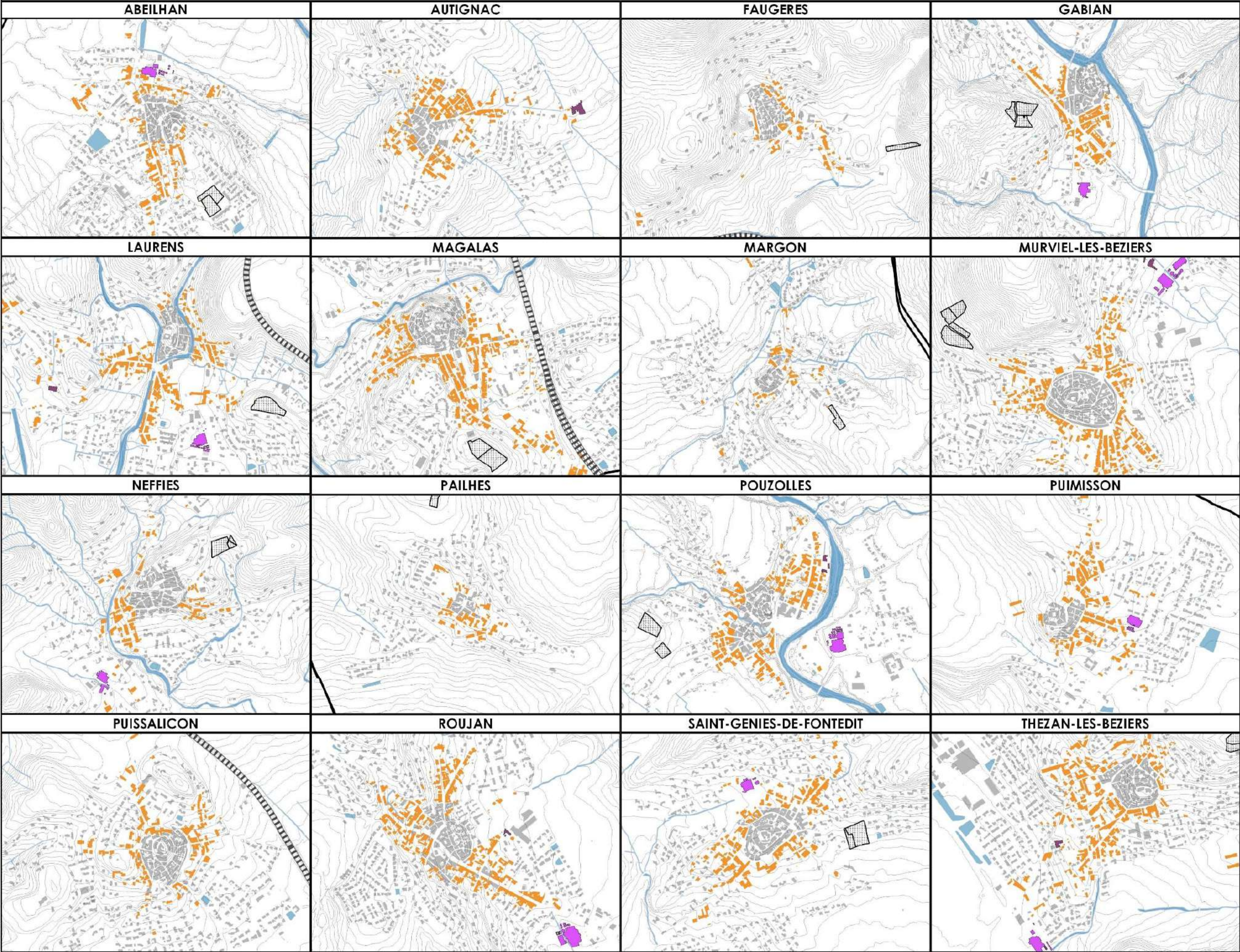
Le tissu est donc moins dense, même si la perception depuis la rue reste celui d'un front bâti continu.

Le bâtiment emblématique d'importance est la cave coopérative dont les premières apparaissent au tournant des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle. Située en frange du tissu bâti existant, elle n'apparaît pas structurante en tant que telle, à la différence du château médiéval. Des distilleries, moins volumineuses, ponctuent également les villages du territoire.

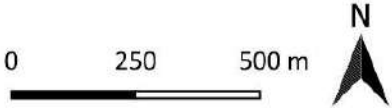
A l'époque contemporaine, avec l'étalement pavillonnaire qui les entoure, les caves coopératives sont insérées de fait dans les tissus bâtis même si elles peuvent être des sources de nuisances.



Développement urbain lié à la viticulture



- LEGENDE :**
- Bâti construit entre 1826 et 1950
  - Caves coopératives
  - Distilleries coopératives
  - Voie ferrée
  - Cimetière
  - Etang, lac, mare
  - Cours d'eau
  - Courbes de niveau



**SOURCE DE LA DONNEE :**  
BD TOPO

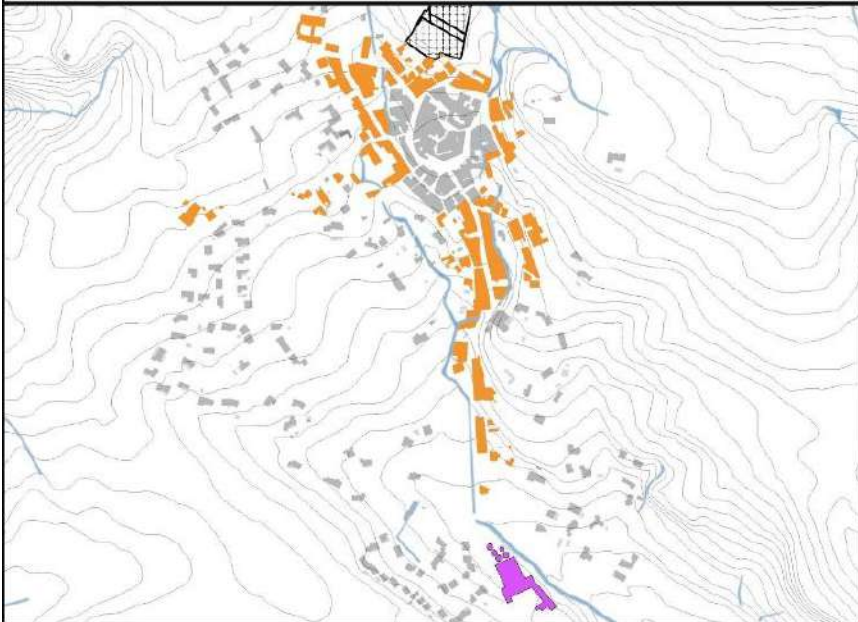
**REALISEE PAR :**  
BE BONNET

**DATE DE REALISATION :**  
Mars 2022

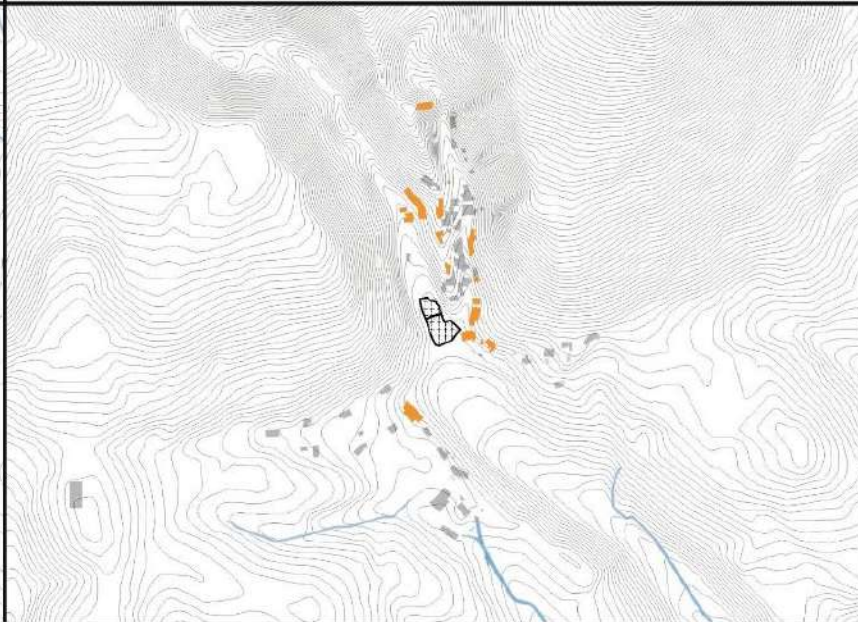


# Développement urbain lié à la viticulture

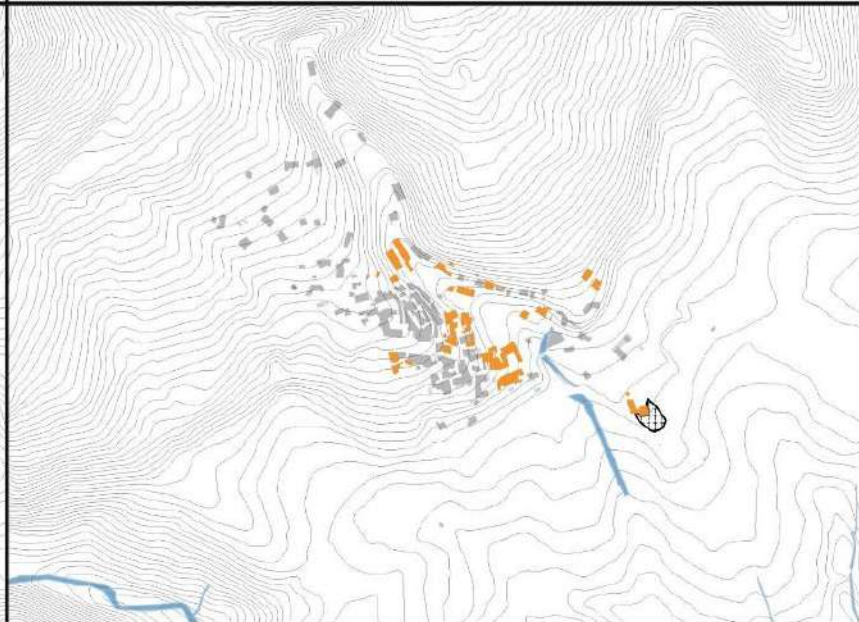
CAUSSES-ET-VEYRAN



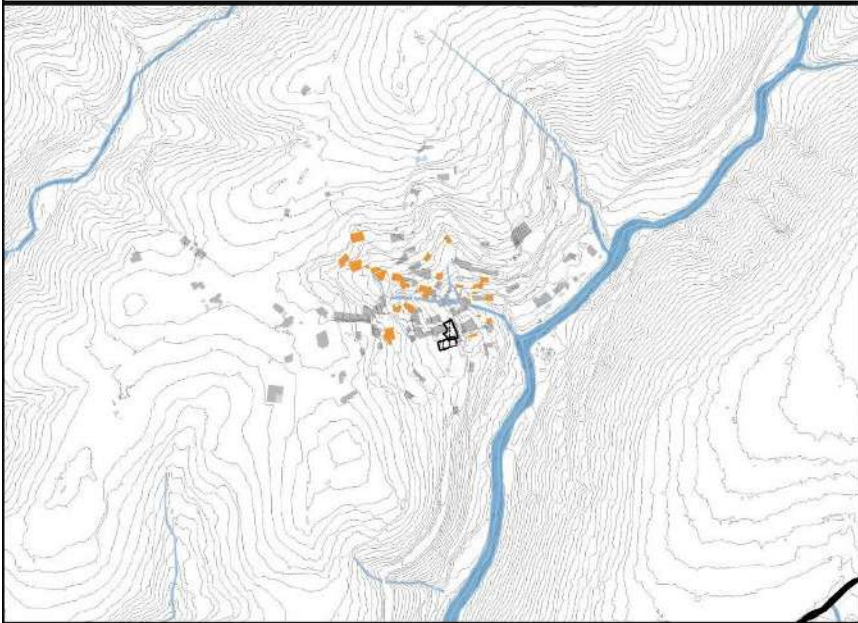
CABREROLLES



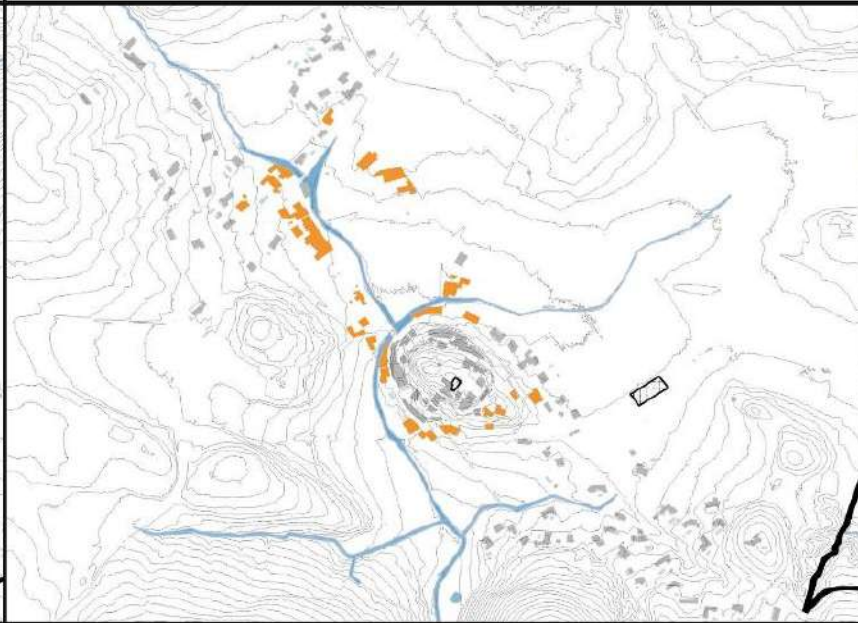
CAUSSINIOJOULS



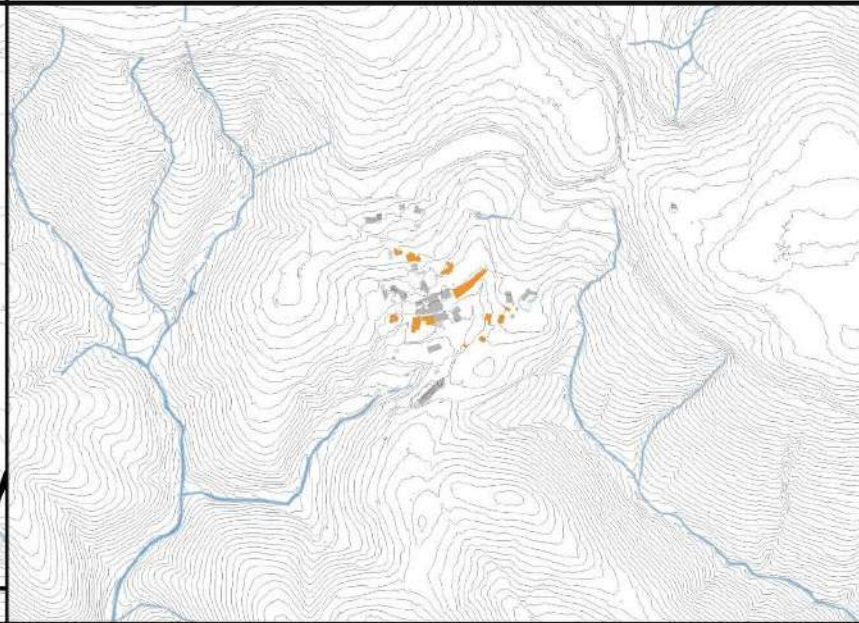
FOS



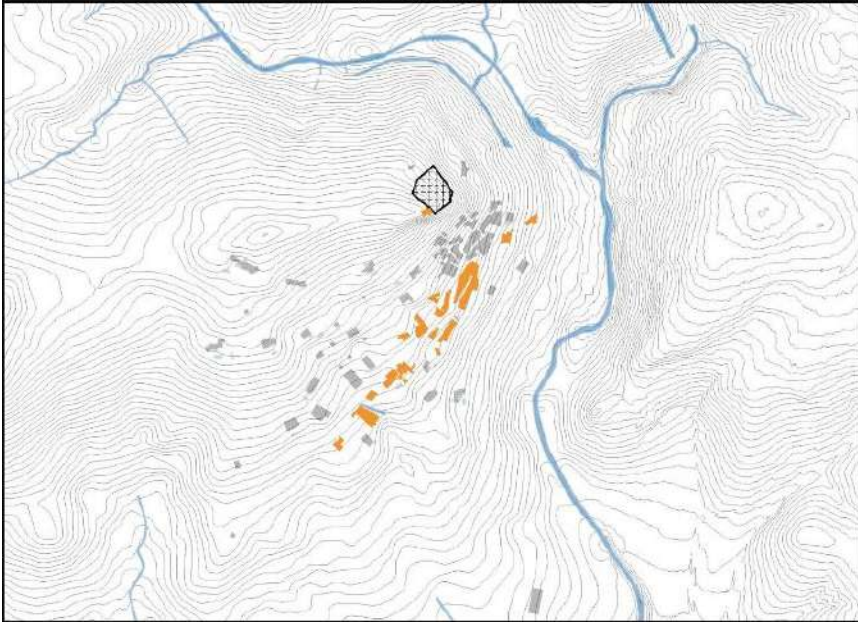
FOUZILHON



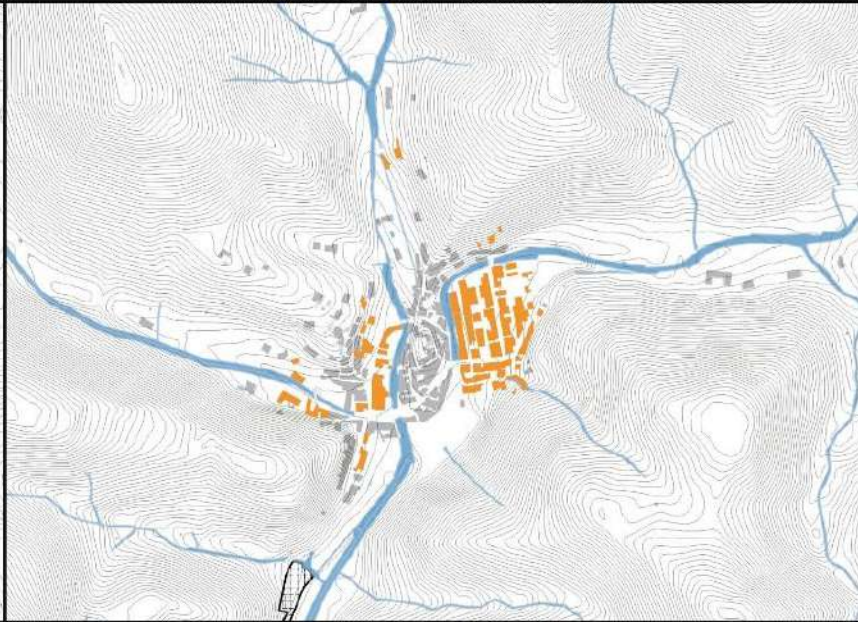
MONTESQUIEU



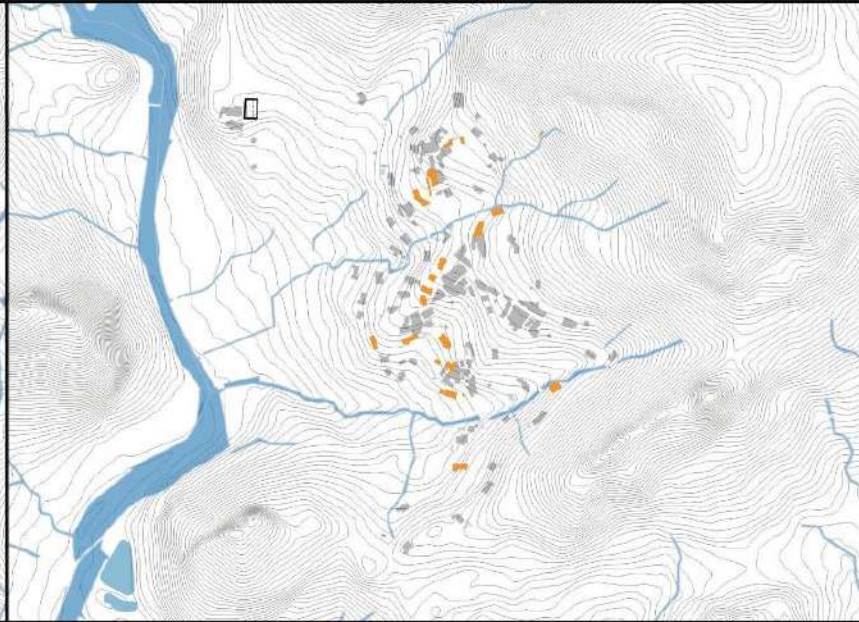
ROQUESSELS



SAINT-NAZAIRE-DE-LADAREZ

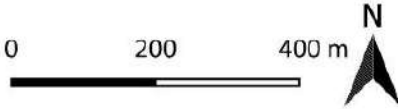


VAILHAN



**LEGENDE :**

- Bâti construit entre 1826 et 1950
- Caves coopératives
- Distilleries coopératives
- Voie ferrée
- Cimetière
- Etang, lac, mare
- Cours d'eau
- Courbes de niveau



**SOURCE DE LA DONNEE :**

BD TOPO

**REALISEE PAR :**

BE BONNET

**DATE DE REALISATION :**

Mars 2022



### 3. Périurbanisation contemporaine

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

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

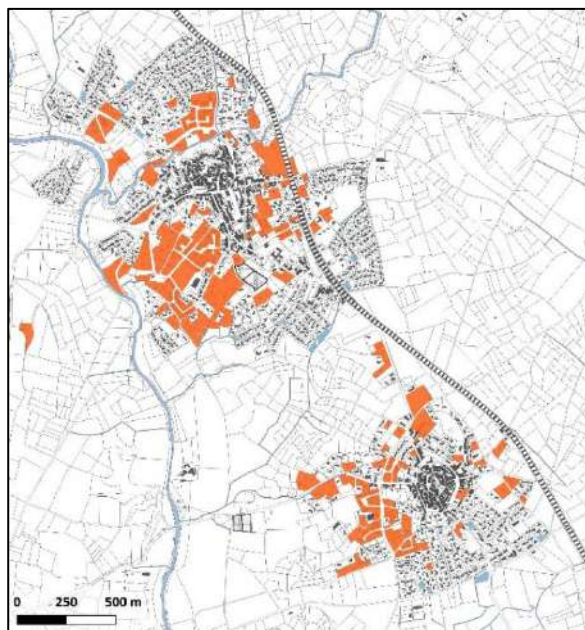
Les années 1970 à 1990 représentent la période d'un retour progressif de populations à la « campagne », donnant lieu à un premier courant d'urbanisation de masse. La cohérence urbaine n'étant pas une priorité et les documents d'urbanisme adaptés n'existant pas, de nombreuses constructions étaient réalisées en fonction des disponibilités des terrains autour des villages, le long des voies d'accès. Les opérations d'ensemble étaient marginales. L'enveloppe urbaine s'est rapidement étendue, caractérisée par une relativement faible densité et un mitage des espaces naturels et agricoles.

Le développement du territoire des Avant-Monts s'est cependant essentiellement réalisé à partir des années 2000 : le coût des terrains devient attractif par rapport aux premières couronnes périurbaines. D'importantes opérations d'ensemble se mettent en place : les lotissements deviennent ainsi la forme « standard » dans les communes périurbaines.

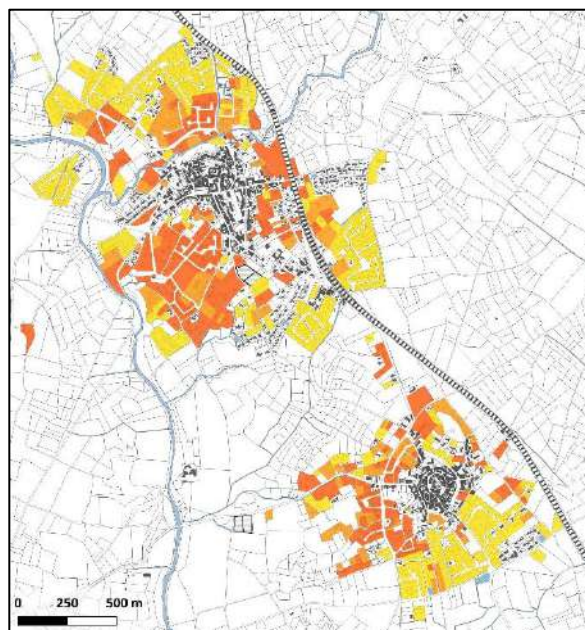
Le modèle de la maison individuelle au milieu de sa parcelle demeure et l'on observe une consommation d'espaces agricoles et naturels excessive.

Ce mode de développement mène à créer des quartiers plus denses mais avec des paysages banalisés.

Porté par des aménageurs privés, il ne répond pas nécessairement à une vision qualitative et à long terme du développement urbain.



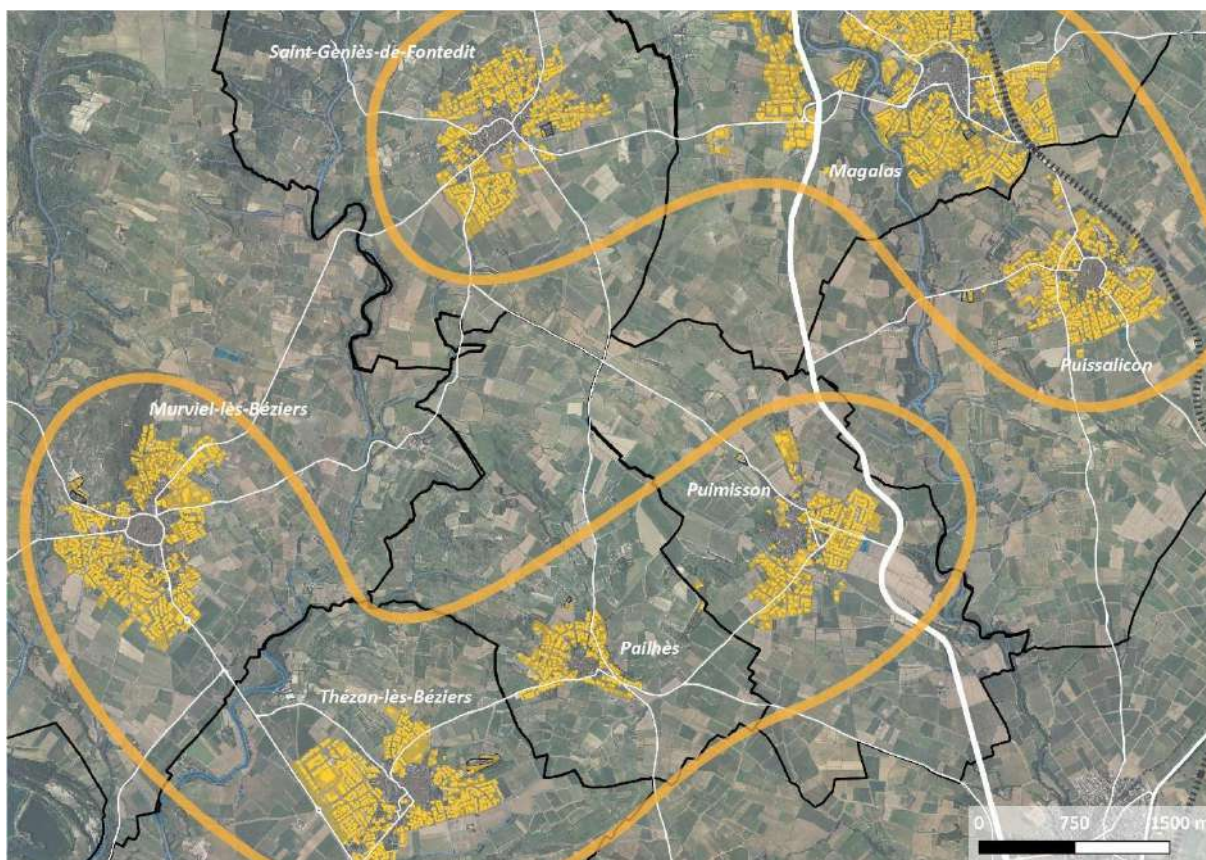
1. Constructions autour des villes de 1970 à 1990



2. Constructions autour des villes de 1990 à 2010



L'étalement des villages conduit aujourd'hui à ce qu'ils soient pratiquement reliés, comme Magalas et Puissalicon ou comme Thézan et Pailhès.



3. Proximité des villages dans le Sud-Ouest de la CCAM

Ces extensions se caractérisent différemment selon que l'on se situe dans la plaine, particulièrement accessible et attractive, que ce soit du côté de Béziers ou du côté de Pézenas, ou sur les contreforts, plus éloignés et à la topographie plus difficile, notamment au Nord-Ouest.

Les extensions de plaine correspondent à celles précédemment décrites, c'est-à-dire des lotissements standardisés, aux formes homogènes et relativement denses.

Depuis les années 2010, une cohérence de l'enveloppe urbaine est recherchée et les frontières entre espace urbain et espace non bâti sont de plus en plus nettes. Il est possible d'attribuer cette tendance aux documents d'urbanisme qui ont progressivement couvert le territoire.



4. Tissu pavillonnaire à Magalas

En revanche la recherche de la qualité urbaine est variable et fait défaut à de nombreux lotissements : les espaces publics sont réduits ou inexistants, les mobilités douces ne sont pas prises en compte et les liens entre les différents quartiers ne sont pas toujours anticipés. Le modèle du lotissement pavillonnaire reste autocentré.



**5. Lotissements récents sans espace public et aménagement de la voirie**

L'étéroitesse de certaines rues étonne au regard du nombre de lots desservis. Il faut y voir cependant aussi la marque caractéristique d'un réseau viaire ancien non adapté aux flux automobiles actuels.

Les extensions des villages des contreforts sont plus caractérisées par des projets au coup par coup et des opérations d'ensemble d'envergure limitée.

Une attractivité moindre et les contraintes liées au relief en sont les raisons principales.

Mais un attrait touristique plus important mène aussi des acheteurs à se positionner pour une occupation de type résidence secondaire.

Un cadre de vie qualitatif est plus facile à trouver en frange des coteaux boisés qui entourent les villages du Nord des Avant-Monts.



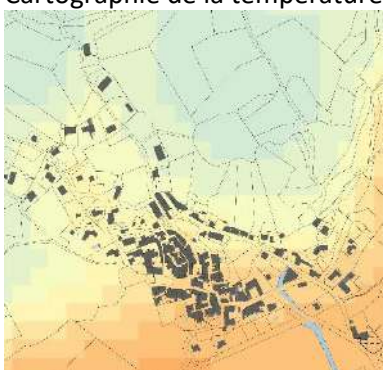
**6. Quartiers résidentiels sur les coteaux boisés de Faugères**

La problématique qui se pose dans ces territoires est celle du mitage urbain dans des secteurs naturels et forestiers souvent soumis à des risques de feu de forêt. Les reliefs imposent par ailleurs des nivellements importants de terrain qui impactent alors fortement les sols.

Un manque de qualification des espaces publics est également observable dans ces secteurs.

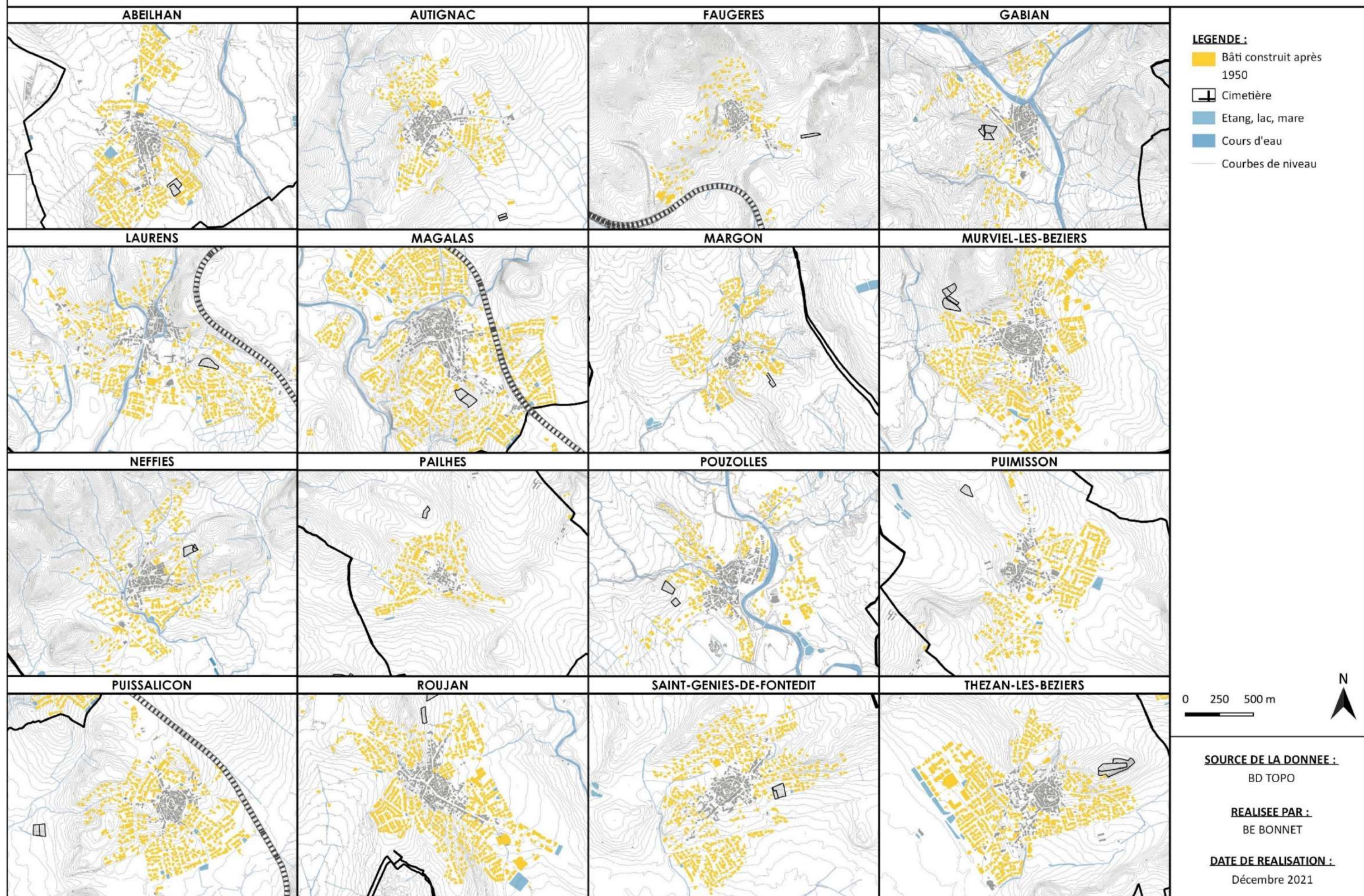


Le manque d'espaces verts, de plantation d'arbres, la forte imperméabilisation induisent de fortes chaleurs. L'analyse des températures (mesurées le 20/08/2024) mettent en avant la nécessité d'avoir des espaces verts, des alignements d'arbres pour lutter contre les épisodes de forte chaleur.

|                                                                                                                            |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ZA à Thézan (vue aérienne) :</p>       | <p>Cartographie de la température :</p>    | <p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Absence d'arbres, d'alignements d'arbres</li> <li>-Forte imperméabilisation des sols</li> </ul> <p>Température le 20/08/2024 : 39°C</p> |
| <p>ZAC à Pouzolles (vue aérienne) :</p>  | <p>Cartographie de la température :</p>   | <p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Absence d'arbres, d'alignements d'arbres</li> <li>-Absence d'espaces verts communs</li> </ul> <p>Température le 20/08/2024 : 35°C</p>   |
| <p>Margon (vue aérienne) :</p>          | <p>Cartographie de la température :</p>  | <p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Espace boisé au cœur du tissu bâti</li> <li>-Végétation prégnante</li> </ul> <p>Température le 20/08/2024 : 32°C</p>                    |
| <p>Caussiniojols (vue aérienne) :</p>   | <p>Cartographie de la température :</p>  | <p>Description :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Espace boisé au Nord du village</li> <li>-Végétation prégnante</li> </ul> <p>Température le 20/08/2024 : 28-32°C</p>                    |

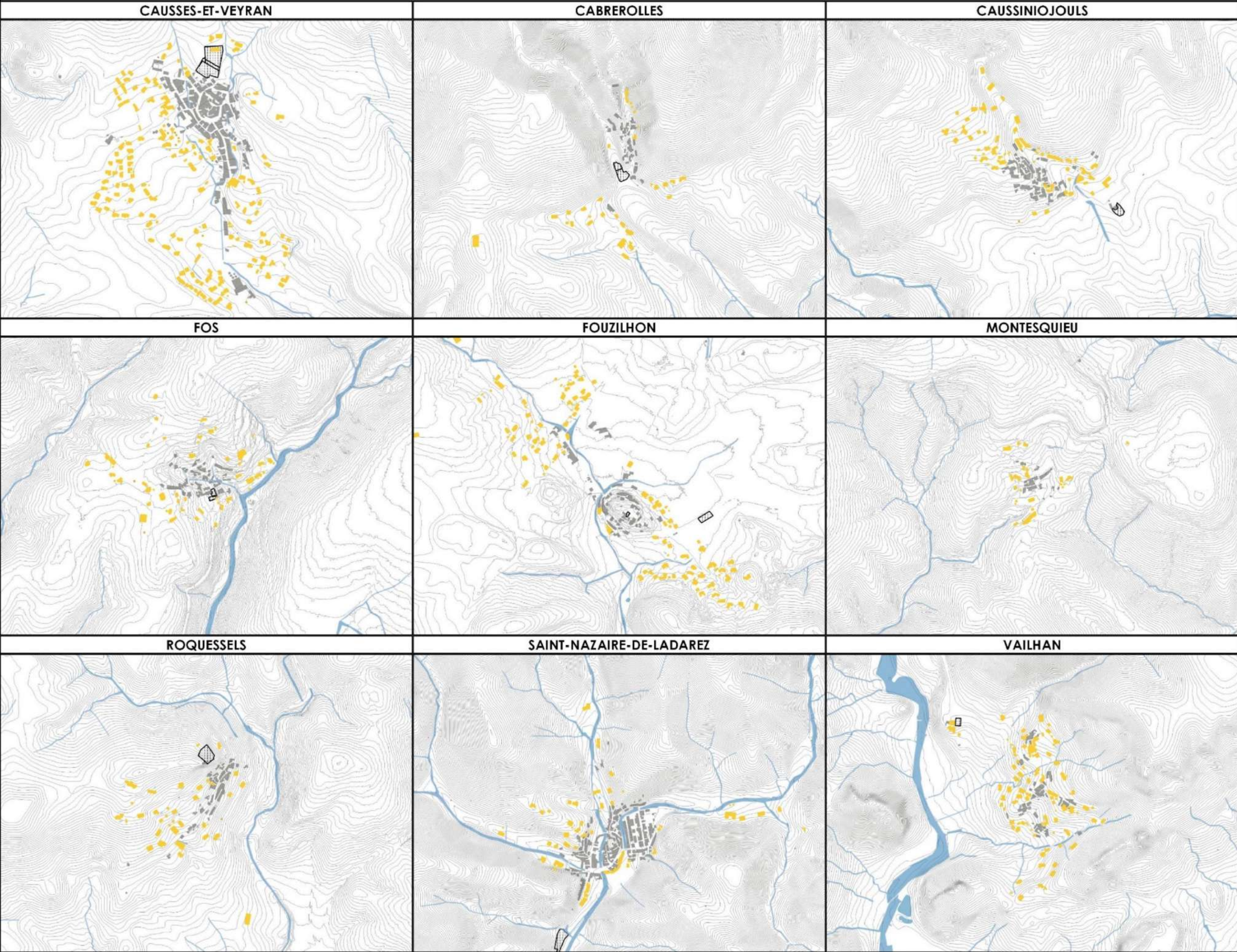


## Extensions contemporaines

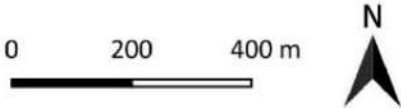




Extensions contemporaines



- LEGENDE :**
- Bâti construit après 1950
  - Cimetière
  - Etang, lac, mare
  - Cours d'eau
  - Courbes de niveau



**SOURCE DE LA DONNEE :**  
BD TOPO

**REALISEE PAR :**  
BE BONNET

**DATE DE REALISATION :**  
Décembre 2021



## 2.1. Extensions destinées aux activités économiques

Les extensions urbaines à vocation économique sont apparues à partir des années 1970 et ont continué à s'étendre jusqu'à aujourd'hui.

Comme le développement résidentiel, ces nouveaux tissus urbains se sont établis, à quelques exceptions près, en continuité avec les enveloppes urbaines existantes. La RD909, en tant qu'axe routier structurant du territoire intercommunal, a conditionné la création et l'essor de zones d'activités économiques (ZAE) dans trois communes : Magalas (l'Audacieuse), Laurens et plus récemment Faugères. Ces ZAE se trouvent déconnectées des centres bourgs auxquelles elles sont rattachées, ayant privilégié un accès rapide à la RD.

La continuité directe entre tissus résidentiels et tissus économiques pose dans certaines communes une problématique de clarté de la vocation des zones, appuyée par des règlements de PLU flous ou permissifs. Plusieurs ZAE se sont en effet transformées au fil des décennies en tissus bâtis mixtes, voire majoritairement résidentielles (ZAE d'Abeilhan).

En termes de qualité urbaine et de fonctionnement, sont constatés une absence de traitement paysager des espaces publics (absence de verdure, incohérence des clôtures et des enseignes...) et un manque d'organisation des mobilités et des stationnements (absence de marquages au sol, pas de prise en compte des circulations douces...).



7. Habitations créées dans des secteurs à vocation économique



8. Espaces communs dans les ZAE de Thézan-lès-Béziers (gauche) et Magalas (droite)

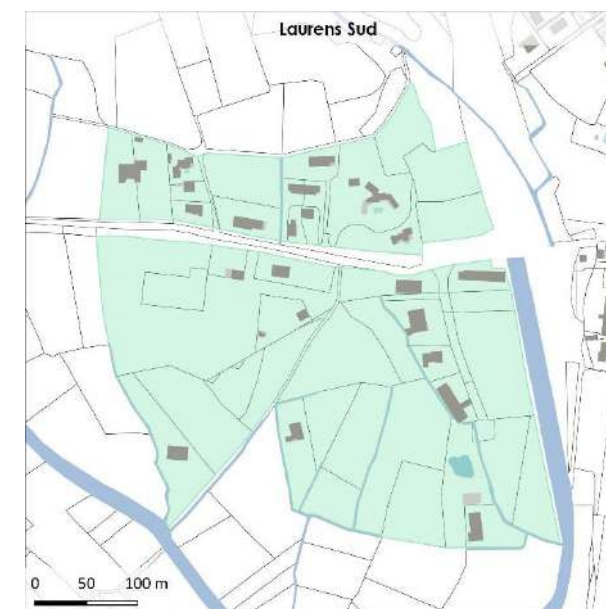
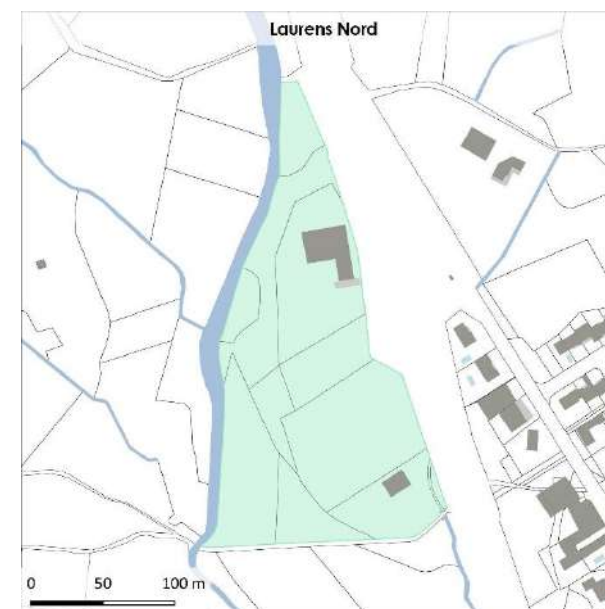
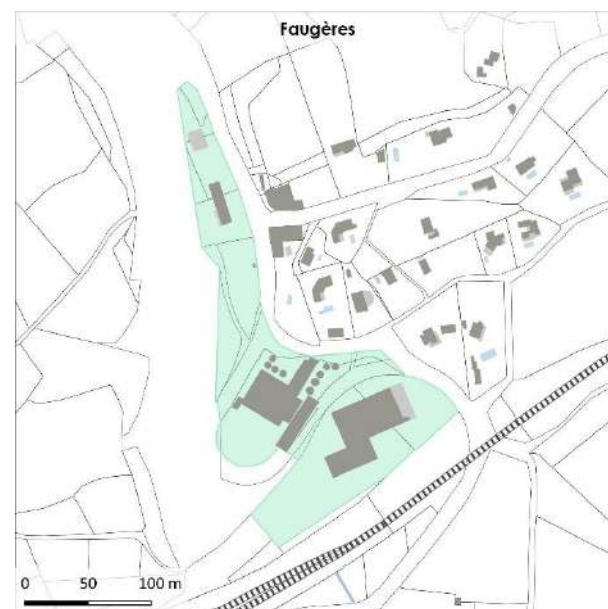
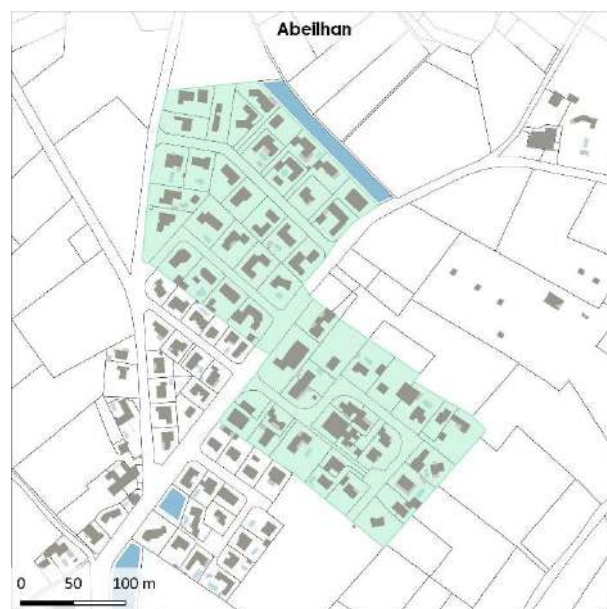
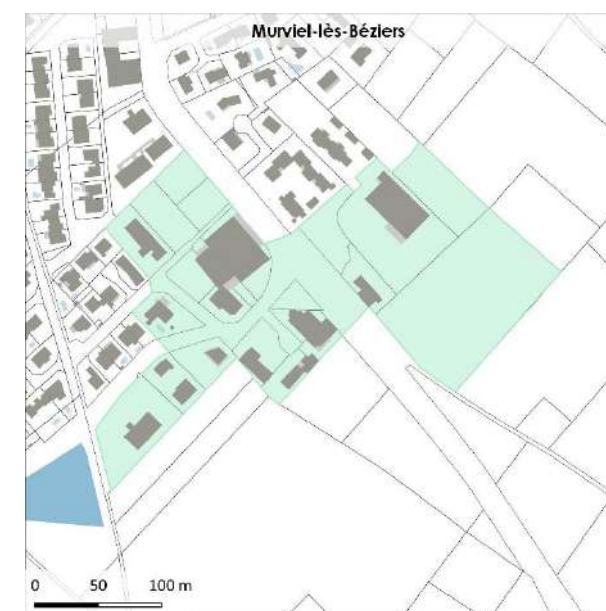
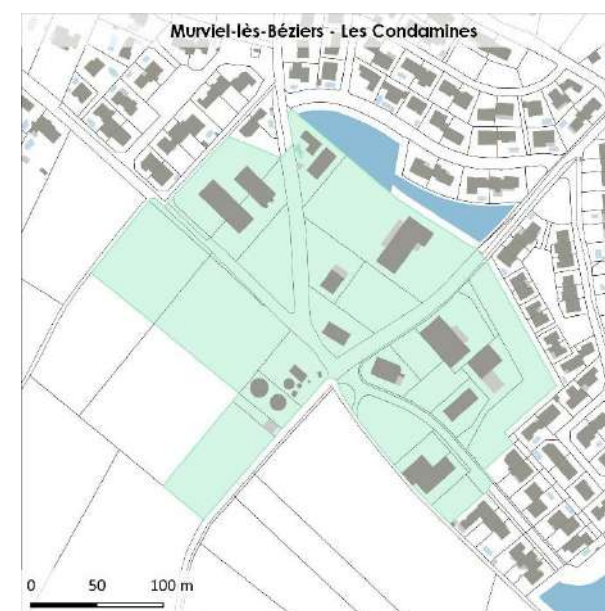
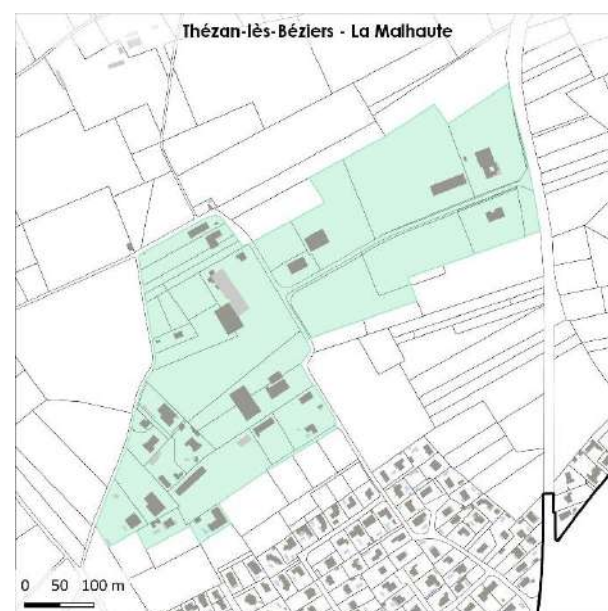
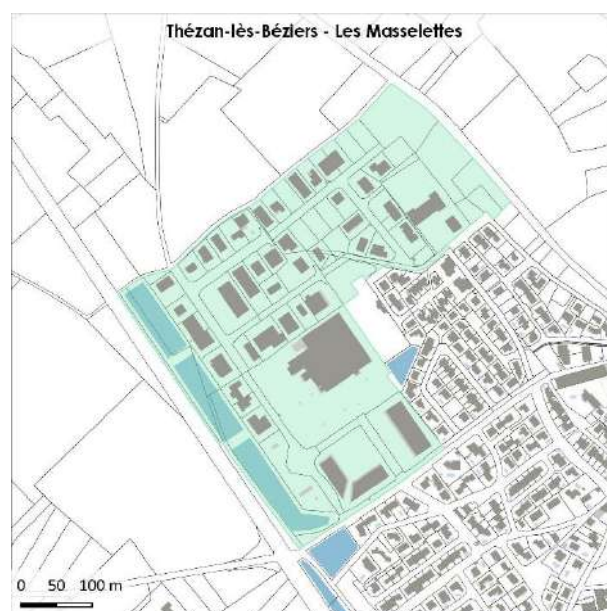
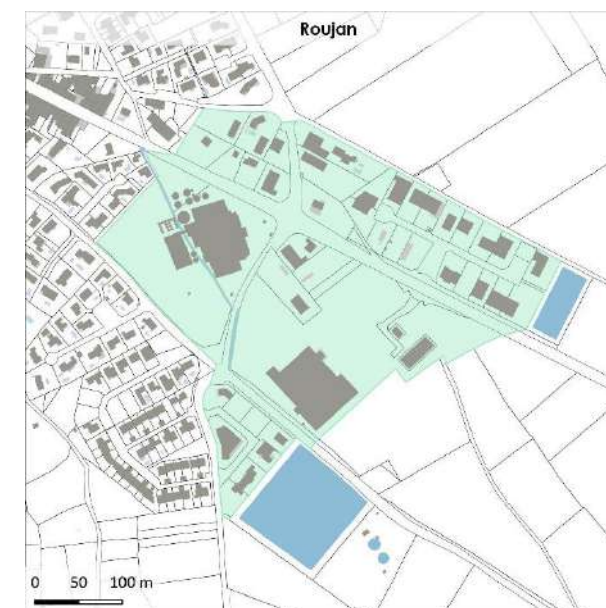
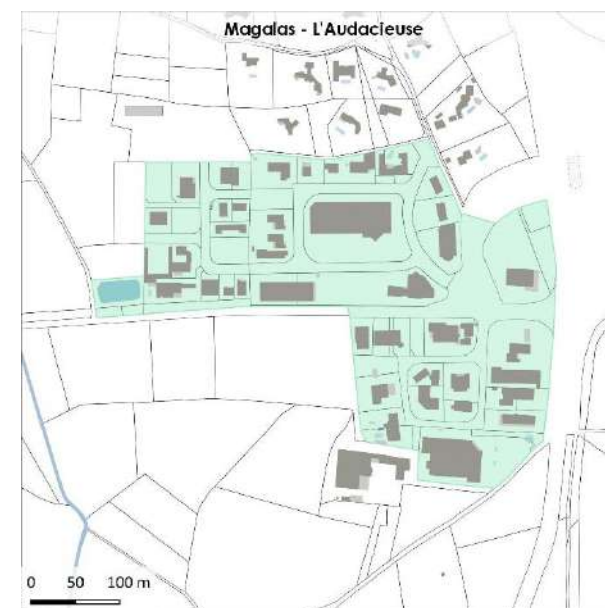


## Zones d'activités économiques existantes sur le territoire de la CCAM

Les ZAE existantes sur le territoire de la CCAM se distinguent en 2 catégories :

- . les ZAE gérées par la CCAM : Magalas, Roujan et Thézan
- . les ZAE non gérées par la CCAM : Faugères, Laurens, Murviel et Abeilhan

Le schéma directeur des ZAE défini par l'AURCA en 2022 prévoit un développement centré sur les 3 ZAE gérées par la CCAM.





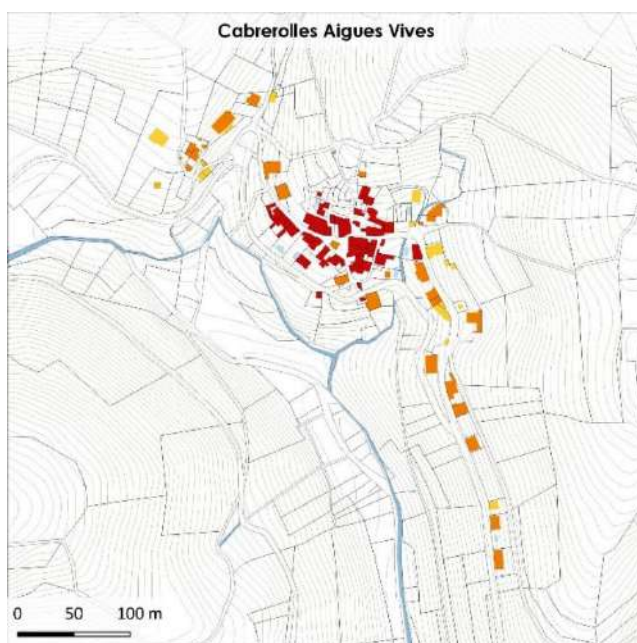
## 4. Hameaux et écarts

### 4.1. Les hameaux du Nord

Si la plaine est caractérisée par une concentration de l'urbanisation dans les centres bourg, le Nord du territoire est caractérisé par une urbanisation diffuse ancienne. Celle-ci prend la forme de hameaux constitués, parfois presque aussi importants que le centre village lui-même : c'est le cas des hameaux d'Aigues Vives et de La Liquière à Cabrerolles. Ce dernier accueille même l'école du village.

A Montesquieu, le village de Montesquieu n'existe plus et c'est le Mas Rolland qui accueille la mairie. Tous ces hameaux ont connu des extensions résidentielles plus ou moins marquées depuis la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Ils ont aujourd'hui une vocation essentiellement résidentielle.

**Quatre hameaux historiques et constitués occupent le territoire de Cabrerolles :**



#### **Aigues Vives**

Aigues-Vives est un hameau situé au Nord du territoire communal et intercommunal, exposé Sud / Sud-Ouest. Quelques pavillons isolés se sont implantés récemment en extrémité Ouest du hameau. Son positionnement isolé et son enclavement naturel (pentes boisées) limitent son développement.



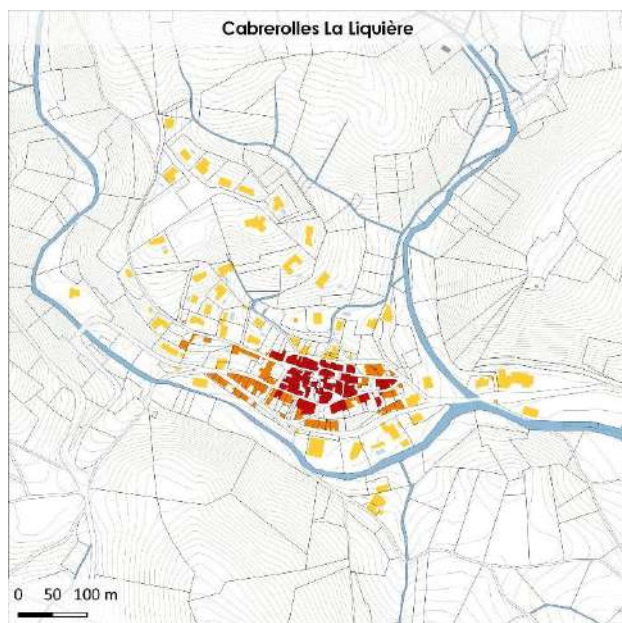
**Le village s'organise suivant les courbes topographiques**

Avec une ancienne école, une chapelle et une place centrale dotée d'un four, Aigues-Vives est un hameau historiquement important de la commune. Le Nord du hameau, secteur le plus difficile d'accès, se caractérise par un nombre important de maisons en ruine.

**Exemple de venelle piétonne propice à la vacance**



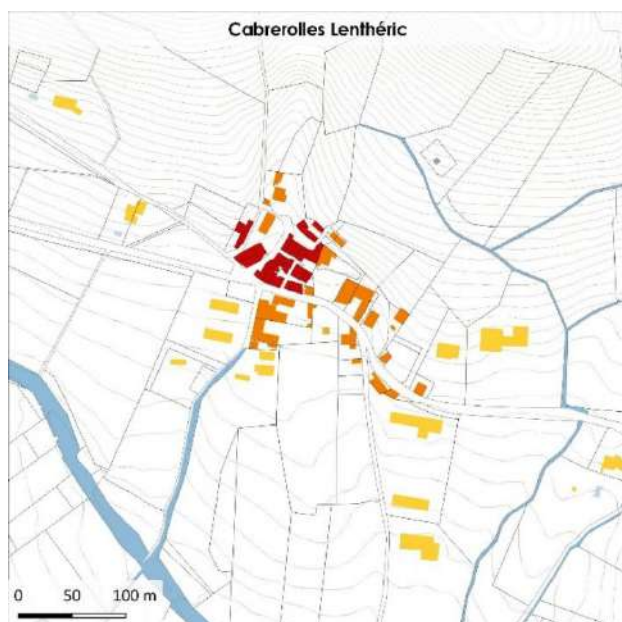




### La Liquière

Le hameau de la Liquière est le plus conséquent de la commune. Sa partie ancienne, très dense et patrimoniale s'organise le long de venelles épousant les courbes de niveaux. Il s'y trouve une chapelle ancienne. Les passages sont nombreux et participent de l'ambiance du hameau. L'accès automobile est très contraint avec des poches de stationnement limitées.

Les extensions pavillonnaires sont relativement conséquentes, avec notamment la présence du lotissement de la Crouzette qui domine le vieux hameau. Le hameau accueille le terrain de football de la commune et son école. Un projet d'extension de la zone d'équipement est présent à l'arrière de celle-ci. Ce regroupement d'équipements communaux s'explique par une plus grande proximité à la RD909 (et à Laurens), que le village même de Cabrerolles, voire un caractère plus central que celui-ci.



### Lenthéric

Lenthéric est un hameau situé au Sud du territoire communal, en légère pente exposé au Sud. Son développement récent est porté par l'activité viticole des caves particulières et des autres exploitants agricoles qui résident dans le hameau.

Voie non carrossable et vacance dans le centre historique de Lenthéric

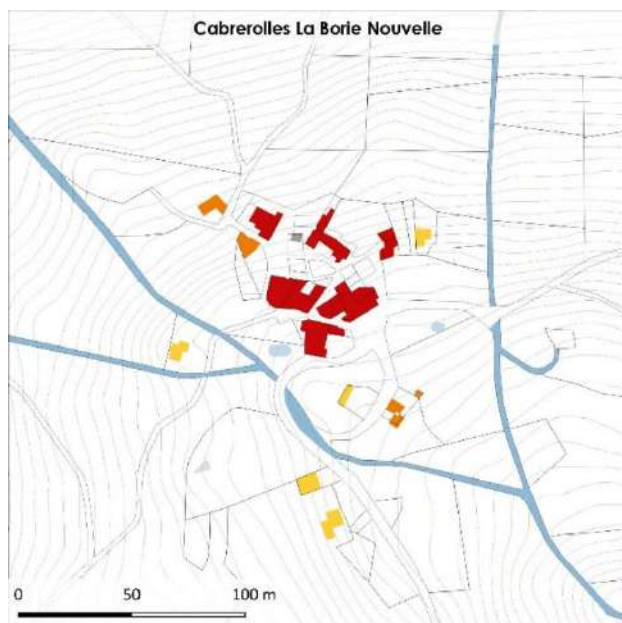




A Lenthéric, les nouveaux bâtiments agricoles s'implantent progressivement dans la plaine, à l'écart du tissu bâti historique, essentiellement pour des raisons d'accès, de disponibilité foncière... La vacance concerne quelques habitations du centre historique, présentant des accès très contraints.



*Activité viticole dans la plaine à Lenthéric*



### **La Borie Nouvelle**

La Borie Nouvelle est un petit hameau situé à l'extrémité Nord du territoire communal et intercommunal. Il est localisé sur un coteau boisé, exposé au Sud. Son isolement et l'absence, jusqu'à récemment, d'un réseau d'AEP public, ont contribué à limiter son développement.



**Principale voie de circulation**  
parcourant le hameau

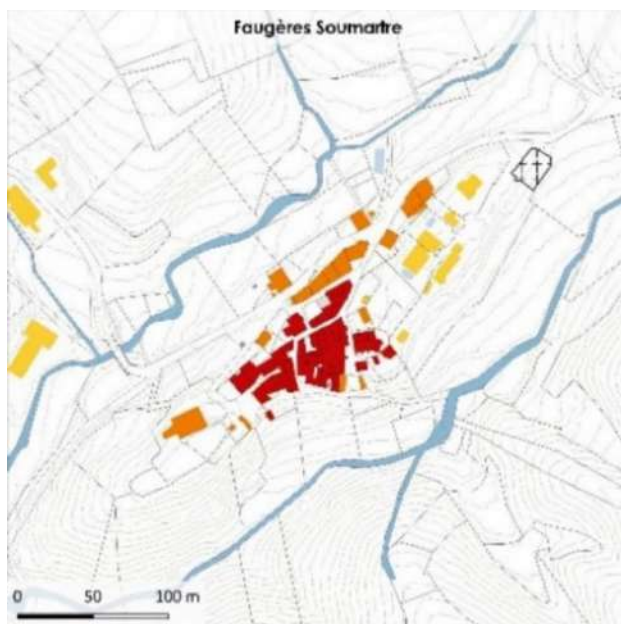
La quasi-totalité des voies de circulation de la Borie Nouvelle sont piétonnes, favorisant la vacance. Quelques maisons sont en ruine. Un ancien four est le principal intérêt patrimonial du hameau.

**Ruines dans le tissu historique de la Borie-Nouvelle**





## Deux hameaux historiques et constitués occupent le territoire de Faugères :



### Soumartre

Soumartre est situé au Nord du territoire communal, à mi-chemin entre Faugères et Bédarieux. Il est historiquement bâti sur une petite crête entourée de ruisseaux. Les constructions se sont ensuite alignées en contrebas sur la route communale. Quelques constructions contemporaines se sont implantées en entrée de hameau.

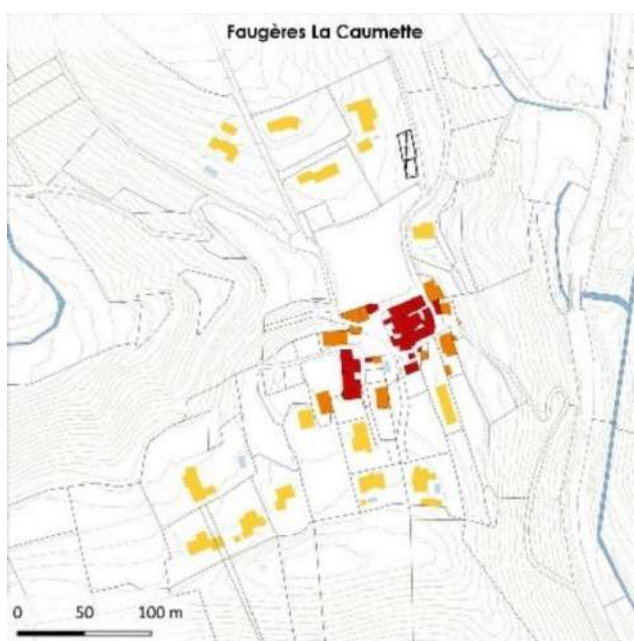
Entrée du hameau historique



Le centre du hameau est desservi par une rue centrale étroite ; le stationnement est possible le long de la voie communale.

Une église à caractère patrimonial et un tissu médiéval significatif permettrait plus justement d'appeler Soumartre « village ».

Voie centrale



### La Caumette

Situé à proximité de la RD909, le hameau de la Caumette est constitué d'un tissu ancien très réduit, organisé autour d'une grande place, et d'un tissu pavillonnaire plus diffus. Celui-ci est récent et a été permis par la facilité d'accès du hameau couplée à son cadre de vie.

Place centrale





Le tissu pavillonnaire situé en second rideau des bâtiments de la place centrale, ainsi qu'au Nord, déconnecté de l'enveloppe urbaine, génère un impact visuel significatif sur la perception la de la colline boisée sur laquelle est implanté le hameau.

**Extensions récentes**

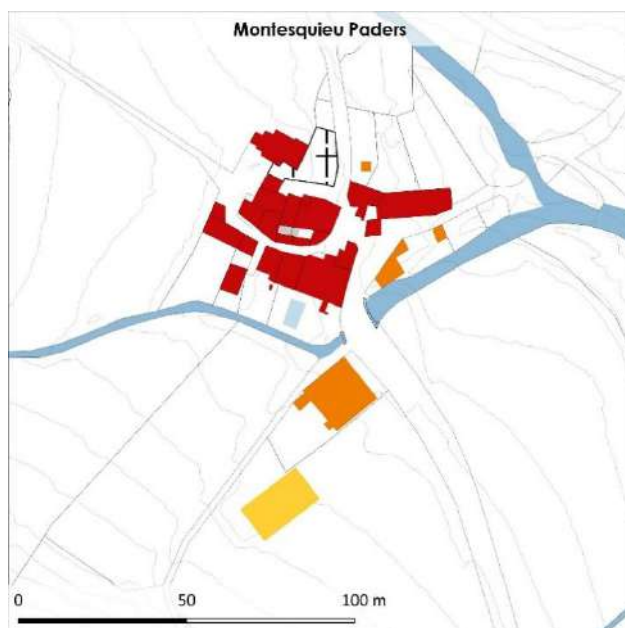


Ces deux hameaux/villages, localisés dans un petit vallon au cœur des Avant-Monts, sont les seuls de la CCAM à être tournés vers Bédarieux. Leur éloignement du centre bourg de Faugères conduit à les considérer comme non prioritaires dans le développement de l'urbanisation de la commune.



**Trois hameaux historiques et constitués occupent le territoire de Montesquieu :**

**- Paders**



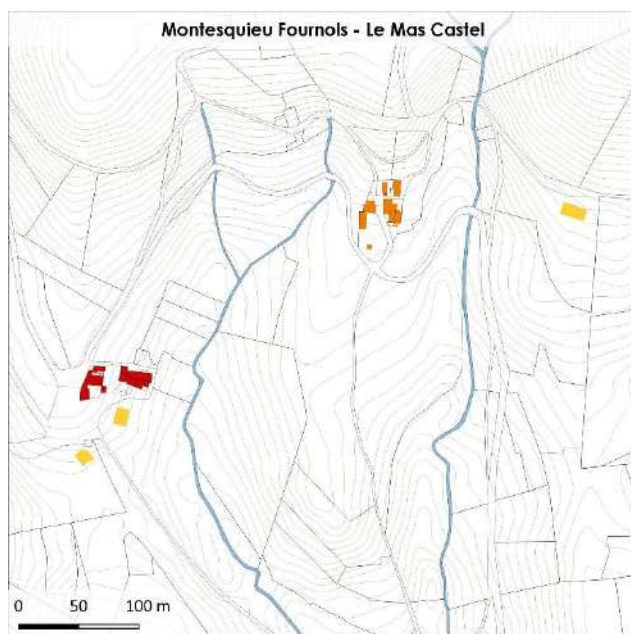
L'église et son cimetière sont des éléments marquant du hameau. Une route départementale traverse le tissu bâti. Il est relativement ancien, avec des maisons accolées donnant une forme compacte et dense à tonalité urbaine.

Une construction plus récente et un bâtiment agricole se sont implantés en périphérie.



Vue du hameau en drone

**- Fournols et Mas Castel**

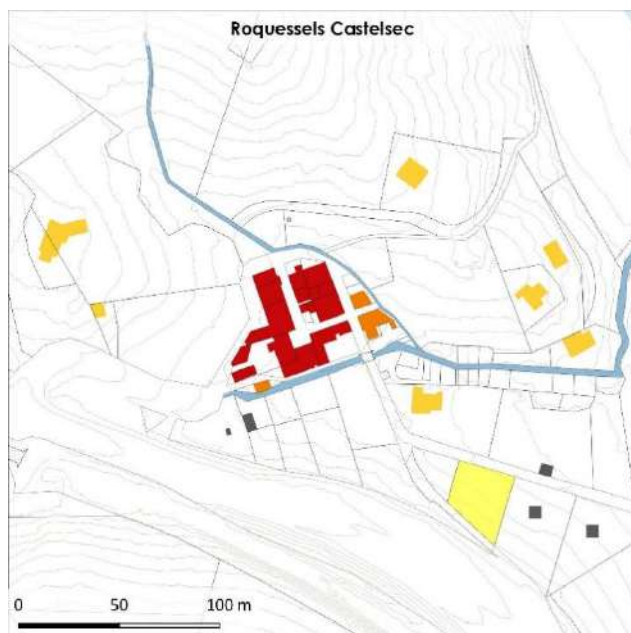


Situés dans la partie Nord de la commune, Fournols et le Mas Castel sont deux très petits hameaux.



## Un hameau historique et constitué occupe le territoire de Roquessels :

### - Castelsec



Castelsec est un hameau situé à proximité de la RD13. Il est composé d'un noyau ancien, très compact, avec un agencement sous la forme d'un îlot rectangulaire. Un tissu bâti moins dense, s'est développé autour, au gré des opportunités foncières. La topographie marquée sur la partie Nord ne favorise pas la densification du tissu bâti. L'entrée Sud est marquée par des constructions récentes, de part et d'autre de la route.

La proximité de la RD13 permet d'envisager des extensions urbaines d'autant plus facilement que le site du village de Roquessels apparaît beaucoup plus complexe (topographie et enjeux patrimoniaux).

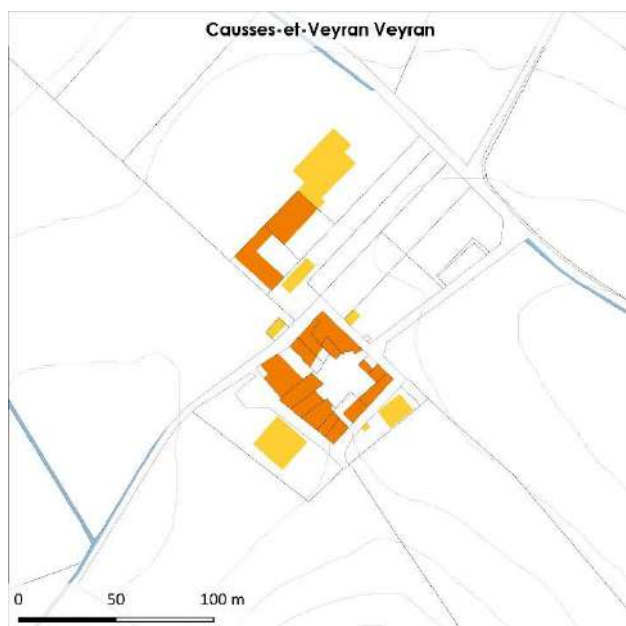


**Vue permettant d'appréhender  
la compacité du tissu**



**Un hameau historique et constitué occupe le territoire de Causses-et-Veyran :**

- Veyran



Historiquement centré sur le prieuré Saint Sever, le hameau de Veyran renvoie également à une forme quadrangulaire fermée partagée entre plusieurs bâtisses.  
Une importante exploitation viticole est présente.



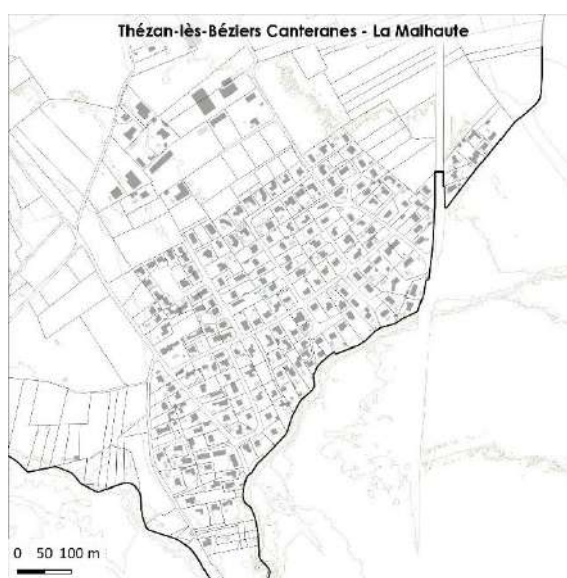
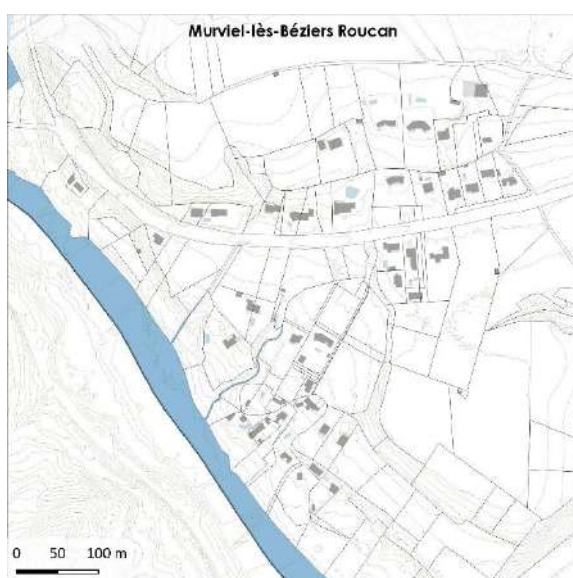
## 4.2. Tissus résidentiels en discontinuité

L'urbanisation récente est restée associée aux tissus historiques.

Des exceptions existent toutefois dans les communes de Murviel-lès-Béziers et Thézan-lès-Béziers.

A Murviel-lès-Béziers, le quartier résidentiel de Roucan s'est développé le long de la route de Réals qui passe sur l'Orb. La rivière participe à l'attractivité du lieu qui possède un potentiel touristique. Cette urbanisation linéaire est une exception sur le territoire.

A Thézan-lès-Béziers, c'est tout un quartier résidentiel ainsi qu'une zone d'activité économique qui se sont greffés au tissu urbain de la commune voisine : Lignan-sur-Orb. Cette conurbation mène en effet à la ville de Béziers et explique un important développement urbain contemporain.



Malgré l'attractivité potentielle de ces secteurs, les communes de Thézan et Murviel font le choix de recentrer l'intégralité du développement résidentiel et économique en frange des tissus urbains des centres bourgs.

## Morphologies urbaines et fonctionnement par commune

Cette partie a pour objectif de compléter l'analyse urbaine générale en mettant en avant les spécificités de chaque commune : évolution historique des enveloppes urbaines, qualités urbaines en termes de fonctionnement, de paysage et de mobilités, et potentiels c.

Les centres urbains de chaque commune sont analysés dans l'ordre suivant :

### Principales polarités

- Magalas
- Murviel-lès-Béziers
- Roujan
- Thézan-lès-Béziers

### Communes équipées de plaine

- Abeilhan
- Autignac
- Gabian
- Puimisson
- Puissalicon
- Pouzolles
- Neffiès
- Saint-Geniès-de-Fontedit

### Communes équipées des contreforts

- Faugères
- Laurens

### Petites communes de plaine

- Fouzilhon
- Pailhès
- Margon

### Petites communes des contreforts

- Causses-et-Veyran
- Cabrerolles
- Caussiniojols
- Fos
- Montesquieu
- Roquessels
- Saint-Nazaire-de-Ladarez
- Vailhan

### LEGENDE

#### Morphologie et époque urbaine

-  Avant 1826
-  1826-1950
-  1950-1970
-  1970-1990
-  1990-2000
-  2000-2010
-  2010-2018

#### Composition de l'enveloppe urbaine

##### Bâti construit avant 1950

#### Activités économiques

-  Cave
-  Commerces / Services
-  Hôtellerie / Restauration
-  Activités artisanales / industrielles
-  Zone d'activité économique

#### Paysage

-  Alignements d'arbres
-  Murets/murs de pierre sèche
-  Glacis paysagers/vues
-  Jardins ou parcs privés/respirations

#### Equipements et mobilité

-  Equipements publics
-  Zones d'équipements publics
-  Stationnement

#### Voirie

-  Voirie non carrossable/piétonne

#### Espace public

-  Espaces verts aménagés
-  Places aménagées



## Photographie aérienne de la forme urbaine

---

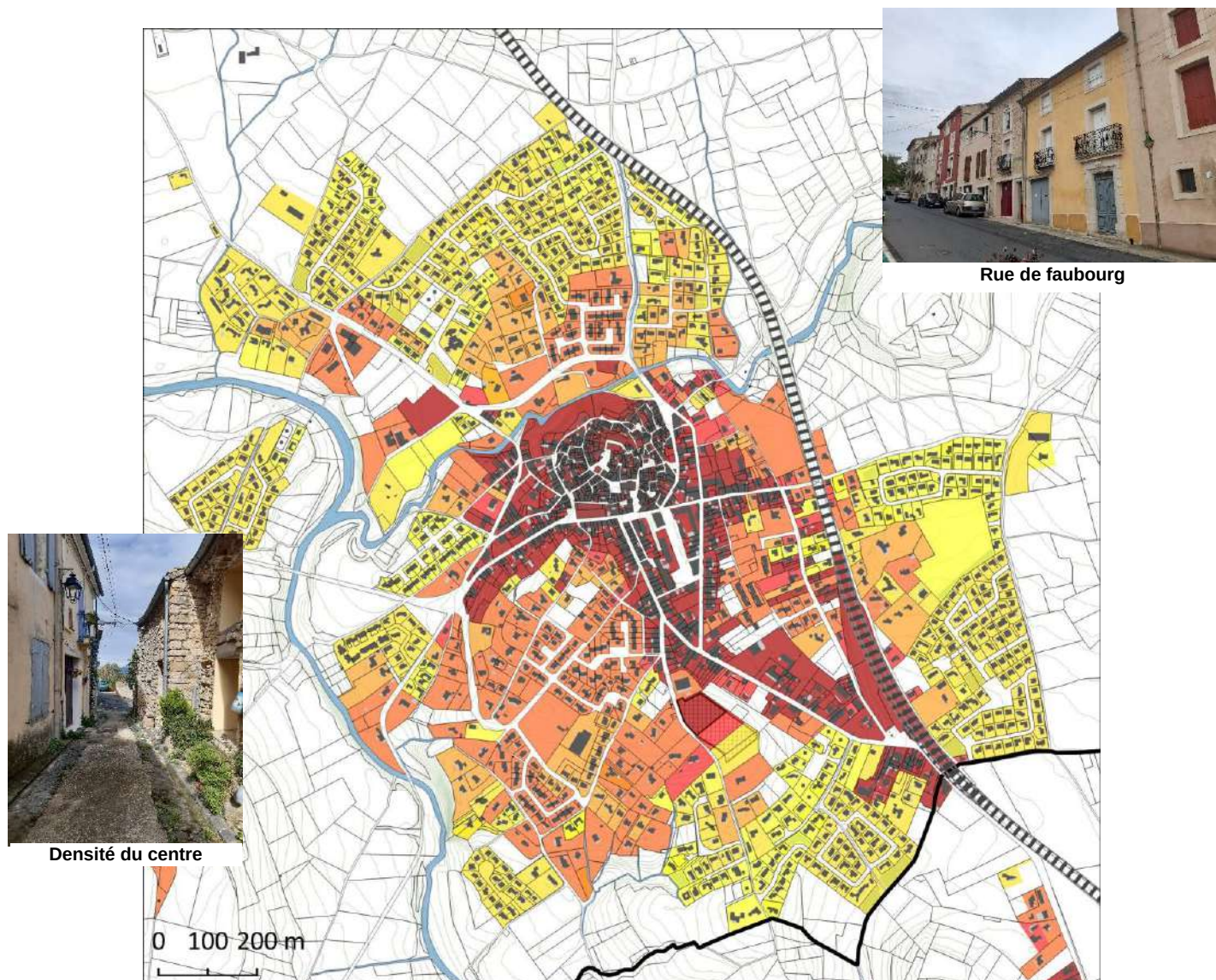


Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours

## Site d'implantation

---

Le premier site d'occupation de Magalas est le puech de Montfau au Nord-Est du centre historique actuel. Il s'y développe une petite agglomération dans l'



La ville de Magalas s'est érigée autour d'un château, dont il ne reste que très peu de vestiges et qui a été remplacé progressivement par un tissu villageois plus modeste. Comme beaucoup de villages voisins, celui-ci s'est formé en circulaire, sur un point haut. Il est ainsi composé de passages et de ruelles étroites dont peu sont à ce jour carrossables. Le manque d'accessibilité induit est source d'abandon d'habitations. On trouve dans le centre ancien quelques ruines en cœur d'îlots.

Les faubourgs, très étendus, se sont développés de façon linéaire le long des axes structurants qui entrent dans le village. Ils forment de grandes rues bordées par des bâtiments de R+2 à R+3 aux façades alignées. Ces rues sont bien plus larges que dans le centre village mais elles restent relativement étroites par rapport à la circulation actuelle. Il y a de fait peu de place pour les piétons.

Les extensions urbaines contemporaines ont d'abord été canalisées par le Libron, le ruisseau de Badeaussou et la voie ferrée. A partir des années 2000 cette tache urbaine a explosé avec de grandes opérations d'ensemble au nord et au sud, ainsi que de l'autre côté de la voie ferrée. Ce nouveau quartier se trouve « coupé » du reste du bourg.



Développement urbain contemporain de Magalas



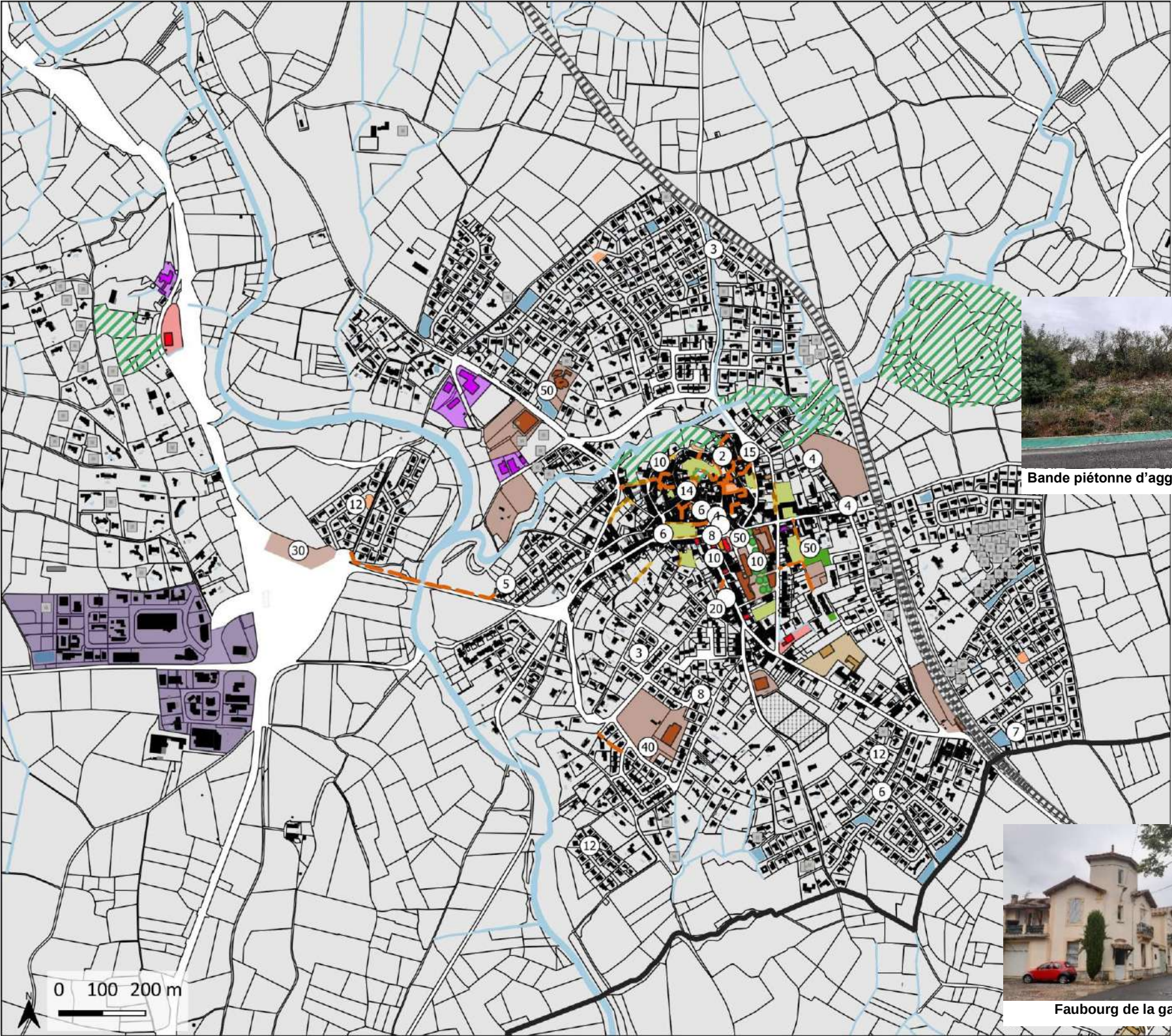
**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

Le ruisseau de Badeaussou a longtemps constitué une limite de l'urbanisation au nord du village ; les zones d'équipements ont donc été créées au sud, après les faubourgs et en direction de la gare. Actuellement cette configuration ainsi que le dépassement des limites « naturelles » de l'urbanisation engendrent de grosses problématiques de circulation : les habitants des lotissements du nord doivent impérativement passer par le centre pour rejoindre les équipements du sud ainsi que l'axe RD909.

De plus l'offre de stationnement autour du centre est relativement limitée : linéaires de stationnements dans certaines rues de faubourg et un parking sous-terrain sur la place des équipements (collège, école, mairie). Le stationnement dans le centre est rare.



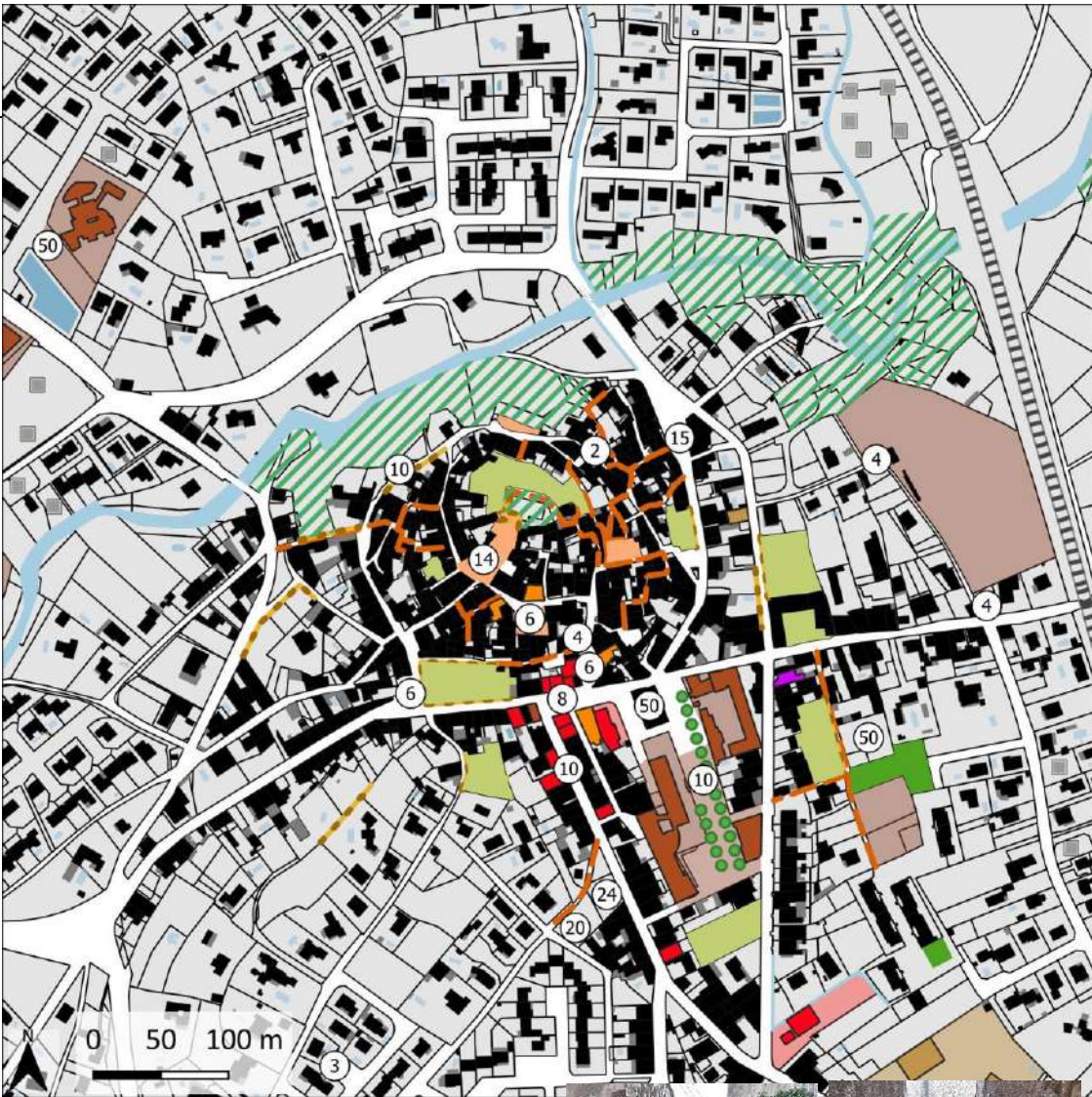
Parkings de tour de ville et de centre ville



Bande piétonne d'agglomération



Faubourg de la gare



Les extensions contemporaines sont pour certaines desservies par des bandes piétonnes, y compris la ZAE l'Audacieuse. Ce n'est pas le cas d'équipements structurants comme la gare dont le faubourg n'est pas dutout aménagé et l'accès rendu difficile.

En termes de cadre paysager, que ce soit le centre ou les lotissements, les espaces publics sont peu aménagés. La plupart des lotissements n'ont pas de trottoir. Par ailleurs l'impact paysager n'a pas été au cœur des priorité et le percement de talus et les enrochements sont courants.

Le développement de Magalas doit à présent tenir compte de cet impact paysager ainsi que des risques (le lotissement du Pointil, de l'autre côté du Libron est vulnérable par rapport au risque d'inondation). Enfin les liens entre les quartiers résidentiels et les équipements doivent être pensés.



Escaliers et ruelles du centre ancien





***La municipalité élue en 2020 a engagé la modification du PLU pour freiner l'urbanisation dans un premier temps et apporter une réflexion d'ensemble plus qualitative sur l'aménagement de la commune.***

La commune vise aujourd'hui les objectifs suivants :

- Améliorer les entrées de ville (trois entrées identifiées)
  - Freiner l'étalement urbain
  - Restaurer le cœur de village
  - Restaurer la ZAE
- 
- Au nord-ouest du village, une vaste zone prévoit d'accueillir une nouvelle école, un EPHAD (lancement des travaux), un lotissement d'habitations collectives, et un parcours de santé.
  - Lorsque le projet précédent sera terminé, à l'horizon 2023, le bâtiment de l'ancienne école sera attribué aux associations de la commune
  - La participation au dispositif « Petites villes de demain » accompagne tous ces projets pour revivifier le cœur de village
  - En termes de mobilités : la circulation globale sera revue, surtout en fonction de la nouvelle école qui vise à déplacer des flux de circulation aujourd'hui concentrés dans le centre village. Un traitement des voies douces est aussi envisagé en lien avec l'école.
  - Le carrefour de la gare fait l'objet d'une réflexion pour la création d'une plateforme « multimodale » dans le cadre du dispositif « 1001 gares ». Un travail est en cours avec un architecte.
  - En termes d'urbanisation, dans le cadre du PLUi, la commune souhaite arrêter complètement l'urbanisation au sud-est du bourg. Un développement reste possible et plus pertinent au nord-ouest, du côté de la future école.
  - ZAE l'Audacieuse : la commune ne souhaite pas investir davantage dans la ZAE actuelle, jugée chaotique, car mal aménagée et accueillant des habitations au milieu d'activités économiques. Elle souhaite toutefois soigner les extensions prévues. Les phasages ont été inversés dans la révision du PLU : la première extension, en cours, se situe au nord de l'axe routier. Lorsque celle-ci sera comblée, la seconde extension, au sud de la route, pourra être ouverte.
  - La commune réfléchit à la faisabilité de jardins partagés.



### Photographie aérienne de la forme urbaine



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours



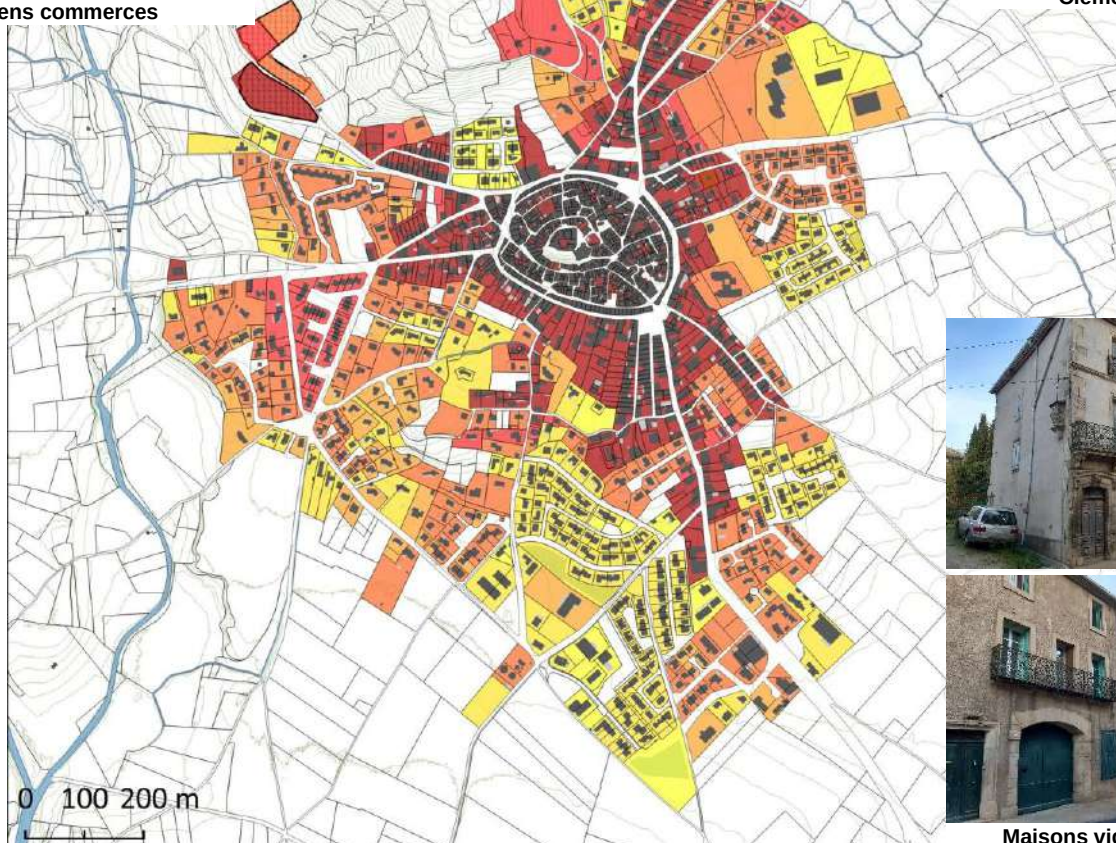
## Morphologie et évolution urbaine



Place et rue du centre historique avec anciens commerces



Vue depuis la place Georges Clémenceau



Maisons vigneronnes

Le cœur historique de Murviel-lès-Béziers est une circulade. Ses rues et venelles s'organisent ainsi autour du château, occupé par la mairie depuis 1960, et de l'église. Son site d'implantation se caractérise par le fait qu'il ne soit pas sur une hauteur isolée mais presque adossé au Pech Belet au Nord. Les ruisseaux, dans le sens Nord-Sud (ruisseau de Saint Ouyres, ruisseau des Prades, Taurou), le cernent d'assez loin.

Après un développement ancien le long des axes de communication structurants (RD 36/ avenue Louis Arcelin, RD19 / avenue Fernand Schmidt, RD 16 E4 / avenue Saint Martin, RD 16 / avenue Edouard Bonnafé), l'urbanisation récente a également vu les opérations d'aménagement investir des espaces interstitiels.

Les limites de l'urbanisation ne sont pas claires : au Sud-Ouest, le chemin des Horts nouveaux aurait pu en être une mais plusieurs projets sont apparus au-delà. La forme urbaine est ainsi relativement éclatée et de nombreuses dents creuses subsistent.



### Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine

La dynamique démographique de Murviel s'est accompagnée du développement d'activités et d'équipements adéquats : deux zones d'activités se sont développées à l'entrée Sud de la ville – l'une commerciale, l'autre artisanale – et une vaste zone d'équipements (scolaires, sportifs, culturels) a été construite au Nord-Est. Sa proximité avec le centre la rend facilement accessible. L'aménagement de l'avenue vers les ZAE les rend également accessibles pour les piétons.

Malgré un fort développement résidentiel et d'activités sur la périphérie du cœur historique et des faubourgs, le tour de ville reste la principale voie de circulation et le passage obligé pour rejoindre les différents quartiers. Le tissu commercial du tour de ville profite de cette activité. Cela entraîne un trafic important, et des problématiques de stationnement entre les habitants du centre et les véhicules de passage.



Circulation du tour de ville



Stationnement tour de ville et hyper-centre



Les problématiques de circulation et de stationnement impactent l'attractivité de l'hyper-centre très dense. La circulation y est partiellement possible et le stationnement rare. Si certains cœurs d'ilots ont été détruits pour la création de parkings, le stationnement se fait plutôt à l'extérieur du centre.

Le maillage de voies piétonnes en escaliers ou qui empruntent des passages facilite l'accès en divers endroits du centre.



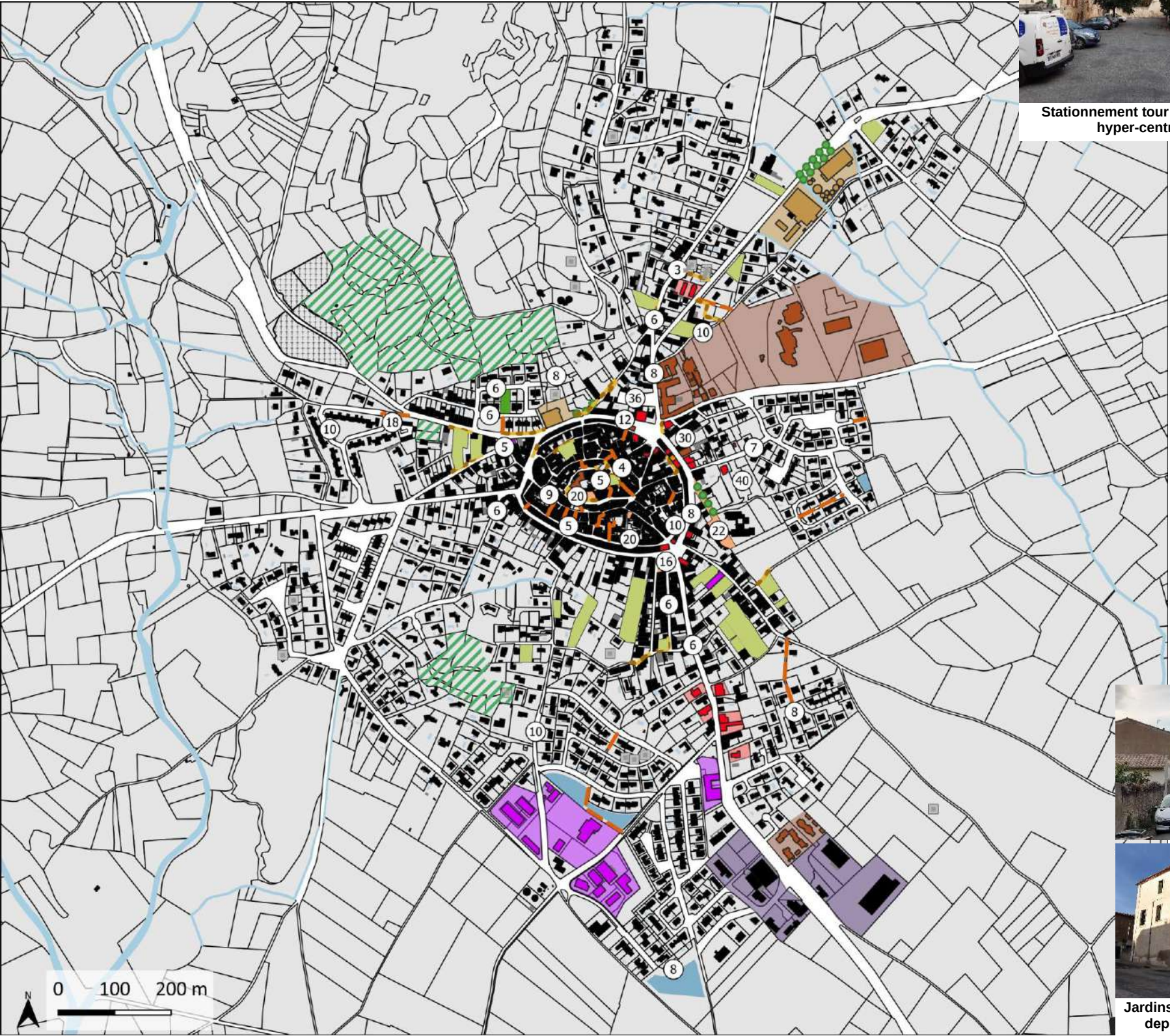
Rues du centre : porche, rue carrossable et stationnement, et escalier

Les difficultés d'accès impactent également le cadre de vie de certains quartiers où la vacance est visible...

La présence de jardins, notamment dans les faubourgs au Sud, crée des respirations urbaines et agrémentent le cadre paysager du quartier. Ces respirations sont moins présentes dans les lotissements les plus récents, où les jardins privés sont réduits et emmurés, et l'espace public assez peu aménagé. Les espaces verts publics sont rares.



Jardins/parcs privés visibles depuis l'espace public





Le développement de la commune est aujourd'hui contraint par la disponibilité de la ressource en eau. La ressource actuelle permettrait d'accueillir environ 300 habitants supplémentaires.

A ce jour la Zone d'Activités Economiques est saturée et son extension récente pour accueillir une moyenne surface a été permise par le biais d'une déclaration de projet.

Une modification du PLU est en cours. Elle concerne notamment le secteur à urbaniser aux abords du ruisseau des Prades (problématique inondation prise en compte). La disponibilité de la ressource en eau contraint le zonage AU (zones à urbaniser fermées prévues en partie).

La volonté première est de créer ou conforter des centralités qui sont dotées d'équipements : circulade, équipements au Nord-Est et pôle de services au Sud-Est.

Plusieurs projets doivent permettre de répondre au besoin en équipements et en logements :

- Extension résidentielle au Nord-Est (secteur de Labéouradou)
- Extension de l'EHPAD à l'Est
- Réalisation d'une nouvelle gendarmerie au Nord

Les différentes polarités et secteurs d'extension sont à relier de façon efficace avec des modes de déplacements « doux ».

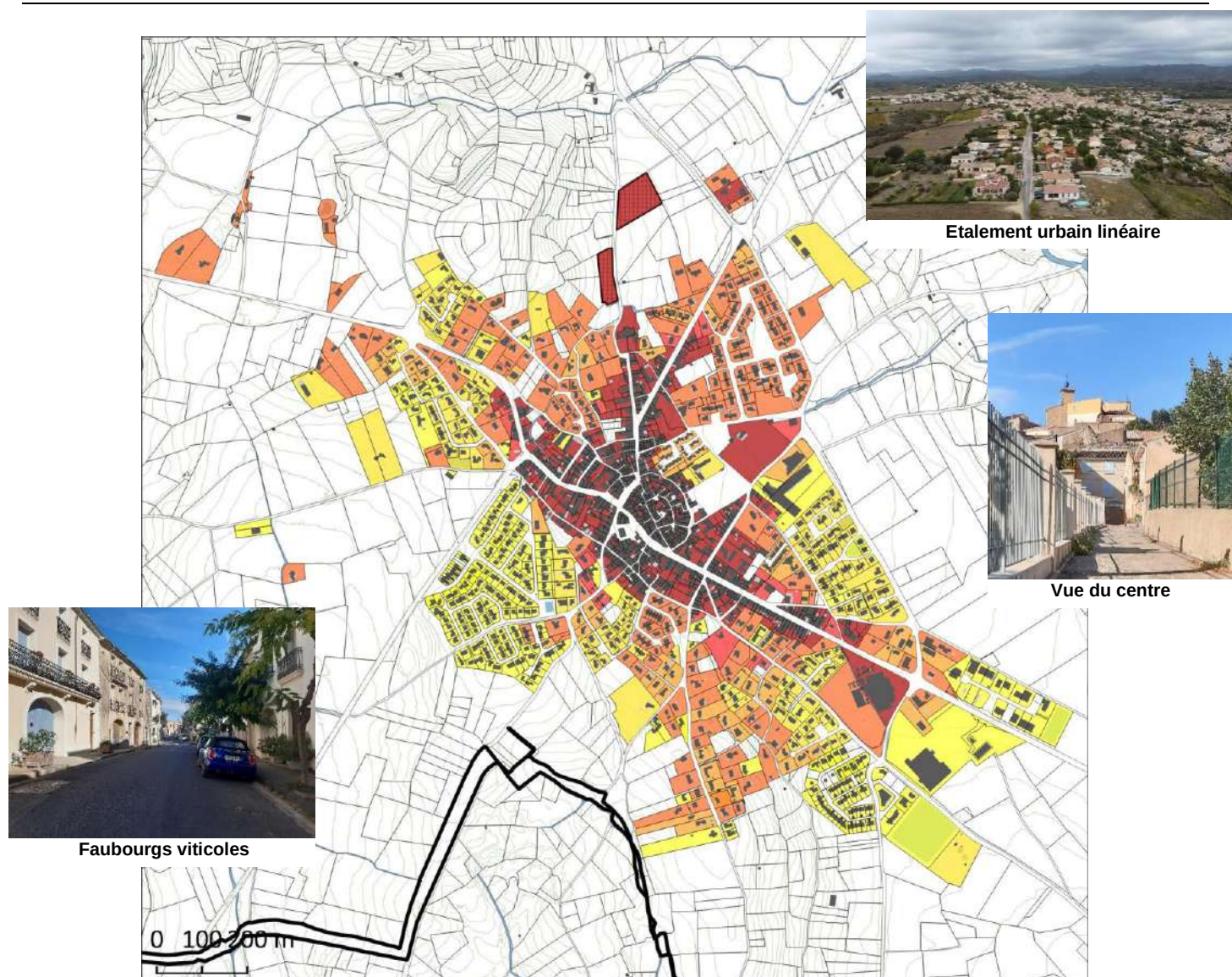


### Photographie aérienne de la forme urbaine



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Roujan a une forme urbaine historique de circulaire. Celle-ci est tangente par un axe de communication majeur, la RD13 / avenue de Pézenas. Cet axe a conditionné le développement des faubourgs viticoles et les extensions les plus récentes.

Celles-ci ont d'abord été linéaires, empruntant les routes pénétrantes. Puis des lotissements sont venus épaissir ces axes urbanisés de part et d'autre de la ville. Le lotissement « standard » reste majoritaire, mais des opérations plus denses sont aussi à relever autour des zones d'équipement.

La dernière opération, de plus de 100 logements, est plus en retrait de l'axe principal, structurée par l'avenue de Pouzolles / RD 15, ce qui maintient une certaine compacité à la forme urbaine.

Les limites de l'urbanisation ne sont pas claires, à l'exception du chemin de la plaine à l'Est.



Anciens remparts, portes et rue escalier



**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

L'avenue de Pézenas est la colonne vertébrale de Roujan ; passage presque obligé pour se rendre d'un quartier à l'autre, elle concentre la quasi-totalité des commerces et services de proximité. Le trafic de transit se mêle alors au trafic local. Une offre en stationnement linéaire est présente sur l'ensemble de l'axe.

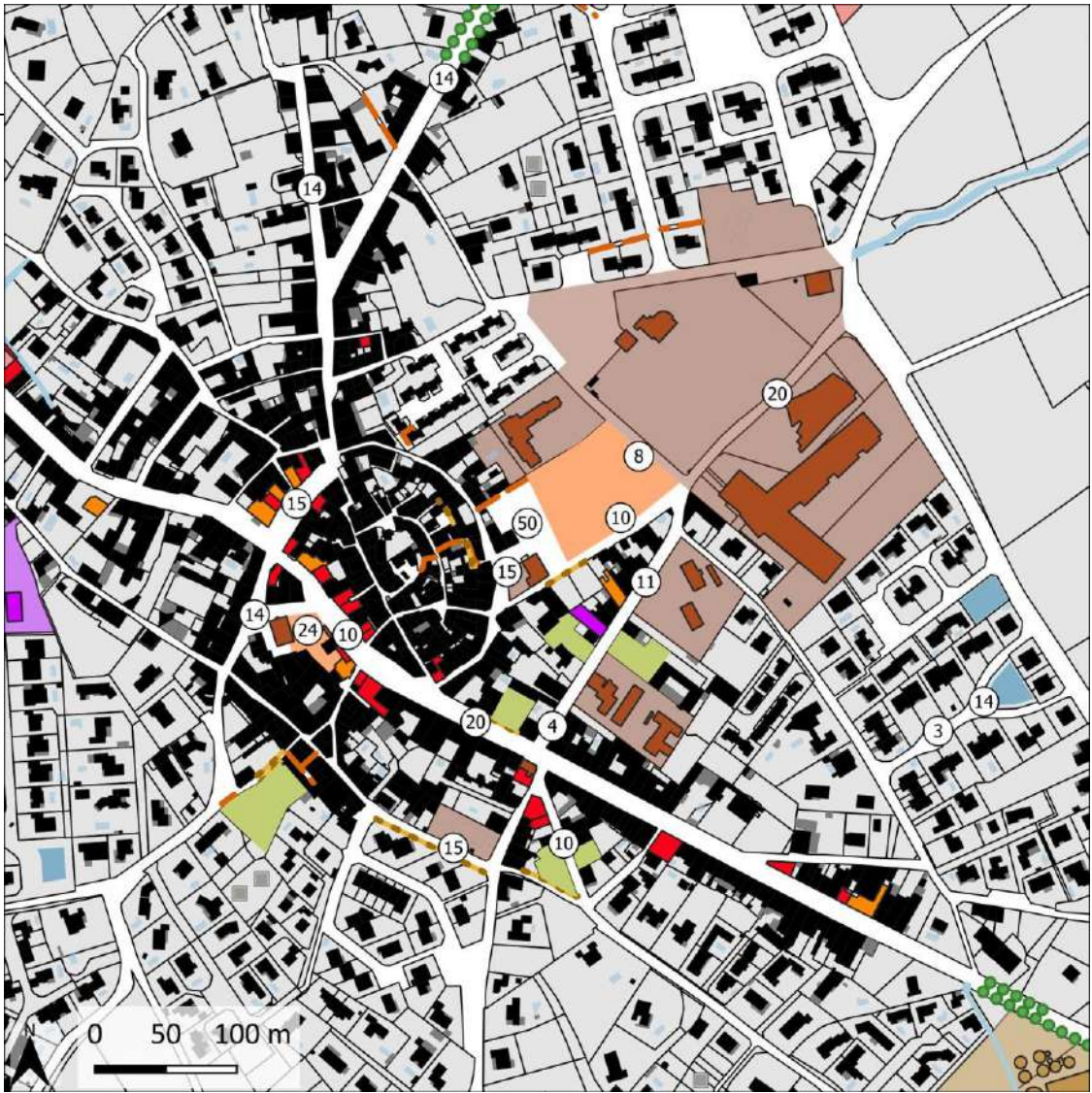
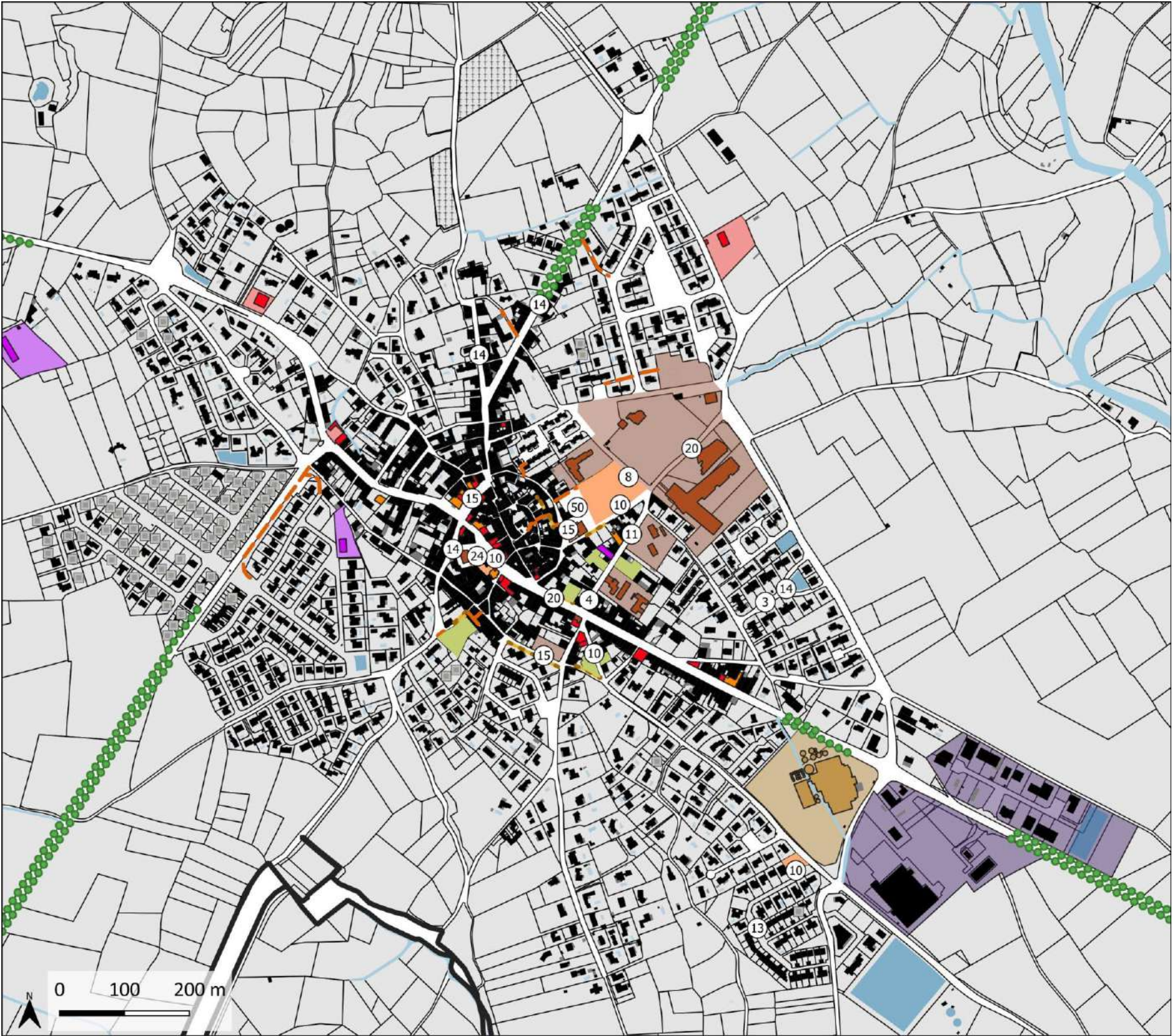
A l'entrée Sud (côté Pézenas) s'est développée la zone d'activité économique, à côté de la cave coopérative. Il s'agit d'une zone généraliste à dominante commerciale. Les équipements scolaires et sportifs sont situés au Nord-Est du centre ancien.



Cave coopérative en entrée de ville



Avenue de Pézenas



Les espaces publics sont globalement traités pour faciliter les modes de déplacement piéton et automobile, que ce soit en lotissement ou dans le centre-ville (hors venelles de l'hypercentre, trop étroites pour la voiture).



Aménagement d'espace public en lotissement et en ville

Les alignements de platanes marquent fortement les axes et entrées de ville.



Entrées de ville nord et sud-est

Les parcs privés de maisons bourgeoises ou cours arborées visibles depuis l'espace public forment des respirations dans un environnement bâti dense. Enfin la grande zone d'équipements accolée au centre historique représente un bon potentiel de « parc urbain », en partie aménagé, mais manquant d'espaces verts.



Parcs privés vus depuis la rue



Le principal projet pour la collectivité est l'extension de la ZAE porté aujourd'hui par des acteurs privés déjà installés. Elle sera de nature à stimuler l'emploi localement alors que malgré un rôle de centralité, Roujan possède une dominante résidentielle au caractère périurbain.

A ce jour, il n'y a presque plus de disponibilités foncières pour le développement de l'urbanisation à l'intérieur du PLU existant.

Dans la continuité, des équipements existants à l'Est, une salle d'activités est programmée avec différents équipements autour (skate park, city stade, parking...).

Une voie verte plantée doit la relier à l'extension de la zone d'activités.

Le développement à venir pourra se contenir à l'intérieur de la tache urbaine existante (dents creuses et espaces libres) et ainsi limiter la consommation d'espace en périphérie du tissu bâti.

La STEP est calibrée pour 2 500 EH et approche donc de la saturation.

Pour l'eau potable, la commune adhère au Syndicat de la Vallée de l'Hérault, comme 3 autres communes des Avant-Monts (Abeilhan, Margon et Pouzolles). La recherche de ressource est toujours problématique mais des investigations récentes sont plutôt rassurantes pour l'avenir.

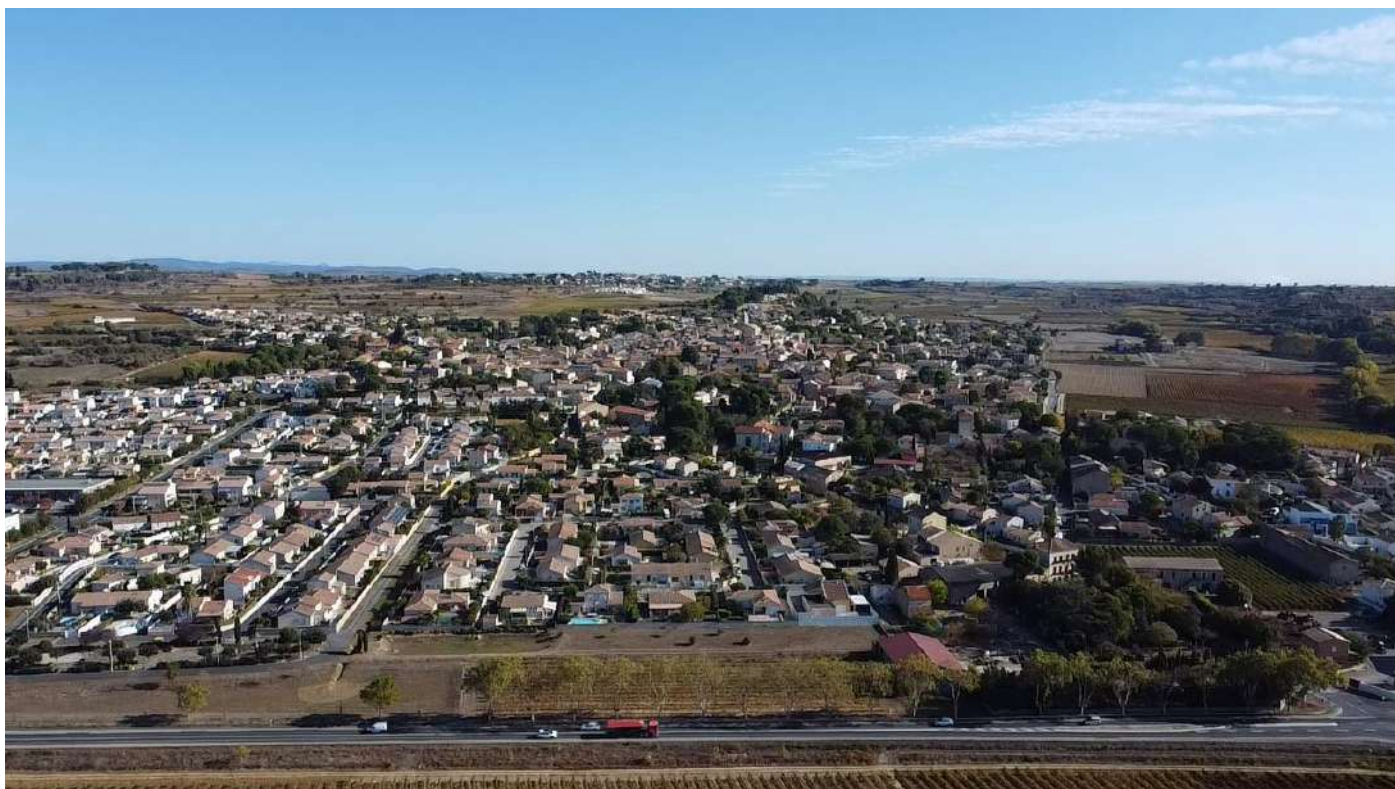
Concernant l'urbanisme une modification est actuellement en cours. Elle concerne une modification du règlement écrit pour les raisons suivantes :

- Apport de précisions ;
- Simplification de forme ;
- Assouplissement des règles.



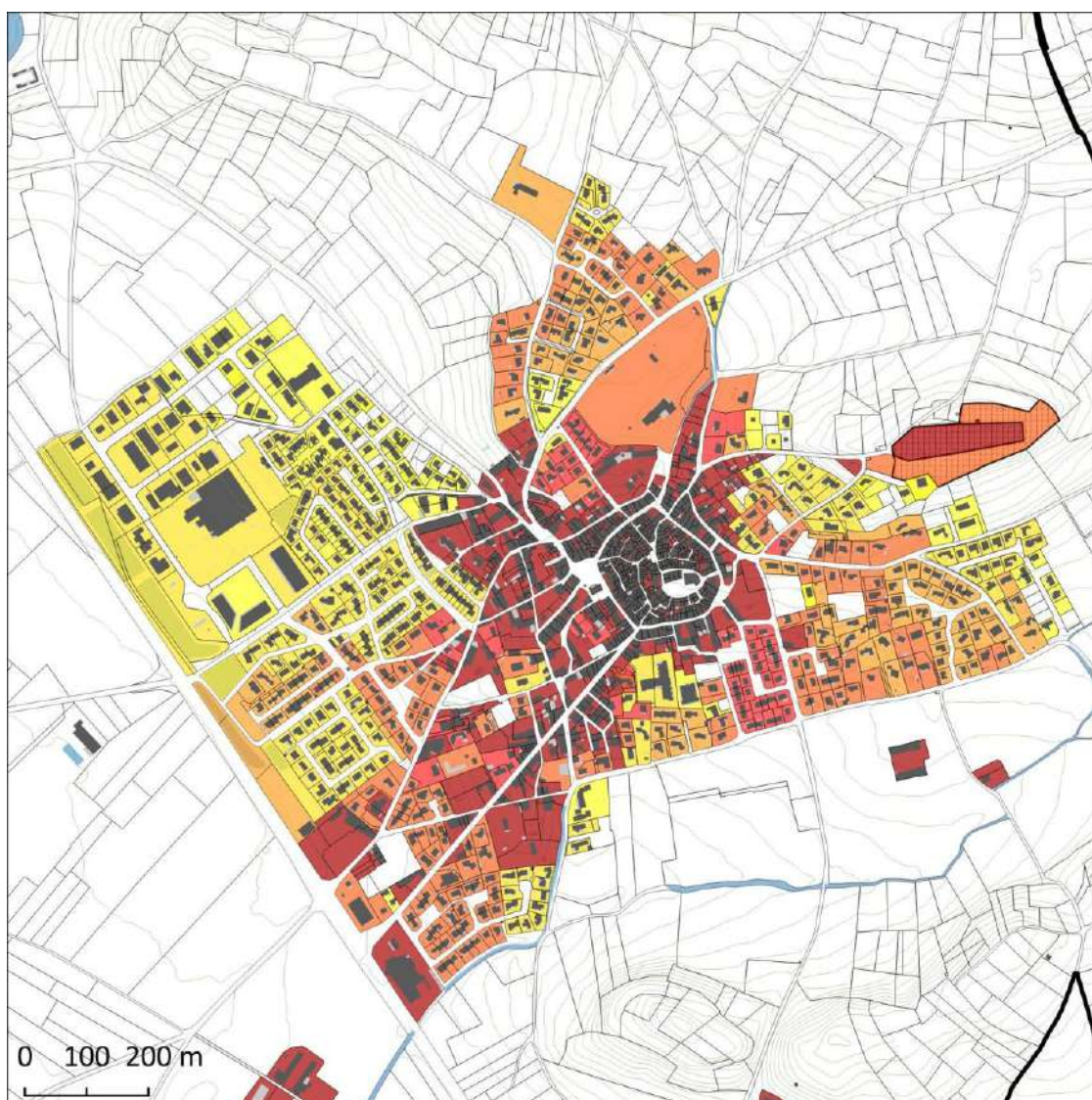
### Photographie aérienne de la forme urbaine

---



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Thézan-lès-Béziers se trouve à environ 10 km au nord de Béziers, dans un territoire où les paysages agricoles dominent, en particulier les vignobles, avec des zones de garrigue parsemées ici et là. Le village s'organise autour d'un noyau historique compact, situé sur une légère élévation, caractéristique des anciens villages méditerranéens. Ce noyau, pour la plupart datant du Moyen Âge, est structuré autour de l'église paroissiale et de la place centrale récemment réhabilitée, formant ainsi le cœur historique du village. Les ruelles étroites et sinueuses, typiques de l'époque médiévale, illustrent l'adaptation à la topographie locale et à l'organisation urbaine ancienne. Les maisons, souvent mitoyennes et construites en pierre, présentent des façades simples et utilisent des matériaux locaux, tels que la pierre calcaire et les tuiles canal, assurant ainsi une grande homogénéité architecturale.

En périphérie, l'urbanisation est marquée par des extensions résidentielles récentes, notamment des lotissements pavillonnaires construits principalement depuis les années 1980. Ces nouveaux quartiers, en grande partie orientés par la proximité de Béziers et des grands axes routiers, tels que la RD19, témoignent d'une dynamique résidentielle et d'une attractivité croissante pour les habitants.

Le paysage qui entoure Thézan-lès-Béziers est essentiellement composé de vignobles en terrasses, qui dominent et structurent fortement l'espace. Ces vignobles sont un pilier de l'économie locale et un élément clé de l'identité paysagère du village, avec des cultures marquées par l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Coteaux-du-Languedoc et l'IGP Pays d'Hérault. En dehors des vignobles, le territoire est ponctué de zones de garrigue, qui abritent une végétation méditerranéenne typique, incluant des arbustes, des chênes verts et des plantes aromatiques.







Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine

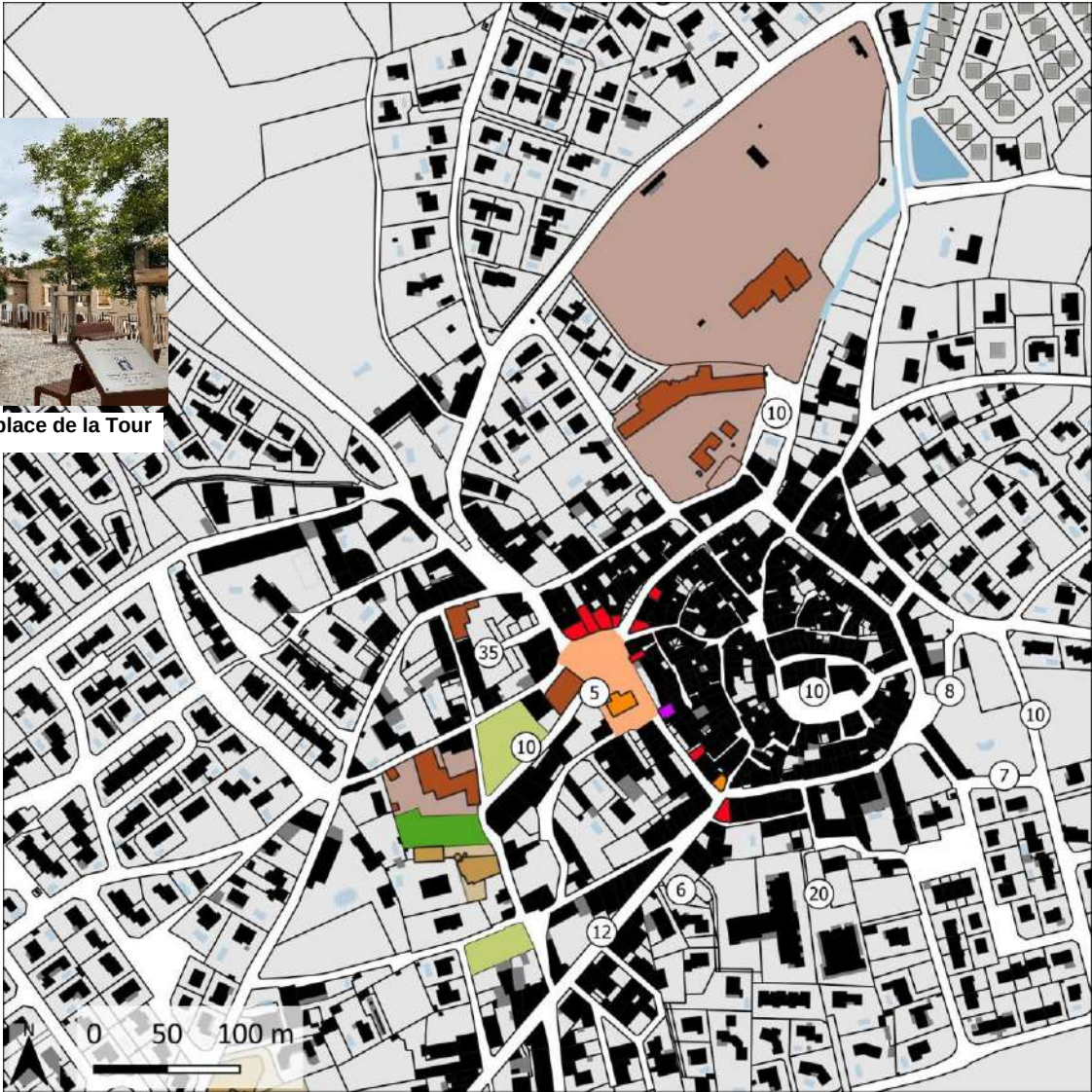
Le village bénéficie également d’un environnement naturel agréable, propice à la découverte à pied grâce à plusieurs chemins de promenade d'explorer les paysages alentours. Les points de vue qui s'offrent depuis les hauteurs du village mettent en valeur la plaine biterroise et offrent splendide sur les reliefs des Cévennes en arrière-plan.

Le patrimoine de Thézan-lès-Béziers se concentre principalement dans son centre historique, avec plusieurs éléments notables tels que :

- **L’église Saint-Pierre**, une architecture romane du XIIe siècle, enrichie par des ajouts gothiques, qui domine le village et constitue un
- **Le Château de Thézan**, un ancien domaine seigneurial aujourd’hui reconverti, mais qui conserve des traces importantes de son passé
- **Des maisons anciennes en pierre**, témoignant de l’histoire rurale et viticole du village, et contribuant à son charme authentique.



Aménagement de la place de la Tour



L’économie de Thézan-lès-Béziers repose principalement sur :

- **La viticulture**, secteur dominant grâce à l’appartenance de la commune à l’aire d’appellation AOC Coteaux-du-Languedoc et IGP Pays d’Hérault. Les domaines viticoles jouent un rôle essentiel dans l’aménagement du territoire, tout en structurant l’identité paysagère de la commune.
- **Le commerce de proximité**, bien que limité, est concentré autour du centre historique et répond aux besoins quotidiens des habitants. On y trouve quelques commerces de base, tels que des boulangeries et des épiceries.
- **Le tourisme rural**, en développement, avec un intérêt croissant pour le patrimoine local et les circuits œnotouristiques.
- **Une zone d’activité économique**, où se trouvent divers commerces et services.



Commerce de proximité

Au nord de la commune, des équipements sportifs complètent les installations scolaires locales. Autour de l’école, on trouve ainsi plusieurs équipements, tels que des terrains de football, des courts de tennis, et des aires de jeux. De plus, à la ZA des Masselettes, un gymnase et des terrains de sport proposent une grande variété d’équipements sportifs.



Equipement sportif

En termes d’infrastructures, Thézan-lès-Béziers bénéficie d’un bon réseau routier. La **RD19**, reliant Béziers à d’autres communes des Hauts Cantons, permet une excellente accessibilité au village. La proximité de grands axes autoroutiers, tels que l’A75 et l’A9, accroît son attractivité, aussi bien pour les résidents que pour les activités économiques.





## Projets de développement

---

Le projet principal de la commune consiste en une densification urbaine visant à répondre à la demande croissante en logements. Cela passe par la construction de nouveaux quartiers résidentiels, comprenant à la fois des maisons individuelles et des appartements, afin de diversifier l'offre de logement et de favoriser l'implantation de nouveaux ménages.



### Photographie aérienne de la forme urbaine

---

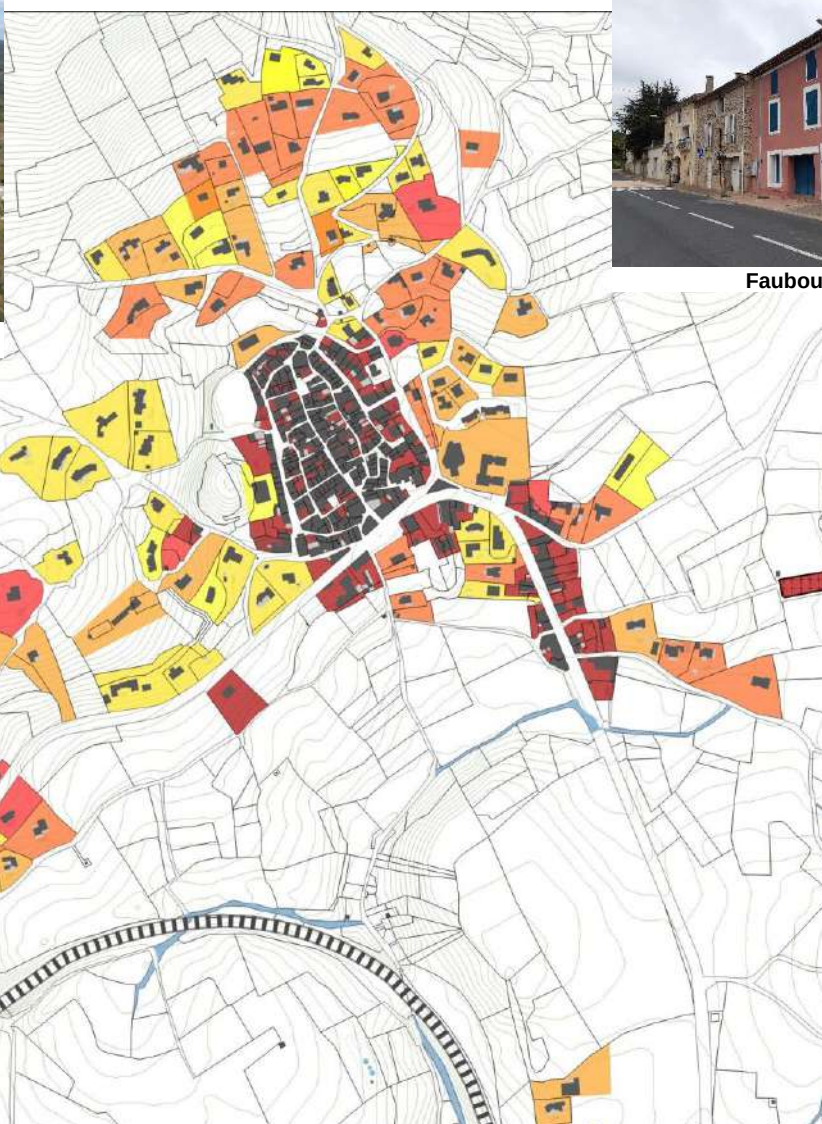


Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Densité villageoise et mitage des coteaux



Faubourg

La formation villageoise historique de Faugères est implantée sur une pente dominant la plaine agricole au sud, et couronnée par des coteaux boisés. Elle est conditionnée par les courbes de niveau avec une logique de quadrillage entre des rues principales « nord-sud », et des venelles piétonnes « est-ouest ». Celles-ci sont parfois couvertes par des porches ou des parties de bâtiments, ce qui donne un caractère très singulier au village.



Espace public de quartier résidentiel

Le faubourg est réduit à une demeure, un grand bâtiment public et un alignement d'une dizaine de bâtiments aux bords de la route de Pézenas.



Rue centrale du centre ancien

Les extensions contemporaines sont en revanche beaucoup plus consommatrices d'espaces : les coteaux boisés ont été particulièrement attractifs et aucune opération d'ensemble n'a alors encadré les constructions. Il s'agit pour beaucoup de grandes parcelles boisées, et les constructions sont très peu visibles depuis l'espace public. Celui-ci n'est pas aménagé et les routes paraissent étroites par rapport au nombre d'habitations.



**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

Malgré une forte densité et une topographie contraignante, la commune est parvenue à conserver des espaces de stationnement importants autour du village : des parkings sont disponibles à l'ouest du village, au sud, le long de la route de Pézenas, et à l'est sur la place de la mairie et de l'école. S'ajoutent à cette offre quelques places de stationnement dans les rues les plus larges du cœur de village.

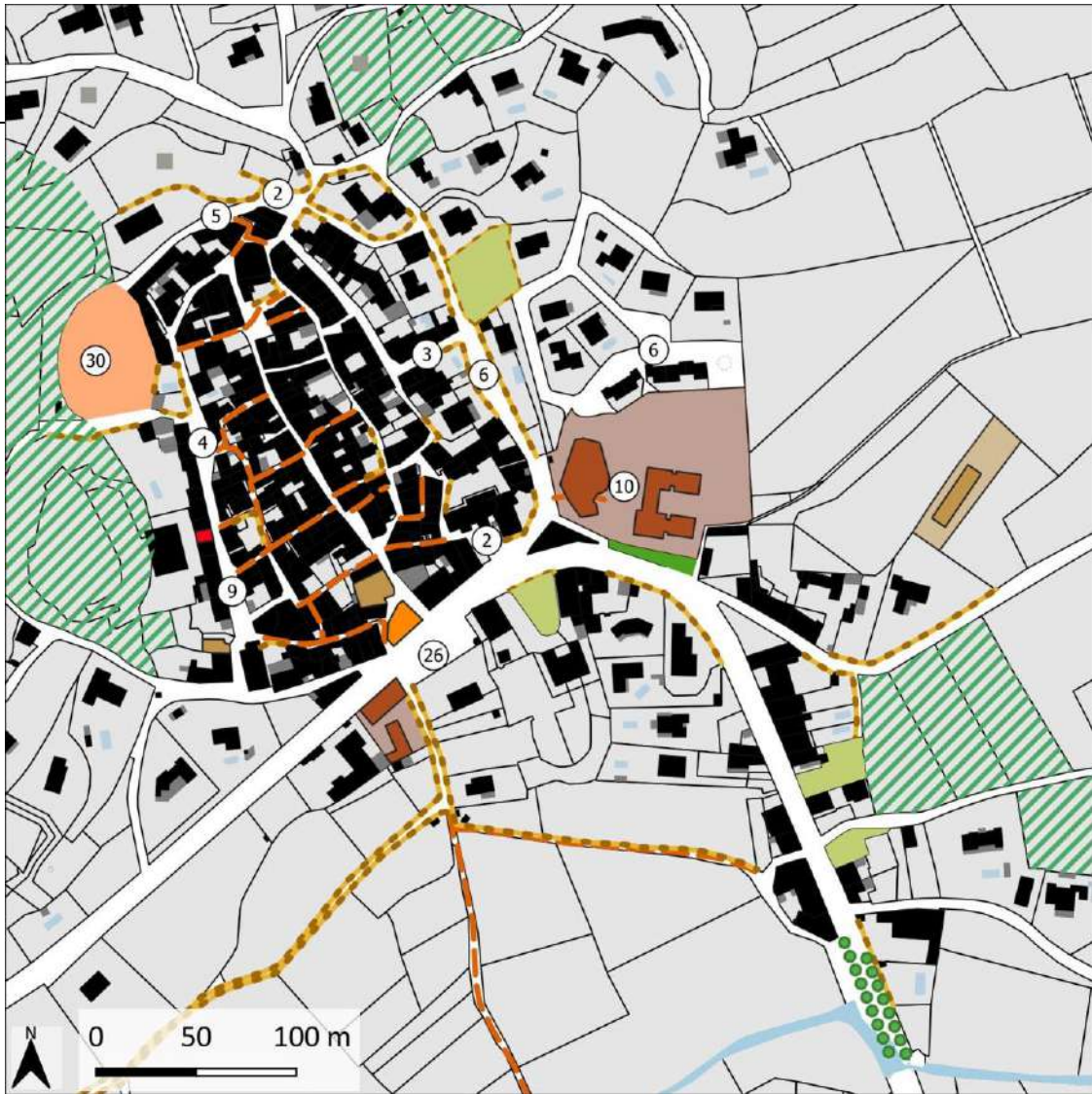
La mince étendue et le grand maillage de voie piétonnes d'un côté à l'autre du village rend facile l'accès aux différentes rues du centre.



Places de parking et stationnement du tour de village



Venelles piétonnes semi-couvertes du centre historique



La commune apparait comme très résidentielle avec une économie qui tourne quasi-exclusivement autour de la viticulture. La cave coopérative à la sortie de la RD909 en est l'image ainsi que les nombreuses caves situées dans le village.

La route qui relie le secteur d'activité et la RD au village est vouée à accueillir le développement futur de la commune.



Venelles piétonnes semi-couvertes du centre historique



Entrée de village depuis la RD909

La poursuite de l'urbanisation des coteaux n'est en effet pas souhaitable, et les abords directs du village présentent des intérêts paysagers non négligeables : jardins et vergers emmurés ; les murs de pierre sèche ont été préservés partout autour du village.

Une forme d'urbanisation plus dense et reprenant les courbes de niveau saura respecter la qualité paysagère du site. Les liens avec le centre village et ses équipements sera à étudier.



## Projets de développement

---

La commune souhaite rendre des terrains à l'agriculture et en ouvrir d'autres à la construction, notamment en entrée de ville.

Beaucoup de déclassement sont faits dans les hameaux, car il n'est plus souhaitable de les développer. Le PLU offrirait un total de 4 à 5 hectares de zones constructibles.

Un projet résidentiel est porté par la commune qui a acquis des terrains derrière l'école et la mairie : 7 à 8 lots environ seront commercialisés sur un terrain de 8000 m<sup>2</sup>.

Un éco-musée est en construction autour d'une miellerie ; son objectif est de montrer tout le processus de fabrication du miel, de l'élevage à la récolte.

La commune projette de réaliser une pépinière d'entreprise dans le bâtiment de l'ancienne école et l'ancienne mairie.

Un parcours de santé existant est à réaménager.

Un projet de parc photovoltaïque est en projet, porté par la société Elément. L'étude environnementale est faite, et une offre est en cours de lancement pour trouver un berger (activité pastorale prévue avec le parc photovoltaïque).



### Photographie aérienne de la forme urbaine

---



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours

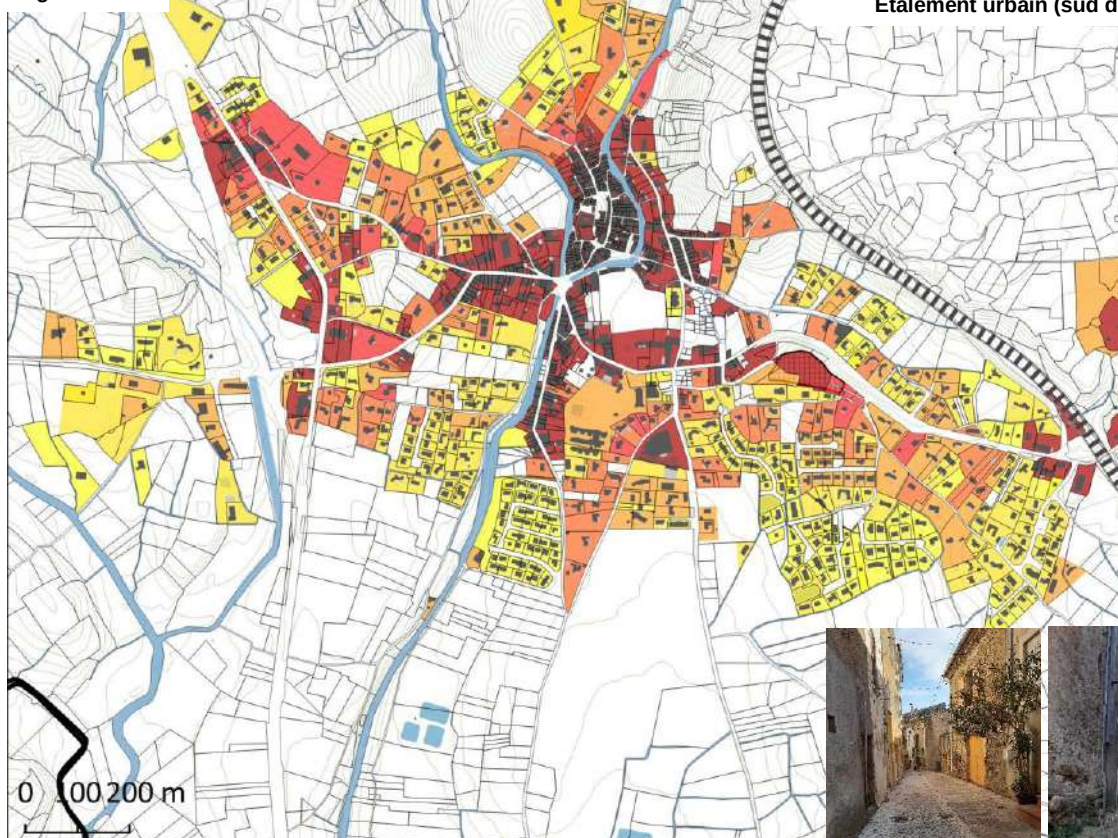




Faubourg



Etalement urbain (sud de Laurens)



Le village de Laurens est bâti à la confluence des ruisseaux de Naubine et de Sauvanès d'où commence la rivière du Libron, sur les contreforts des Avant-Monts. Il est donc contenu par un relief et un cadre naturel « contraignants » qui permettaient autrefois de protéger les habitations et le château qui domine. Le bâti est ainsi groupé de façon très dense et il n'y a pas d'espaces extérieurs privés.

Les faubourgs se sont développés sur les autres rives le long des axes routiers ; ils sont composés de maisons vigneronnes et de maisons bourgeoises avec des parcs et jardins parfois visibles. Le sud du village est notamment très riche en parcelles de jardins emmurés et irrigués par de petits canaux. Cette zone à très faible densité forme une belle respiration urbaine entre le village historique et les lotissements de la plaine.

Dans les extensions contemporaines, l'urbanisation a d'abord été privilégiée en direction de la RD909. Entre cet axe structurant et le Libron, le tissu urbain est très hétérogène et composé de faubourgs, de maisons isolées, de bâtiments artisanaux. Deux zones artisanales sont d'ailleurs présentes de part et d'autre de l'axe départemental.

Des lotissements ont ensuite été construits, à partir des années 2000, en grignotant toujours plus de terres agricoles dans la plaine, celle-ci étant moins contraignante d'un point de vue topographique.



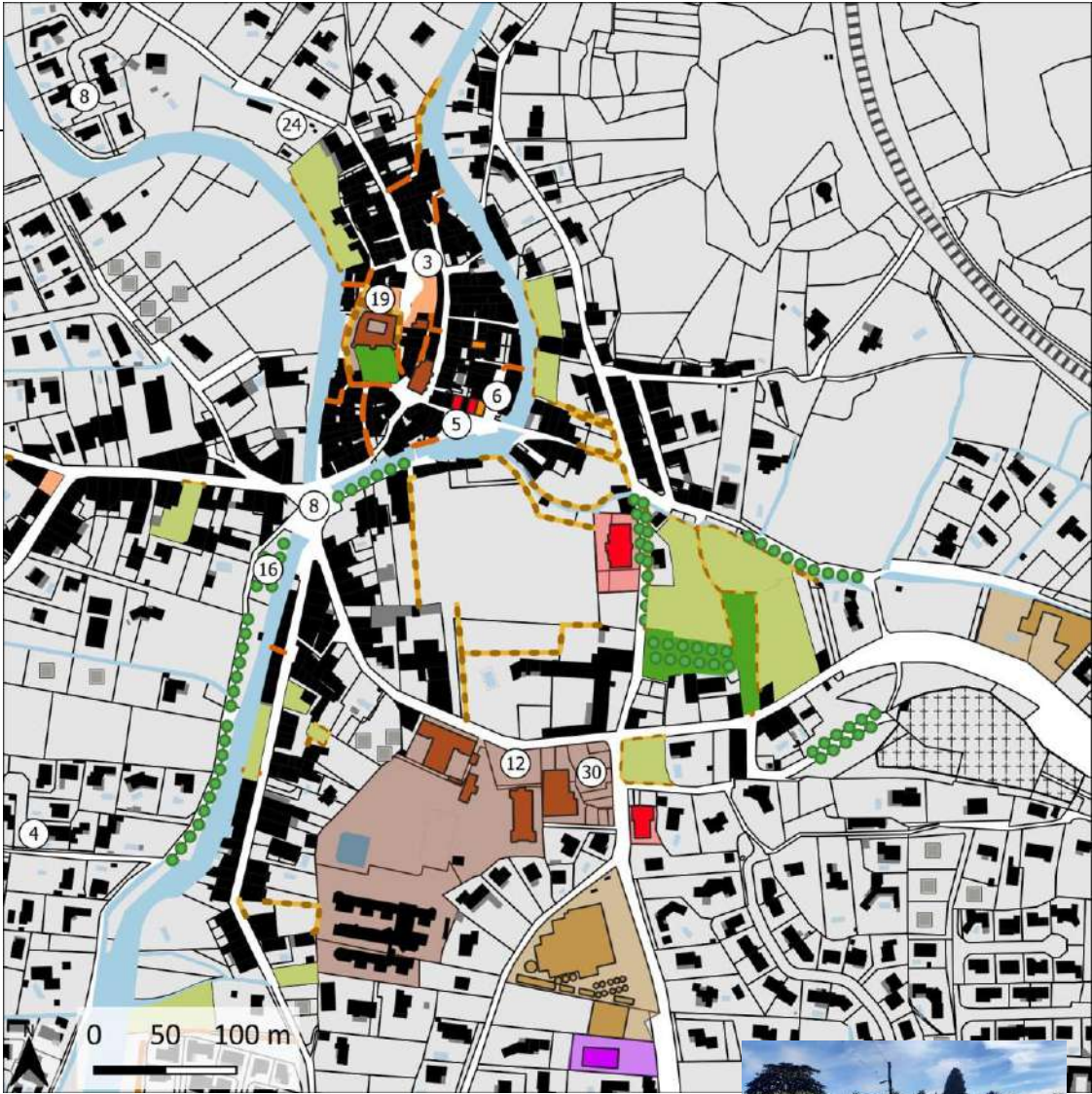
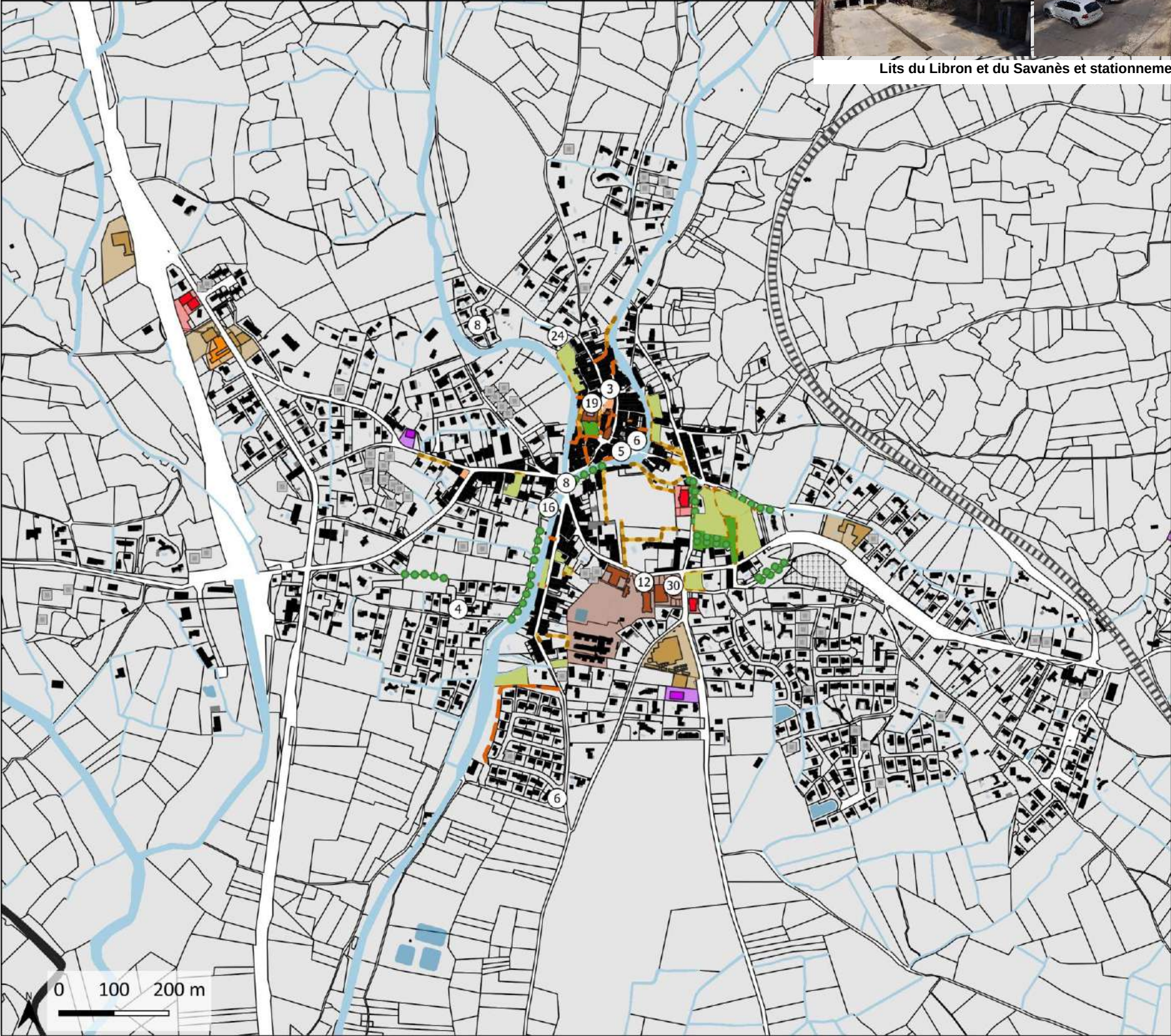
### Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine

La configuration particulière du village de Laurens, entre trois cours d'eau, la RD909 et l'ancienne voie ferrée, entraîne de grandes problématiques de circulation. Les grands lotissements construits au sud et à l'est, vers la gare, abritent autant de ménages qui doivent impérativement passer par le carrefour de l'hypercentre pour regagner la route départementale. Les résidents du nord sont également obligés de traverser le centre ancien, très étroit, pour accéder aux équipements ou simplement sortir de la ville.

Ces problématiques sont accentuées par les risques d'inondation, qui peuvent potentiellement paralyser une partie des habitations. A noter que le lit du ruisseau de Savanès est à ce jour utilisé comme alternative à la circulation automobile du centre village : plusieurs ruelles descendent jusqu'au lit des cours d'eau, alors accessibles pour les piétons.



Lits du Libron et du Savanès et stationnement



La commune possède peu d'espaces publics aménagés, y compris le carrefour qui accueille le plus gros trafic journalier. Quelques alignements d'arbres agrémentent néanmoins cet espace central.

Les faubourgs ne sont pas sécurisés d'un point de vue de la circulation des piétons, hormis devant la zone d'équipements où se trouvent la maison de retraite, l'école, la salle des fêtes et un commerce de proximité.

A côté de cette zone, le secteur des jardins apparaît comme un site qui offre une véritable respiration urbaine, et intéressant d'un point de vue patrimonial avec l'utilisation de canaux d'irrigation encore bien entretenus.



Jardins et canaux d'irrigation



Espace public de faubourg



Espace libre du cœur de ville

Entre le centre villageois, les jardins et la zone d'équipements se trouve une vaste friche agricole, qui représente à ce jour un vrai potentiel de réorganisation du fonctionnement de la ville.

De l'autre côté du Libron, de grands espaces libres constituent également un potentiel intéressant pour du développement résidentiel, facilement accessibles depuis la RD et depuis le village.



## Projets de développement

---

Un lotissement est en projet sur la zone AUh qui représente 8 ha et accueillerait environ 80 logements ainsi que des bâtiments primo-accédant. Le dépôt du permis en cours est cependant bloqué par la DDTM pour une insuffisance des réseaux d'eau.

En lien avec le projet susmentionné, la commune a engagé la réfection des réseaux pour supprimer 70% d'eaux parasites qui seraient à l'origine du dysfonctionnement de la station d'épuration. Ces travaux devraient arriver à terme en 2025.

Enfin il est prévu d'augmenter la capacité du château d'eau.

Deux projets de parcs photovoltaïques, l'un privé avec Total Quadran, et l'autre public, concernent un secteur en friche et l'ancienne décharge. Leur temporalité est de 4 à 5 ans, les études environnementales étant en cours. (Parcelles concernées : C503, C499, C491, C497, C498)



### Photographie aérienne de la forme urbaine

---



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





La configuration de la commune s'organise en deux entités urbaines.

Le centre-ancien regroupant un bâti compact, en forme de circulade. Le développement urbain s'est ensuite développé le long des axes structurants.

La vacance se concentre essentiellement dans le cœur historique (circulade et abords proches). Plus récemment, des tissus pavillonnaires se déploient en partie Sud du village, offrant des potentiels de densifications dans la tache urbaine. Ce développement pavillonnaire s'est effectué sur un relief marqué, offrant des vues dégagées. Un second secteur urbain a été développé au Nord. Cette coupure urbaine s'explique par la présence de la cave coopérative qui génère des nuisances sonores et la présence d'un bassin de rétention pour récupérer les eaux de pluie.

Concernant les risques, la commune est concernée par le PPR inondation.

De nombreux caveaux présents de manière ponctuels dans la tache urbaine à l'intérieur des jardins, empêchant toute densification.



**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

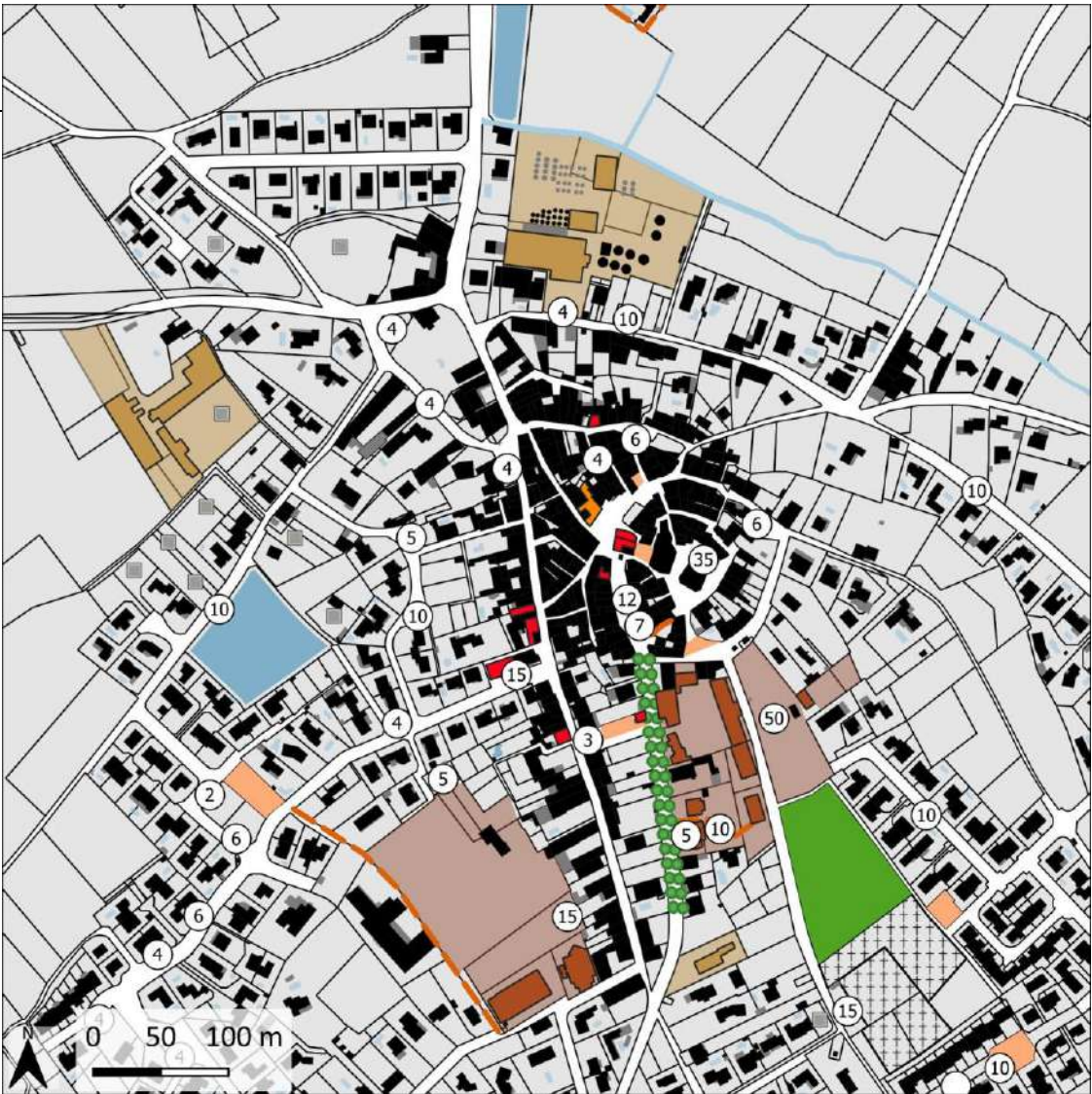
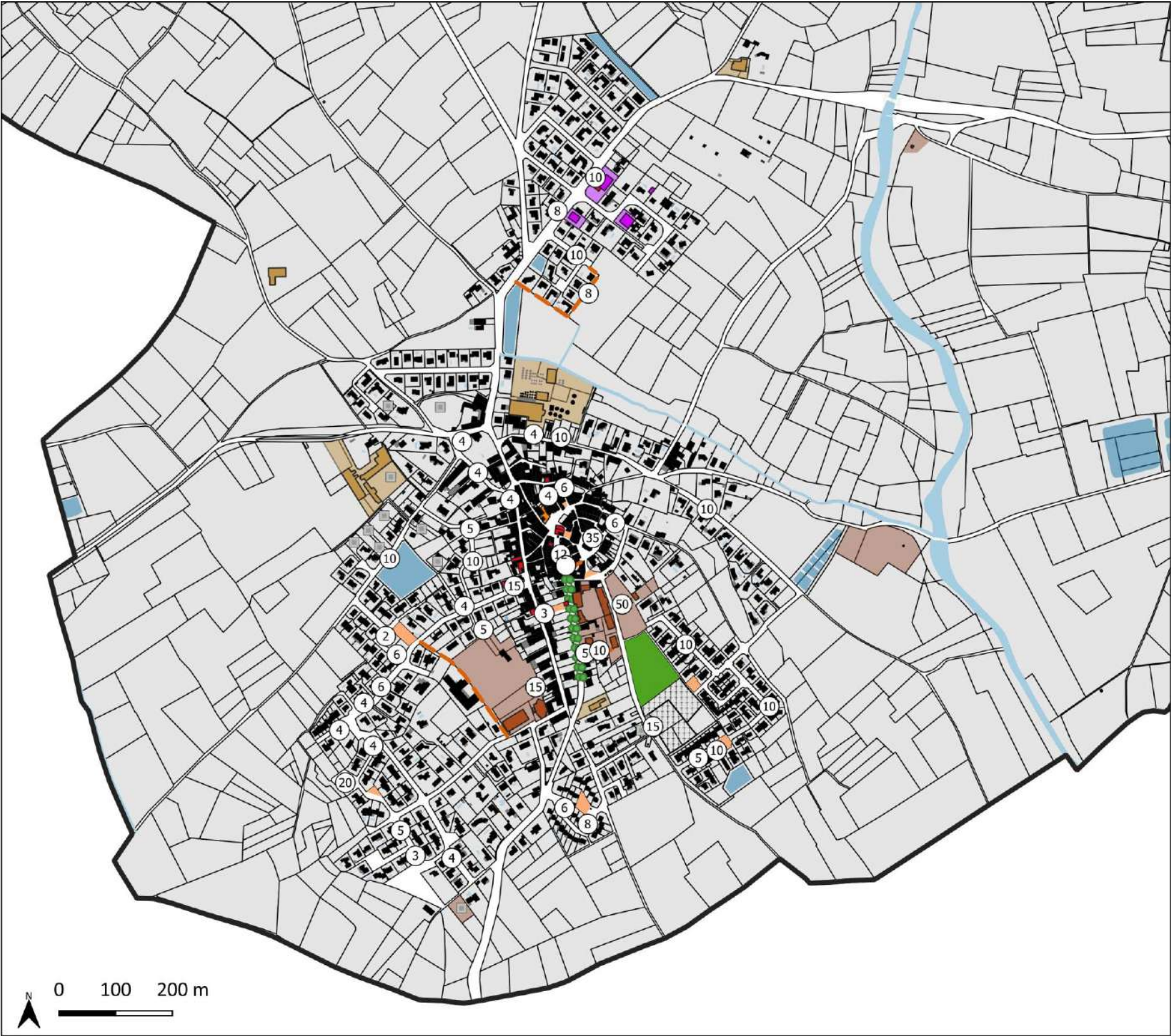
La commune compte une école primaire pour environ 170 élèves. Entre 2008 et 2014, trois grosses opérations foncières ont permis à la commune de passer de 1 000 à 1 700 habitants ce qui a largement contribué à l’essor de la vie scolaire.

Les commerces/services sont nombreux sur le territoire communal qui compte huit commerces de proximité localisés dans le centre village, principalement dans les faubourgs.

La zone artisanale est aujourd’hui saturée et la commune souhaite l’étendre de façon limitée pour répondre à une demande locale. Celle-ci est aujourd’hui majoritairement occupée par des habitations, ce qui pose la question du statut de ce quartier, qui est par ailleurs décousu du reste du centre-bourg, de ses commerces et de ses équipements.



Vue sur la zone mixte au Nord : artisanale et résidentielle



En termes d’équipements, la commune possède un stade, une salle omnisport, un terrain de tennis et un boulodrome, localisés entre le tissu de faubourg et les quartiers résidentiels. Cette zone d’équipements relie ces deux tissus urbains. Quelques voies piétonnes maillent cette zone d’équipements.

Au-delà de la cave coopérative, l’activité agricole est portée par quatre caves particulières dont deux dans le village et deux écarts. L’activité agricole se limite à la viticulture. La cave coopérative d’Abeilhan est issue de la fusion récente des caves de Pézenas, Abeilhan, Pouzolles et Roujan (caves Molière). Abeilhan est à la fois un site de transformation et de vente. Il s’agit de la 5<sup>ème</sup> cave coopérative du département en volumes.

La problématique de stationnement est importante au regard de la densité du tissu bâti dans le centre ancien, malgré une grande répartition des places de parking autour et dans le village.



Illustration de la problématique du stationnement



Espace public aménagé



Cheminement piéton et jardins potagers



## Projets de développement

---

La commune n'a pas la volonté d'étendre le périmètre constructible.

L'extension de la zone artisanale est en revanche une volonté politique assumée.

La STEP a été calibrée pour 2 000 habitants (travaux récents en 2021). C'est une des raisons pour laquelle la commune souhaite maîtriser son développement.

La commune n'a pas de foncier disponible. Elle dispose seulement d'un bâtiment situé entre l'école et l'actuelle mairie. L'EHPAD est situé sur un terrain qui appartenait à l'origine à la collectivité.

Le principal projet privé concerne la sollicitation pour la création d'une résidence senior.

Des jardins partagés sont en cours de création sur la partie Nord, proche de la coopérative. L'opportunité est apparue suite à un échange de terrains. 10 jardins de 100m<sup>2</sup> pourront être créés.



### Photographie aérienne de la forme urbaine

---



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours

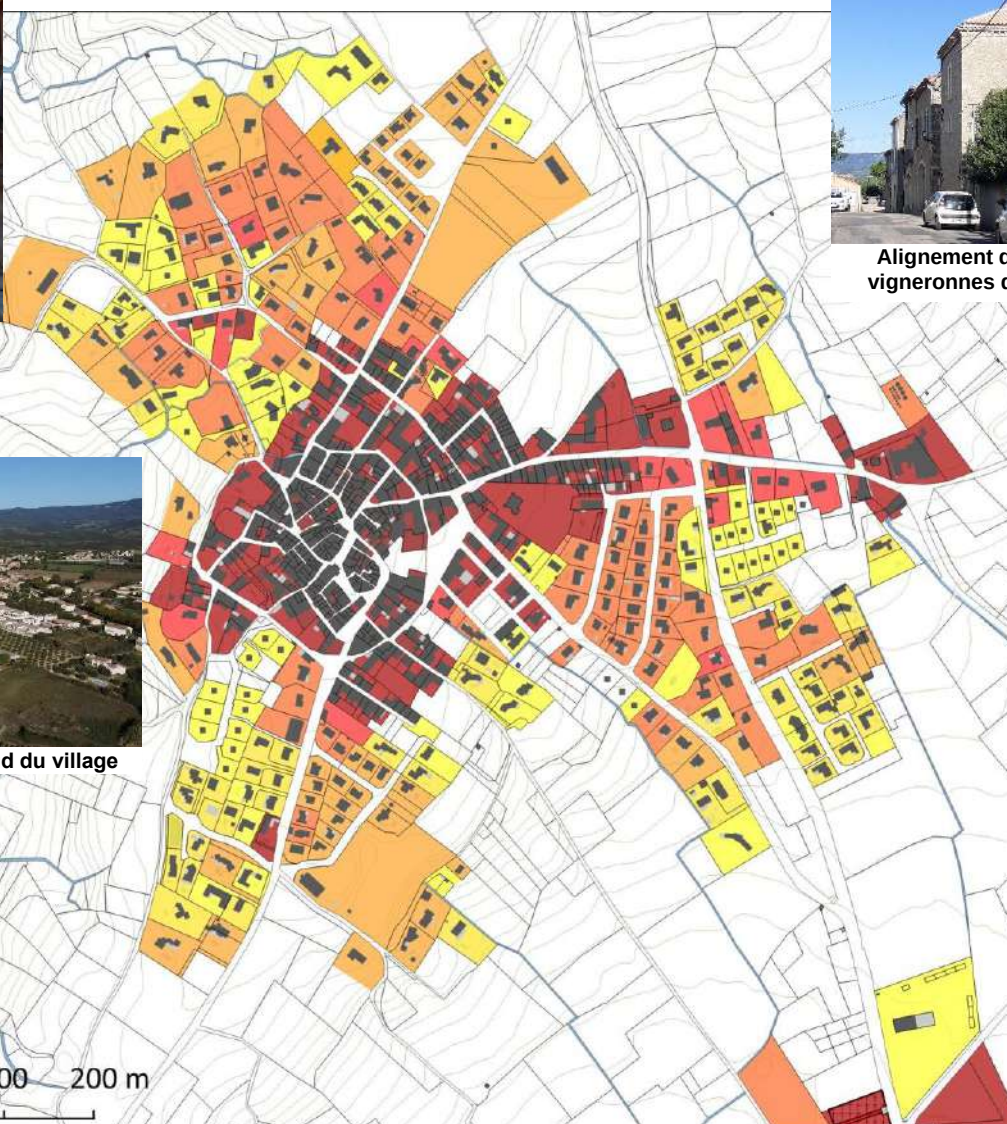




Ruelles de l'hyper-centre



Alignement de maisons vigneronnes du faubourg



Opérations d'ensemble au sud du village

Le village d'Autignac s'est développé autour de son église sous forme d'îlots denses traversés par des venelles dont certaines ne sont pas carrossables. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une circulade typique, le cœur historique est délimité par un axe circulaire qui accueille la majorité de la circulation automobile locale pour la desserte des différents quartiers résidentiels.

Les jardins des bâtiments et demeures du centre donnent sur cette rue ; ils sont renfermés par de hauts murets qui marquent la rupture entre centre historique et faubourg et/ou quartiers contemporains.

Les faubourgs se sont développés au nord-est du village, notamment le long de l'avenue des Libertés, ou s'alignent les maisons vigneronnes.

Les extensions résidentielles ont d'abord privilégié le nord du village, profitant de terrains plus hauts et plus exposés. Ces constructions au coup par coup laissent encore un potentiel de densification à prendre en compte dans les projets de développement.

Toute la partie sud du village a accueilli plus récemment des opérations d'ensemble avec une plus forte densité.



Tour de ville : demeure du centre historique renfermée par un haut mur de pierre sèche



**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

Le centre village et ses faubourgs comptent quelques commerces de proximité et des établissements hôteliers. La place centrale du village est notamment rendue attractive avec la présence d'un restaurant actif toute l'année et un espace public aménagé.

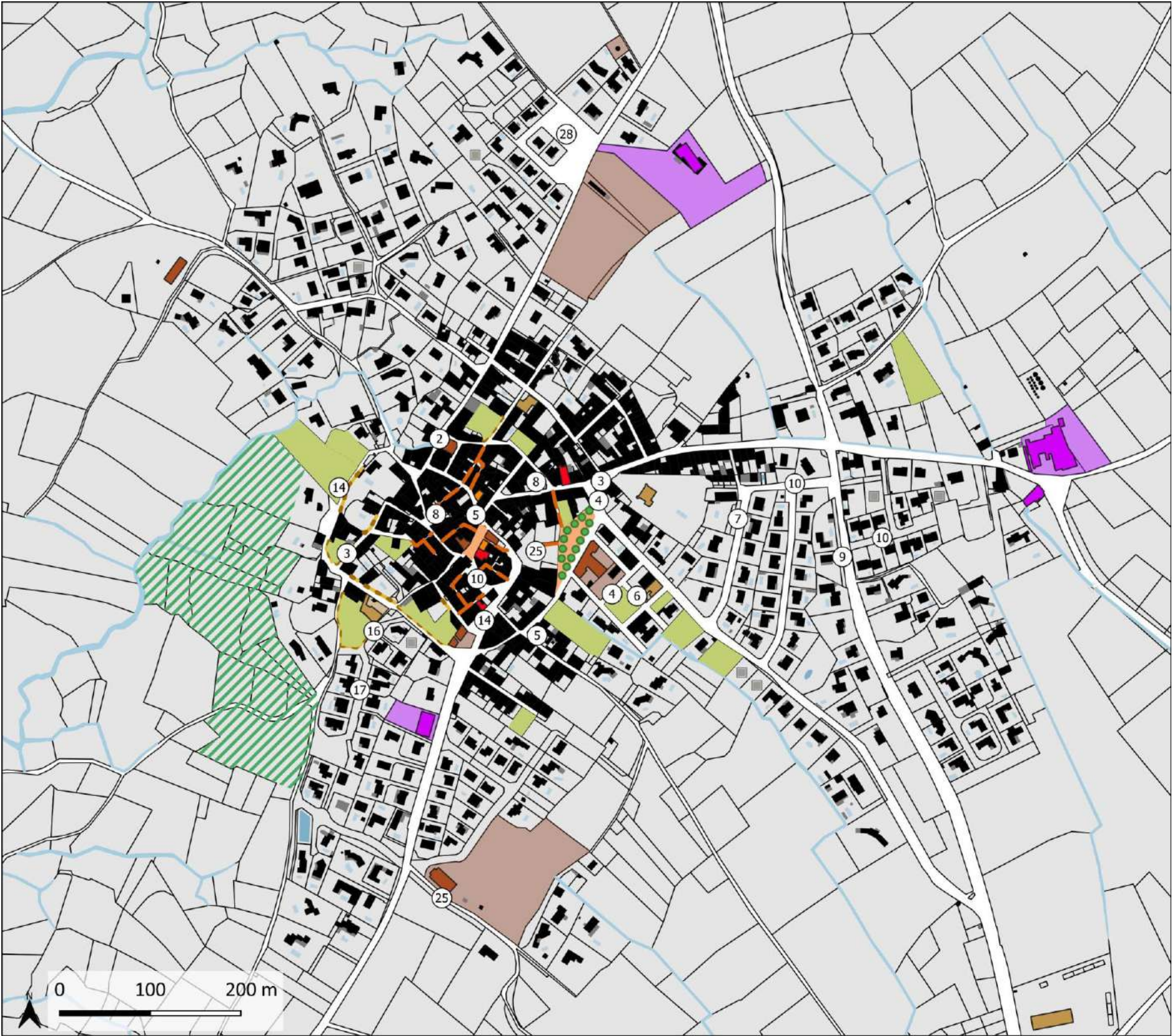
Des efforts ont été faits sur les stationnements pour garder ces activités au cœur du village : deux parkings situés dans l'enceinte villageoise semblent tenir la place d'anciens ilots bâtis. Ils s'ajoutent aux quelques stationnements du tour de ville, encore assez peu nombreux.



Place centrale



Parking du cœur de village (ancien ilot)



Square devant l'école primaire

Ces aménagements sont complétés par d'autres espaces publics de qualité qui facilitent la circulation piétonne et ajoutent au cadre du village : square en entrée de village, voies piétonnes qui traversent les ilots.

Dans les lotissements, une attention a été donnée à l'homogénéité des aménagements extérieurs privés, en termes de couleur des enduits et de hauteur des clôtures par exemple. Toutefois l'espace public peut encore manquer d'aménagements (stationnements, trottoirs...), et les liens avec le reste du village ne sont pas toujours évidents.



Rue de lotissement

En terme paysager, les grands jardins privés du tour de village et certains potagers emmurés apportent une qualité au cadre urbain.

Par ailleurs l'ouest du village a été préservé des opérations résidentielles, principalement grâce à une topographie plus difficile. Cet écrin de végétation apporte une respiration à l'enveloppe urbaine d'Autignac.



Venelle piétonne aménagée



## Projets de développement

---

Un site accueillant un ancien centre aéré pourrait être mobilisé pour un projet de type « résidence pour seniors ».

Les élus s'interrogent sur le réinvestissement de leur ancienne déchetterie pour y installer une centrale photovoltaïque.



### Photographie aérienne de la forme urbaine

---

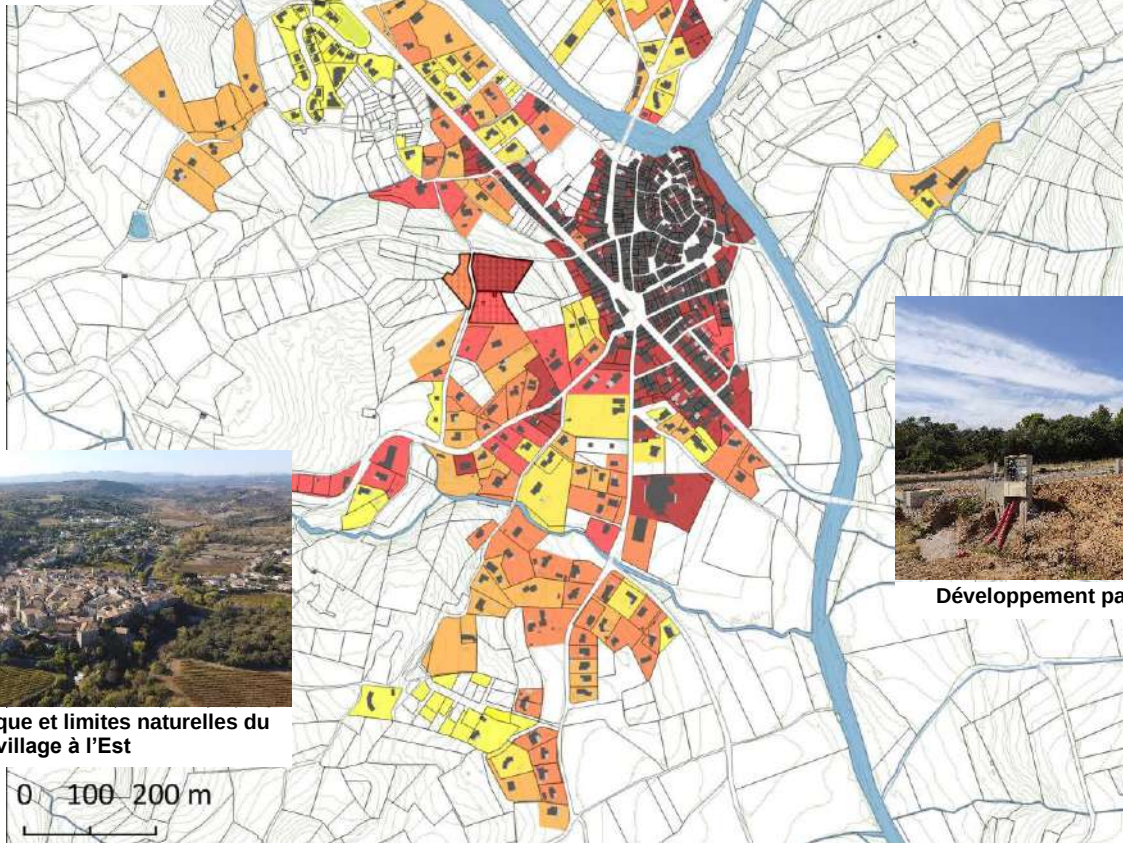


Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





La Thongue, fortification naturelle



Centre historique et limites naturelles du village à l'Est



Développement pavillonnaire

Le village de Gabian s'est constitué sur un éperon rocheux à la confluence de la Thongue et de la Lène (affluent rive gauche). Le château occupait la partie sommitale et était entouré de plusieurs enceintes fortifiées dont certains vestiges sont encore visibles. La forme circulaire du centre ancien n'apparaît pas clairement car contrainte par les cours d'eau à l'Est. Le développement s'est orienté le long des voies de circulation principales (avenues de Faugères et Roujan notamment). Un alignement de maisons bourgeoises en retrait de l'avenue de Roujan est particulièrement remarquable en entrée Sud-Est.

Au Nord du village, l'ancienne voie ferrée et la gare ont permis le développement d'un tissu historiquement mixte (résidentiel et économique). A ce jour et suite à l'arrêt de l'activité ferrovière, seul l'usage résidentiel persiste dans ce secteur.

En raison des contraintes topographiques (cours d'eau et zones boisées à l'Ouest) le développement pavillonnaire récent s'est naturellement déployé au Sud, au Nord-Ouest et au Nord-Est (secteur de l'ancienne gare). L'ancienne voie ferrée marque une limite de l'urbanisation au Nord du village.

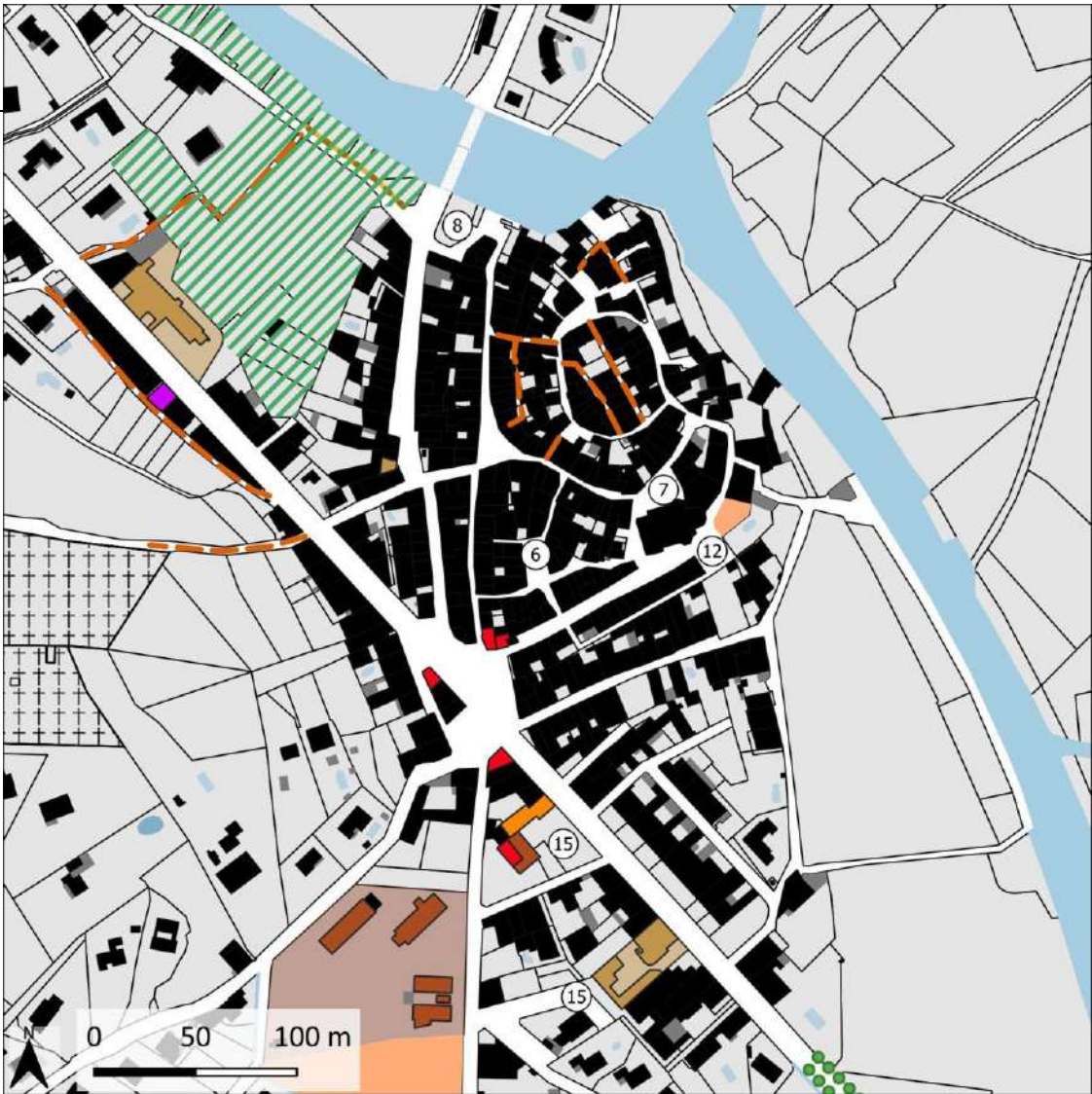
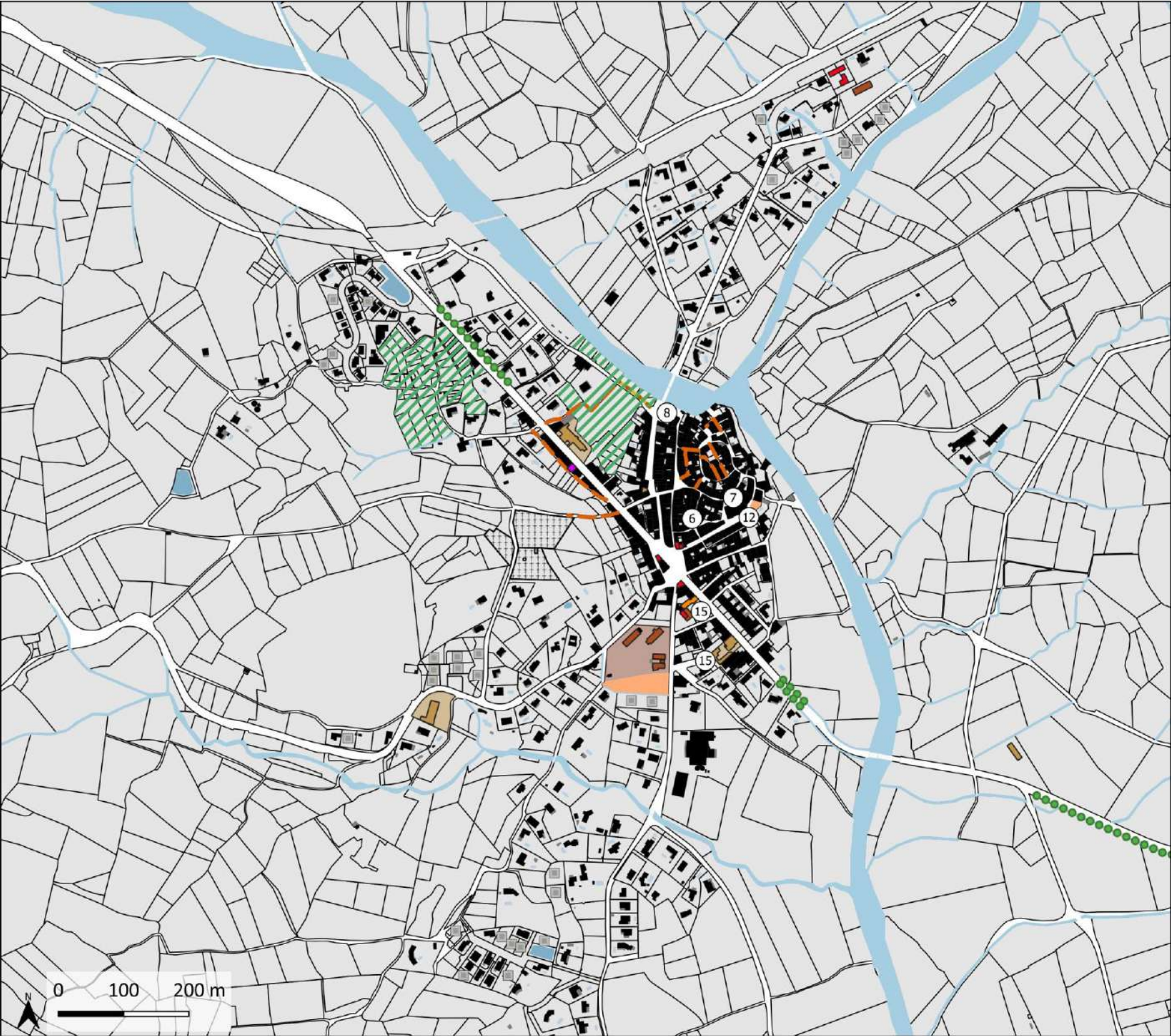


**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

Le centre village particulièrement dense n’est pas doté de commerces. La rareté des espaces de stationnement et les nombreuses voies piétonnes ne favorisant pas l’activité économique. Les quelques commerces de la commune sont situés le long des voies de circulation ce qui les rendent plus visibles.

L’activité viticole historiquement importante est aujourd’hui en recul à l’image de la cave coopérative en état de friche au Sud du village. Les caves particulières à l’intérieur du tissu bâti du village participent à l’activité économique et à la vie du village.

L’extraction de pétrole à Gabian fut également une activité prospère qui se développe à l’échelle industrielle à la fin de la première guerre mondiale et jusqu’en 1950. L’exploitation fut de 25 000 tonnes pour une quarantaine de forages.



Le secteur de la Mairie a fait récemment l’objet d’un aménagement d’espaces publics.

Malgré des venelles étroites et l’absence de garages dans le centre historique le stationnement ne semble pas être une problématique pour le centre historique.

Au Nord-Ouest du centre historique un espace agricole important (vignes et jardins potagers) s’insère à l’intérieur du tissu bâti. Avec les cheminements piétons présents, ils participent à créer une respiration paysagère qui contraste avec la densité du cœur historique.

A l’Ouest, le secteur du cimetière est également boisé et le relief y est contraignant. Il s’agit également d’un secteur historique puisqu’au XIIe siècle, les évêques de Béziers firent construire les cinq moulins superposés de la Resclauze et un bassin de 2 500 m<sup>3</sup> alimenté par la source. Les moulins ont fonctionné jusqu’en 1895.



Venelle piétonne



Parcelle viticole à proximité du centre-historique



Ancien moulin de la Resclauze



## Projets de développement

---

Le PLU en vigueur convient aux élus en termes de perspective de développement. La zone AU1a au Nord-Ouest du village s'urbanise progressivement en suivant une procédure de ZAC (plusieurs phases).

Un des projets consiste à réhabiliter la salle des fêtes actuelle.  
Le chemin du pétrole doit également faire l'objet d'une mise en valeur.



Bâtiment de la Font de l'Oli



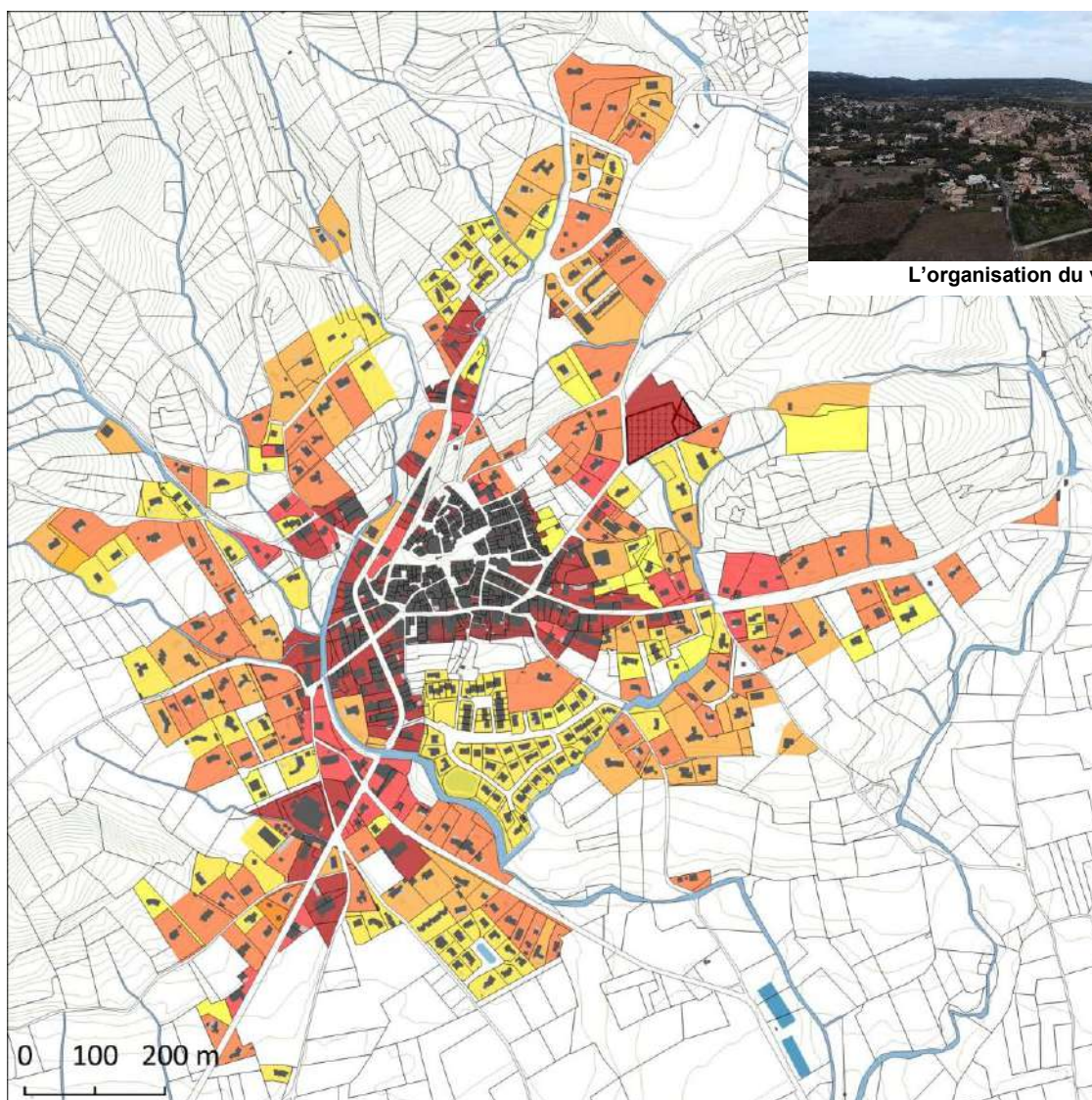
### Photographie aérienne de la forme urbaine

---



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





L'organisation du village

Le cœur historique du village est compact, avec un bâti implanté principalement en accroche de voirie correspondant à un développement urbain d'avant 1823. L'église domine du village. De petites ruelles sont présentes dans le centre ancien. L'organisation de l'espace public permet une utilisation de la voiture.

Le village s'est ensuite développé de manière pavillonnaire, le long des axes structurants de la commune. L'urbanisation au Nord est réalisée sur des coteaux offrant de grandes parcelles à cause de la topographie marquée.

On retrouve des opérations d'aménagement d'ensemble réalisées dans la plaine. La situation géographique, attractif, à proximité de Roujan, a favorisé le développement démographique ces dernières décennies.

Plusieurs caves coopératives et des caves particulières sont présents dans le tissu urbain. Initialement à l'écart du village, elles ont été rejointes par le développe pavillonnaire.



L'urbanisation des coteaux



**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

La commune possède de nombreux équipements, dont des équipements sportifs isolés par rapport au centre.

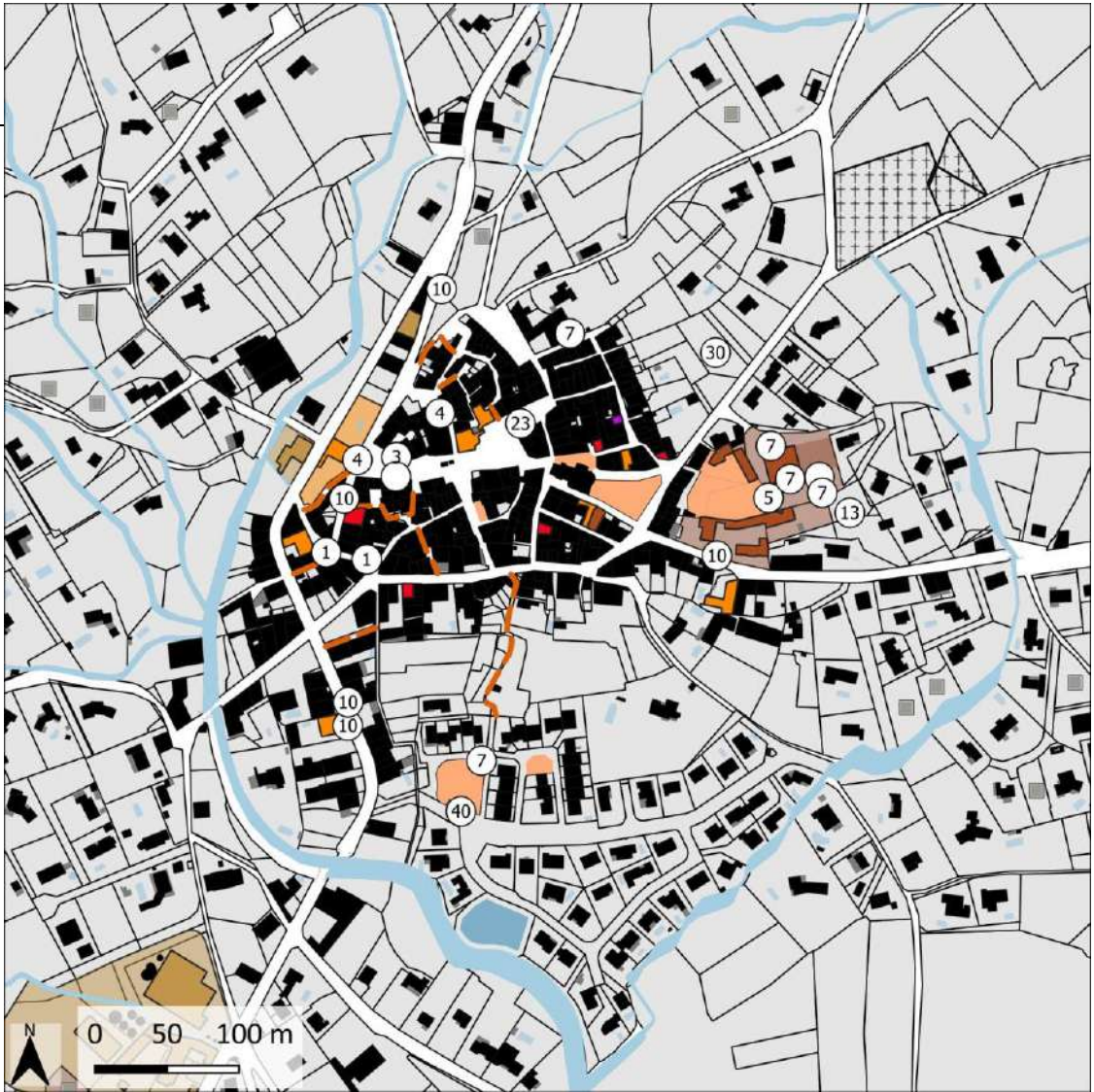
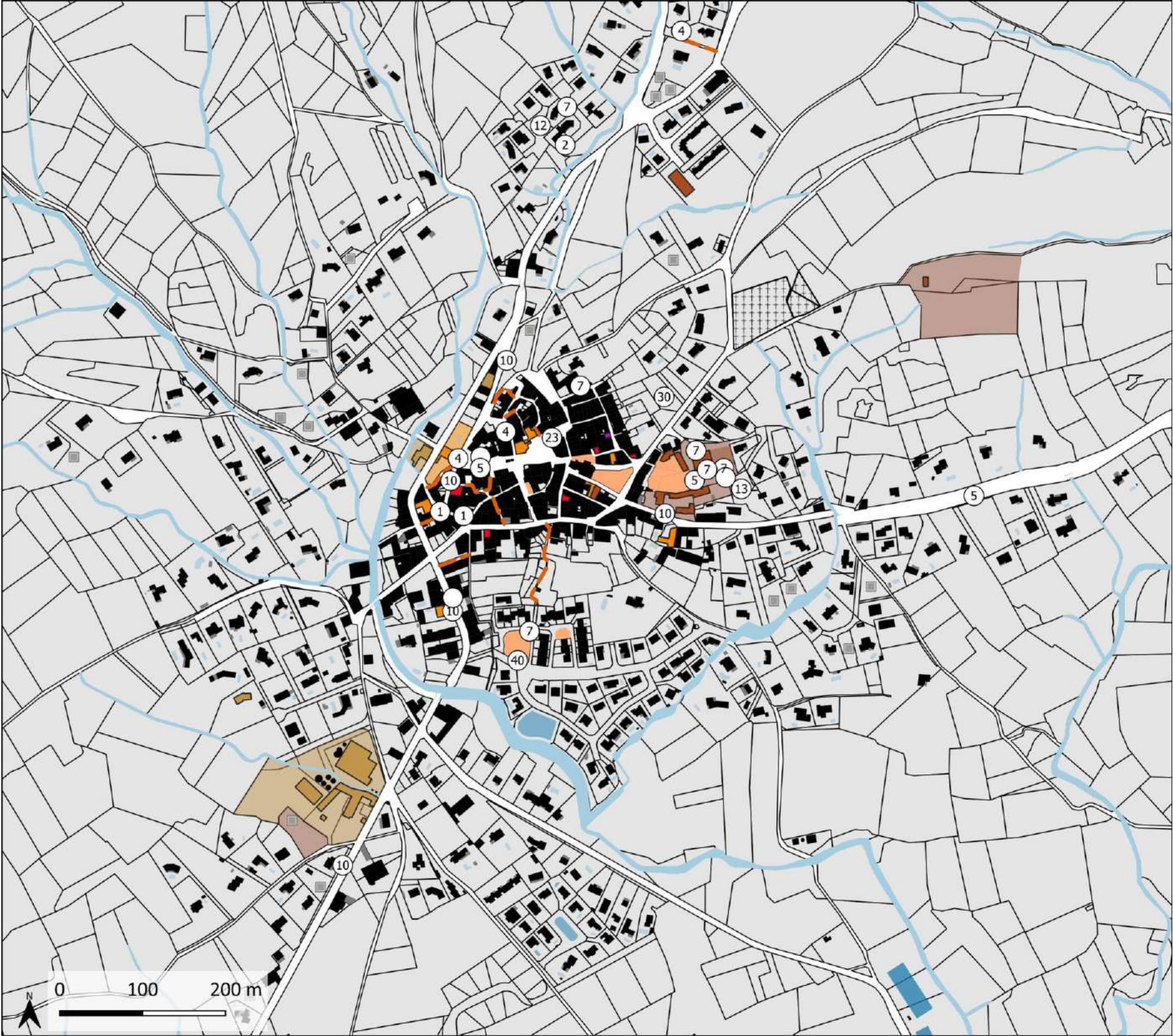
Le centre-bourg accueille deux restaurants, deux épiceries, dont une bio, et un coiffeur. Ces commerces de proximité peuvent expliquer un certain attrait des chambres d’hôte.

L’économie du village tourne principalement vers la viticulture. La commune accueille une cave coopérative et plusieurs (5/6) caves particulières.

Des espaces de stationnement sont assez nombreux autour et dans le centre-ancien. Il n’y a donc pas de grande problématique de stationnement, mais la circulation est rendue difficile par l’étroitesse de certaines rues.



Le stade isolé



Un espace public

Des espaces de stationnement sont matérialisées à plusieurs endroits du village et notamment dans son centre-ancien.



## Projets de développement

---

La commune porte les projets suivants :

- Projet de parcours de santé autour du stade.
- Projet de micro-crèche : il s'agit d'un porteur de projet privé qui attend un accord de la CAF pour commencer les travaux, celui-ci pouvant apporter un financement important
- Projet de centre médical accueillant des infirmières et un médecin : la principale difficulté est de trouver un médecin qui accepte d'être présent au moins 3 jours par semaines, pour éviter aux habitants de devoir se rendre systématiquement à Roujan ou à Pézenas.
- Une zone AU du PLU est destinée à accueillir 10 à 12 logements individuels et des logements aidés : la commune ne souhaite pas créer de gros lotissements, mais souligne l'importance d'offrir des terrains pour continuer à accueillir des ménages



### Photographie aérienne de la forme urbaine

---

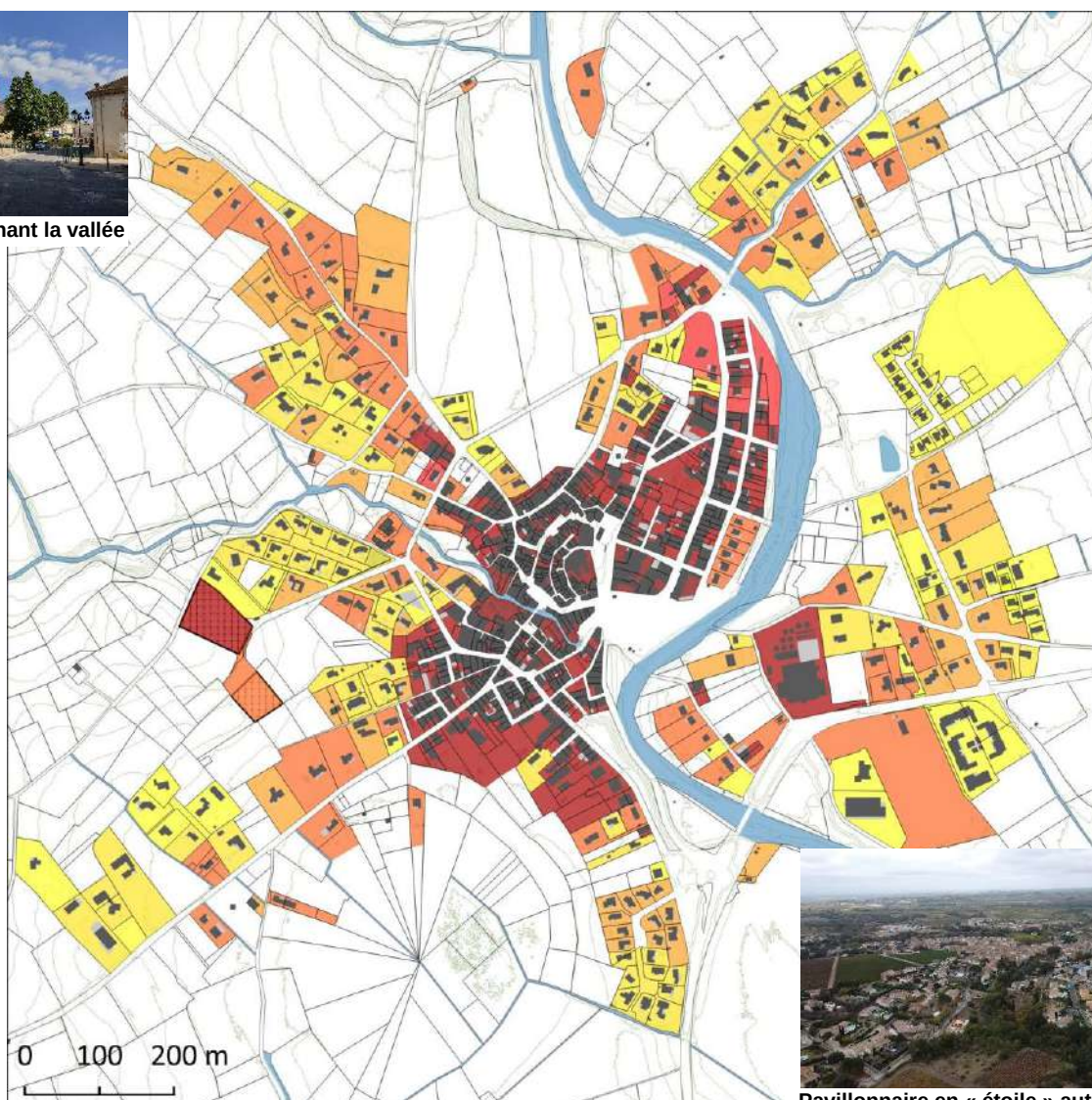


Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Château dominant la vallée



Pavillonnaire en « étoile » autour du cœur historique

Le village de Pouzolles s'est développé sur une colline de part et d'autre du ruisseau de Merdols au niveau de sa confluence avec la Thongue. Au cœur du village historique se trouve le château bâti au XVe siècle sur des bases plus anciennes dont il ne reste plus aucun vestige. A l'apogée de la viticulture, les maisons vigneronnes se développent essentiellement sur deux secteurs : au Nord-Est le long de la Thongue et au Sud-Ouest en continuité de la colline accueillant le village historique. La cave coopérative est le premier bâtiment édifié en rive gauche de la Thongue.

Le développement pavillonnaire plus récent connaît une organisation plus diffuse. Se sont d'abord les voies d'accès qui sont urbanisées comme le secteur de l'Avenue de Fouzilhon et du chemin de Cassan. Puis des secteurs en second rideau où plus à l'écart comme en rive gauche de la Thongue. Largement visible en vue aérienne, on peut parler de disposition en étoile

Au Sud du village, au lieu-dit La Prade se trouve un ancien étang, autrefois alimenté par la source de Grézan, asséché par les chanoines de Cassan via un aqueduc relié à la Thongue. Cette particularité est visible en vue aérienne mais également via le découpage parcellaire.



**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

La commune possède quelques équipements et environ 5 commerces, tous situés dans le centre village (place du marché, place de l'étoile et place Jean Jaurès). L'école est un atout pour la dynamique résidentielle.

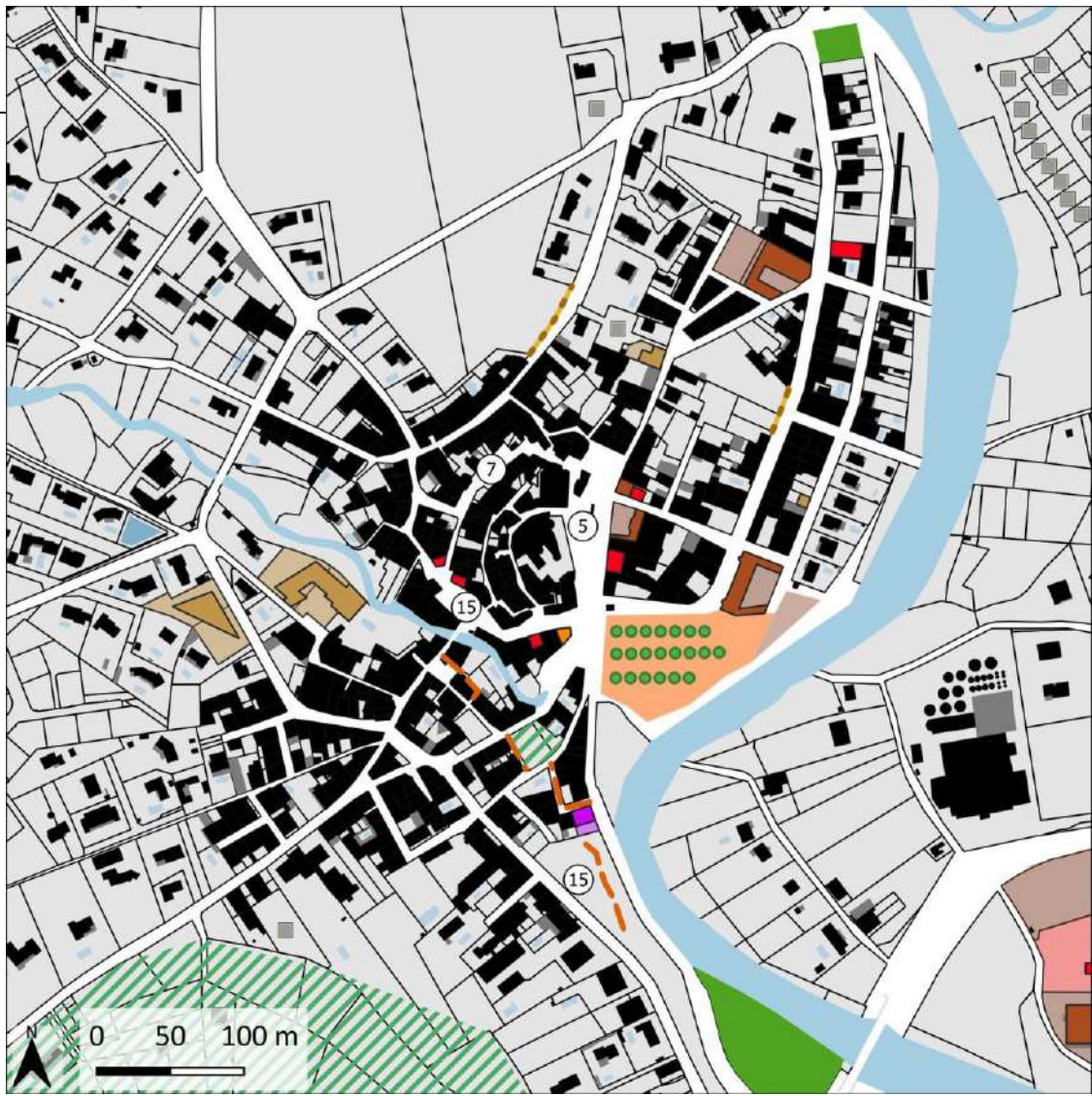
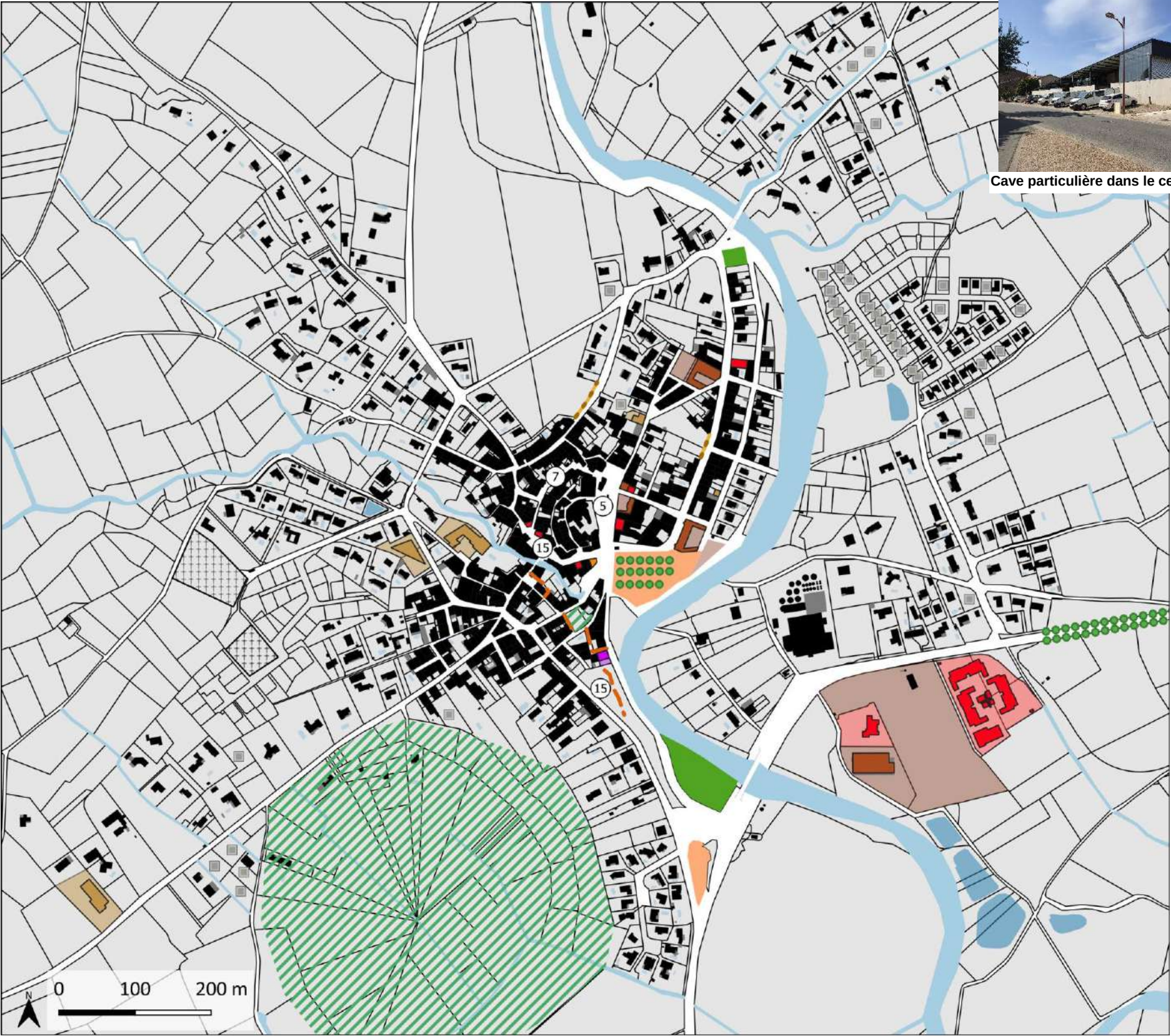
L'activité économique principale reste la viticulture même si la cave coopérative a fermé en 2007. Elle est aujourd'hui sous-utilisée et les viticulteurs sont pour majorité adhérents des Caves Molières (Abeilhan). La distillerie coopérative au Nord du village, proche de la Thongue va fermer à court terme.  
Les caves particulières pour partie situées dans le centre-village participent à l'économie villageoise.  
Le foyer d'accueil médicalisé situé au Sud-Est du village représente également une activité importante pour la commune avec plus de 50 employés.



Equipements et ancienne cave coopérative au premier plan



Cave particulière dans le centre village



Le centre ancien, aux ruelles étroites et peu accessibles limite les possibilités de stationnement. Les parkings présents ne semblent pas répondre à la demande actuelle.

La proximité avec les cours de la Thongue et du Merdols participent à l'ambiance paysagère du village.

Les allées Frédéric Greilhet proche de la Thongue, plantées de platanes, constituent un espace de vie, ombragé, propice aux loisirs (activités associatives, culturelles, festivités...).

Au Sud-Ouest du village une zone pour le développement des bâtiments agricoles a été prévue dans le document d'urbanisme en vigueur (type hameau agricole). Cependant l'absence de disponibilité foncière pour des nombreux agriculteurs limite son développement.



Développement pavillonnaire en cours



Activité viticole aux portes du village



Allées Frédéric Greilhet



Zone destinée aux bâtiments agricoles



## Projets de développement

---

Le développement de la commune est largement contraint par le Plan de Prévention du Risque d'inondations (PPRI). Une zone à urbaniser est en cours à l'Est du village (ZAC avec Hérault Aménagement).

A l'avenir la commune devra répondre à une demande en petits logements.

Le site de la distillerie ne sera bientôt plus en activité. Situé en zone inondable, une réflexion doit être portée sur son usage à venir (parking ?).



### Photographie aérienne de la forme urbaine

---



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours

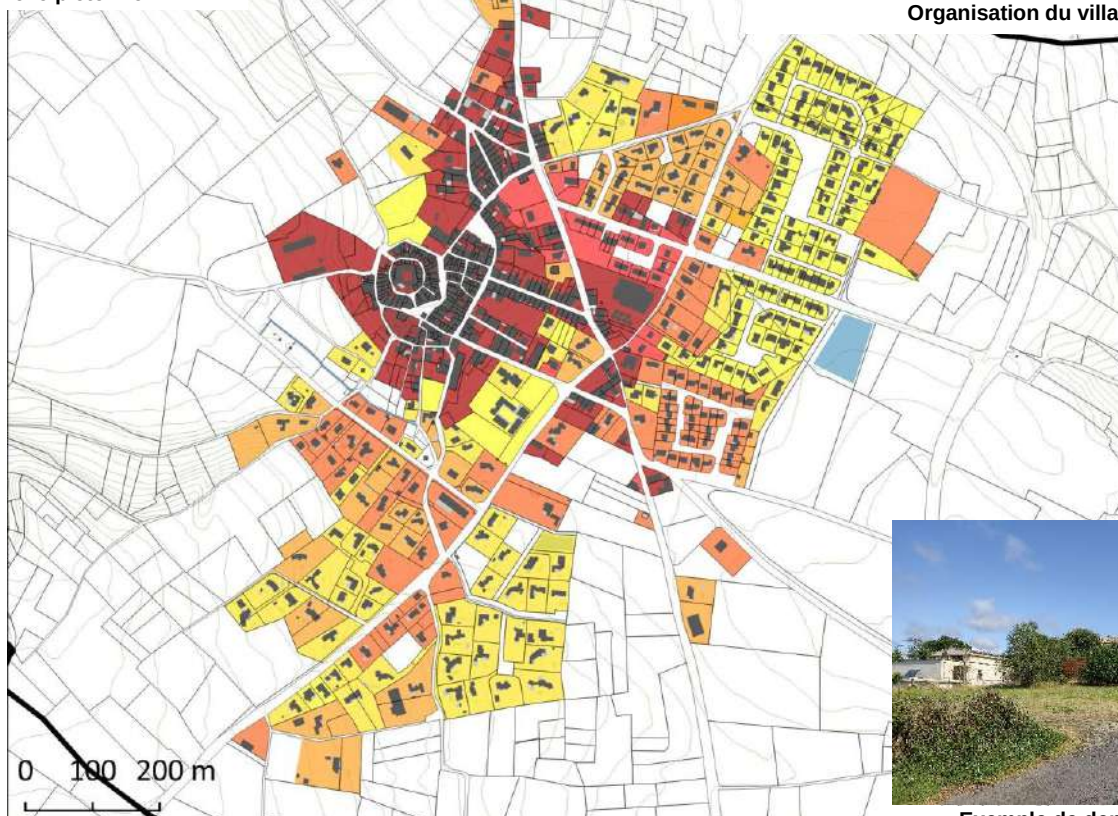




Venelle piétonne



Organisation du village



Exemple de dent creuse

L'implantation historique du village se situe sur une colline occupée par un château, le tissu bâti se développant ensuite essentiellement en partie Est, à la fois du fait de la contrainte topographique à l'Ouest et du fait de la présence d'un axe de circulation structurant à l'Est. Cet axe ancien reliant directement Béziers est la rue des Pins/ rue des Grands Champs, doublée désormais par la RD909, n'a pas été un support d'urbanisation mais plusieurs « rues de faubourg » la rejoignent (rue de la République, rue Neuve, rue de l'Escatarède).

En suivant, la tendance historique, le développement urbain pavillonnaire s'est affirmé sur les terrains plats en frange Est en suivant l'axe Nord-Est / Sud-Ouest de la rue de l'Aire vieille et de la rue du Colombié. Ce tissu pavillonnaire se caractérise par des densités différenciées en fonction des lotissements.

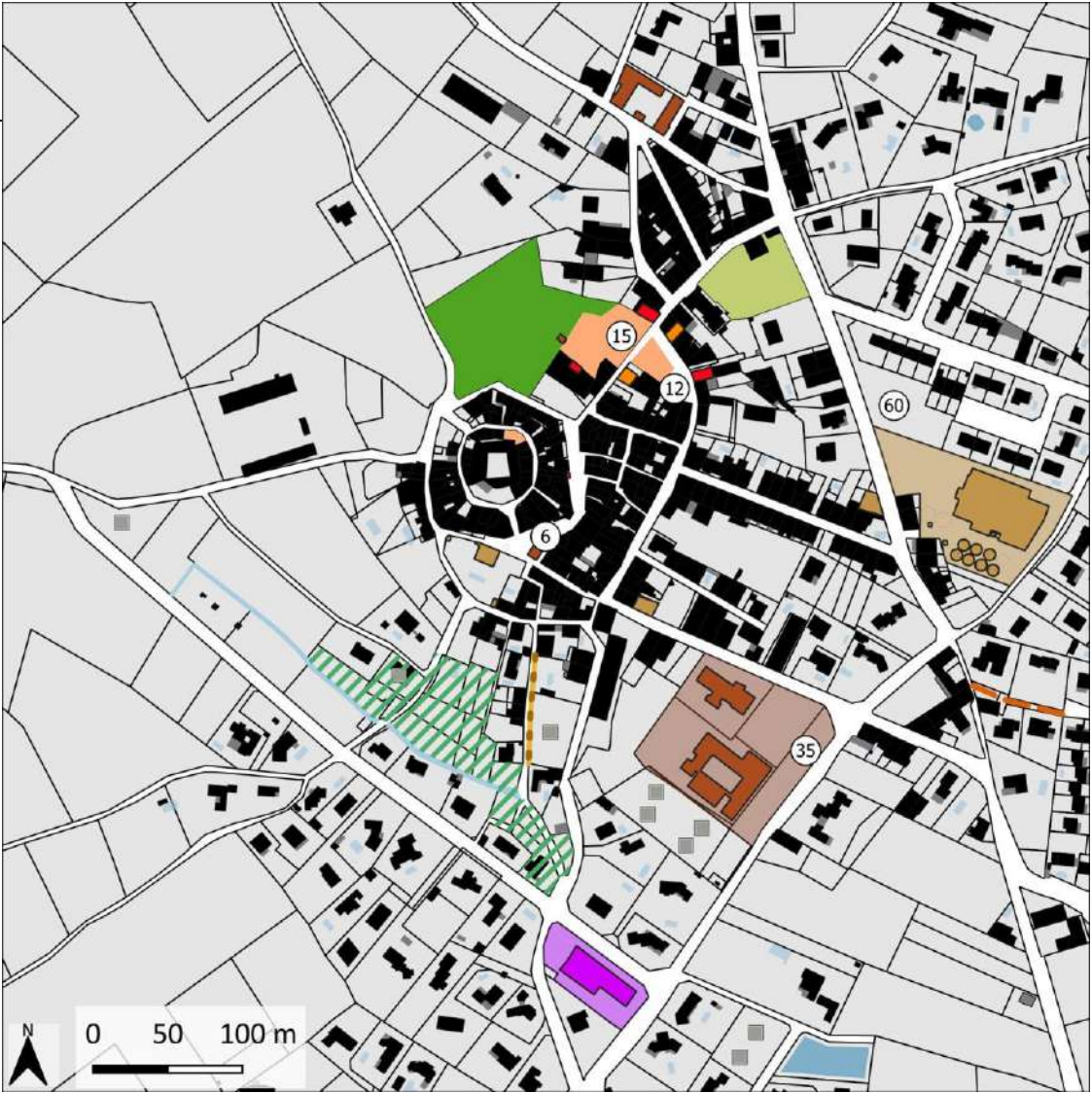
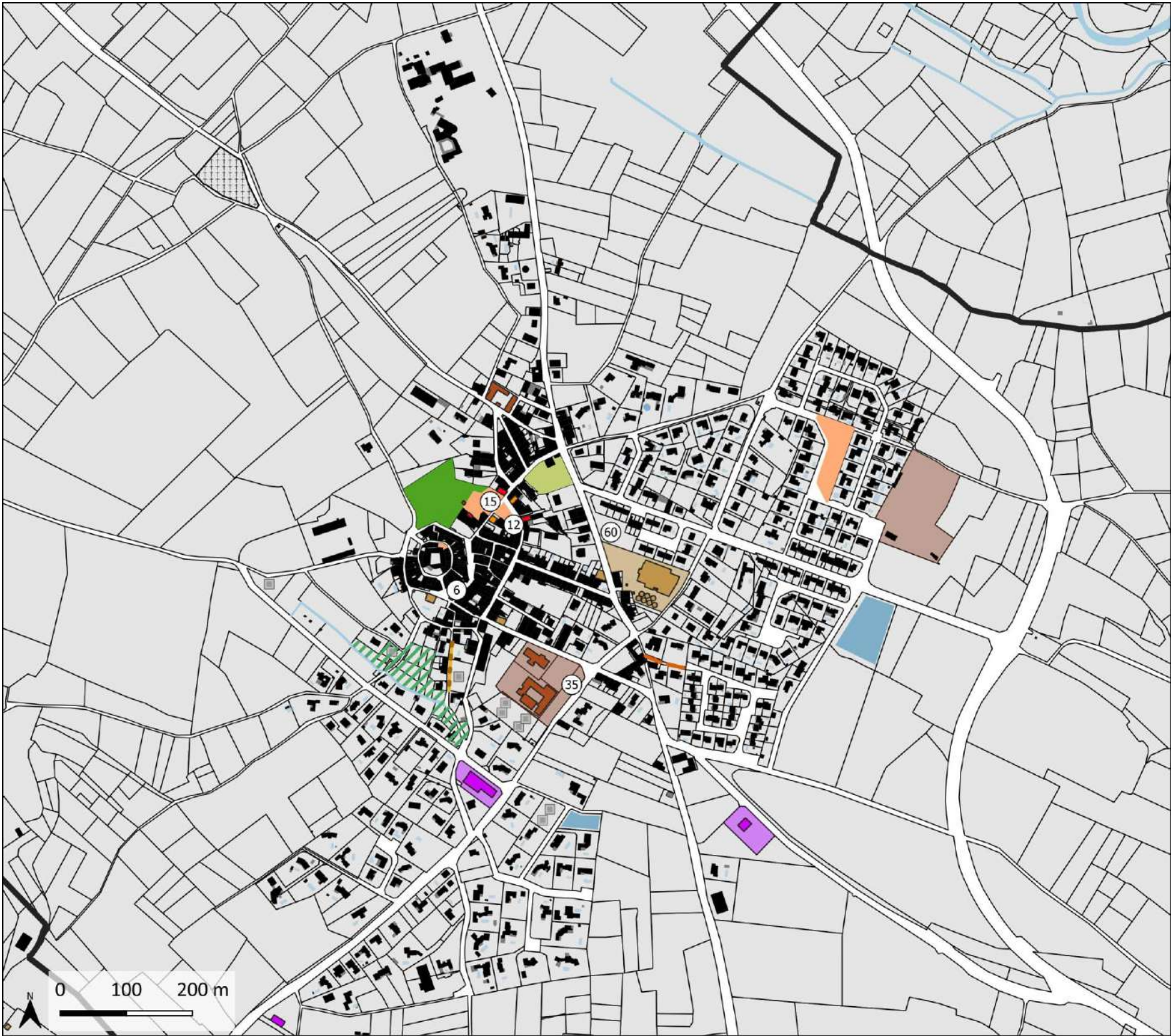
Aucune rivière d'importance ne passe à proximité du village mais en frange Sud-Ouest un fossé/thalweg permet d'observer une zone basse propice à l'établissement de jardins familiaux.



**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

Fait remarquable, le château est propriété de la commune et représente, avec 900m<sup>2</sup> de surface de plancher, un potentiel de première importance. Il est à ce jour inutilisé après avoir été le siège de la mairie.

Le village possède quelques commerces et une école. Il est possible d’observer une dualité entre un premier centre de gravité situé au Nord-Est autour de la rue de la République qui regroupe une place publique, les commerces et un vaste parc public (ancien parc du château) et une seconde polarité, beaucoup plus récente, constituée sur une réserve foncière conséquente avec la nouvelle école et une crèche intercommunale ainsi qu’une bibliothèque et une résidence pour seniors.



Au Nord du village, légèrement déconnecté du tissu bâti, se situe le monastère Saint Joseph de Montrouge qui fait l’objet d’un pèlerinage le 1<sup>er</sup> mai. Le site possède environ 100 chambres, mais uniquement destinés aux pèlerins et autres visiteurs.



Stationnement sur rue dans le cœur historique

A l’Ouest, d’anciennes dépendances du château dont le propriétaire est privé sont utilisées pour de l’hébergement touristique.

La place de la Mairie possède plusieurs façades ayant fait l’objet de restaurations de qualité. L’espace public reste néanmoins marqué par une prédominance d’un vocabulaire routier.



Aménagements de voirie



## Projets de développement

---

Une résidence Séniors de 17 logements va s'implanter à proximité de l'école, sur du foncier communal.

Le château de Puimisson acquis par la mairie dans les années 50 est aujourd'hui inutilisé. Il pourrait accueillir un espace de coworking, un hôtel d'entreprises... Selon les élus communaux, cette activité pourrait compenser l'absence de ZAE sur la commune.

A ce jour, l'alimentation en eau potable contraint le développement résidentiel de la commune.

Le Monastère Saint Joseph de Montrouge au Nord du village pourrait accueillir un projet de bungalows. Cette évolution est à prévoir dans le document d'urbanisme.



### Photographie aérienne de la forme urbaine

---



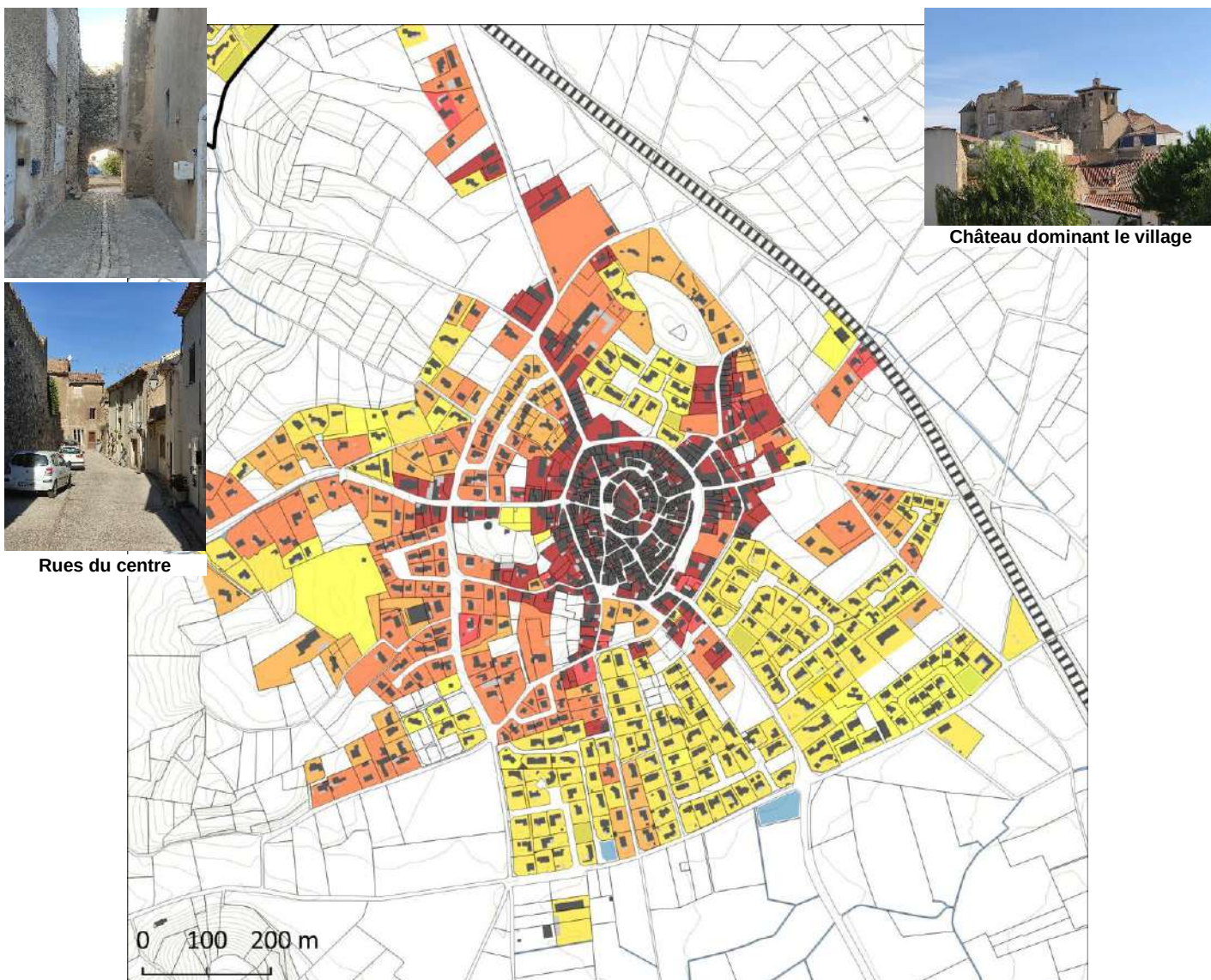
Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours

### Site d'implantation

---

Le village en forme de circulade s'est implanté sur une colline qui domine la plaine entre le Libron et la Lène. L'absence de contrainte spécifique (topographie marquée, rivière à proximité générant une zone inondable...) a mené à une forme urbaine relativement compacte avec des extensions homogènes. Au centre, le château reste un marqueur paysager fort.





Le village de Puissalicon s'est formé autour du château dominant la plaine sous forme de circulade, à l'image des communes voisines et en guise de défense.

Le tour de ville est formé d'alignements de façades, percés pour permettre d'atteindre le centre par d'étroites ruelles.

L'urbanisation s'est poursuivie par les faubourgs, au départ du tour de ville le long des axes d'entrée, formant une enveloppe urbaine en forme d'étoile. Les extensions contemporaines ont enfin formé une « couture » entre ces axes urbanisés, et se sont étendues dans la plaine agricole, notamment vers le sud.



Au nord, les quelques maisons construites dans les années 1970 ont rapproché la tache urbaine de Puissalicon de celle de Magalas. Ces deux communes forment presque une conurbation.



**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

Malgré une forte densité, le centre historique accueille toujours des commerces de proximité. La rue aménagée et la possibilité de stationner permet à ce secteur de rester attractif.

Les autres activités, restauration, caves particulières, sont principalement localisées sur le tour de ville, facilement accessible, zone de passage et aménagée en certains endroits, notamment devant l'école (place arborée).

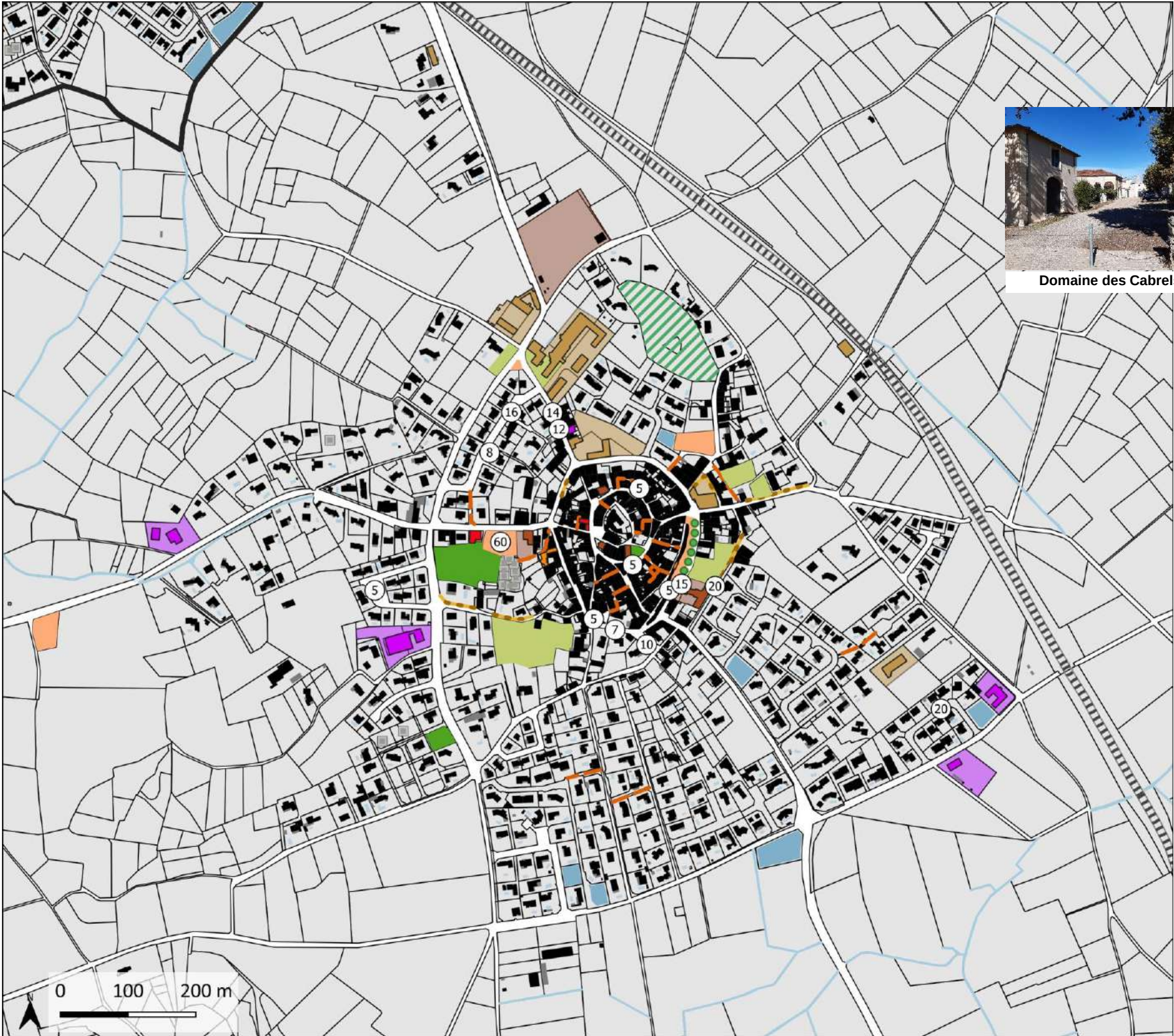
Les activités artisanales sont quant à elles localisées dans les extensions urbaines récentes, entre les habitations. Il n'y a pas de zone dédiée à ces activités.



Rue commerçante de l'hypercentre



Espace public arboré du tour de ville



Domaine des Cabrels



Certains parcs et jardins de faubourgs constituent des respirations urbaines aux abords du village dense et sont à préserver pour leur intérêt paysager. C'est le cas également d'un puech situé au nord du village, où se situait autrefois un moulin. Cette butte est en vis-à-vis avec le château et visible de loin.

Les lotissements du sud du village laissent aujourd'hui de grands espaces non construits qui forment un potentiel pour les futurs développements.



Butte de l'ancien moulin



Espace libre en lotissement



## Projets de développement

Un projet de résidence Séniors est porté par Hérault Logement. La mairie est propriétaire du foncier, le permis a été accordé il y a 3 mois et 10 appartements seront créés. Le site se trouve entre la nouvelle médiathèque et le château d'eau.

Un projet est également en cours avec le Conseil Départemental pour une mutation de voie communale vers RD pour une amélioration du trafic urbain et des nuisances sonores et autres associées.

A plus long terme, les principaux projets d'aménagement sont :

- La création d'une salle multi-activité à proximité du stade actuel ;
- L'aménagement du secteur de la promenade (proche de l'école).

D'un point de vue de l'urbanisme, la volonté communale est de maîtriser les aménagements réalisés, notamment via les OAP, pour gagner en harmonie entre les différents secteurs.

Le PADD du PLU en cours détaille les projections démographiques pour 2035. Avec 300 habitants supplémentaires pour la commune, soit 150 logements, ce sont 4 ha en extension qui sont à prévoir.

Les zones AU se situent majoritairement à l'Est du village, à proximité de la voie ferrée.

Ci-contre, OAP prévue dans le projet de PLU pour le secteur situé au Nord-Est (Sabalou).





### Photographie aérienne de la forme urbaine



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours



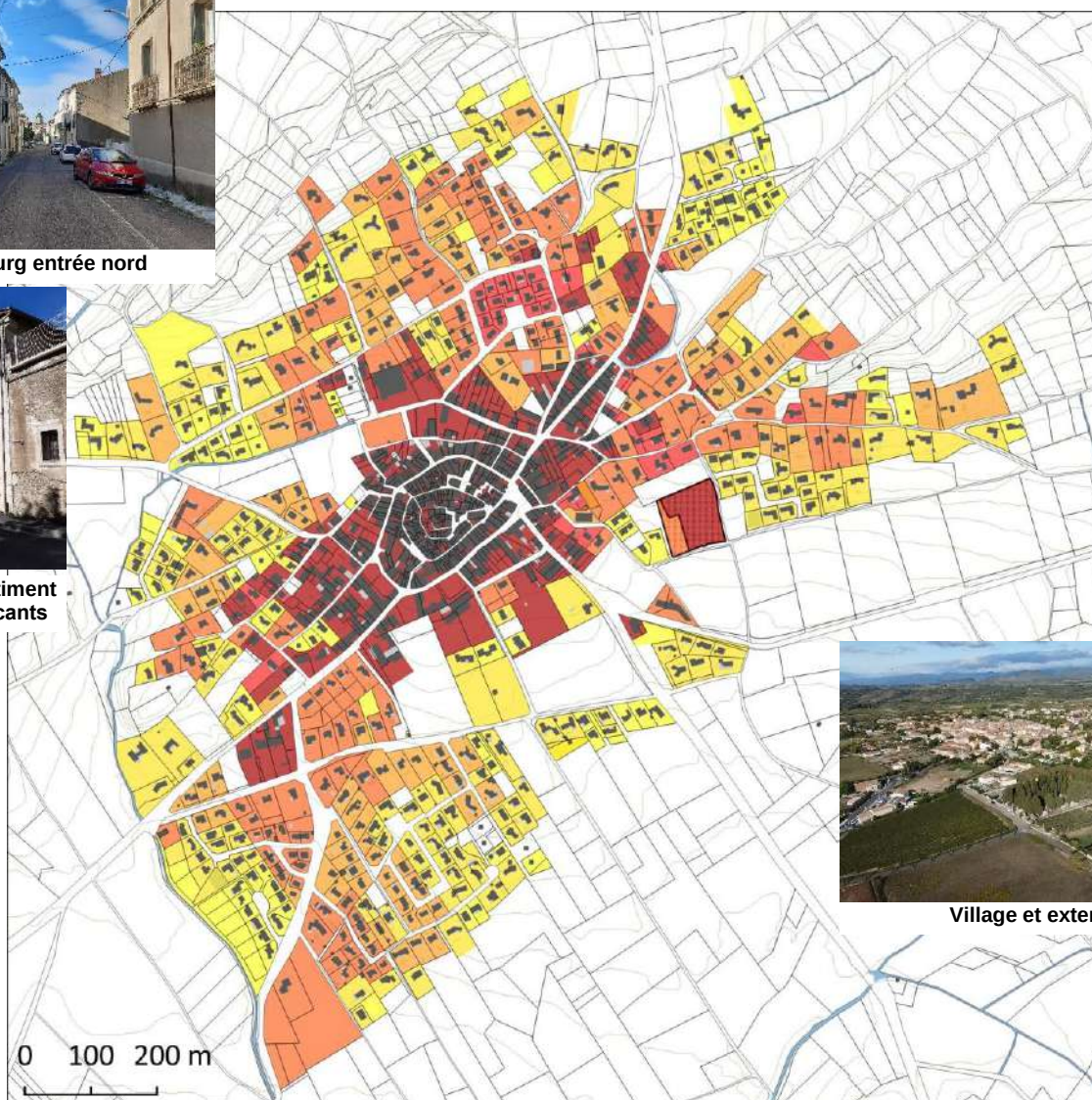
## Morphologie et évolution urbaine



Faubourg entrée nord



Remise et bâtiment d'activité vacants



Village et extensions



Façade du château seigneurial sur le tour de ville

Saint-Geniès-de-Fontedit est un ancien castrum dont les vestiges ont été noyés dans les habitations accolées au XIX<sup>ème</sup> siècle. Le village possède ainsi une forme de circulade ; on y trouve les vestiges de trois châteaux : le castrum primitif, une tour romane située sur la place du Plô et un château seigneurial plus tardif, adossé à la muraille et donc visible du tour de ville.

La face sud-est de la circulade est longée par la RD16, axe principal de la ville, le long duquel se sont développés les faubourgs viticoles. Leur tissu hétéroclite est composé de maisons vigneronnes, de maisons bourgeoises, de remises

de toutes tailles, et d'anciens bâtiments d'activité. Les caves particulières en fonctionnement se situent aujourd'hui en dehors de l'hypercentre, ainsi que la cave coopérative.

Les extensions n'ont pas privilégié un axe en particulier et l'enveloppe urbaine s'est élargie de toute part, y compris sur les coteaux au nord du village. Celui-ci se trouve dominé par un large tissu urbain résidentiel construit au coup par coup.



Vue du village depuis le quartier résidentiel des coteaux



**Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine**

Situé au carrefour de Magalas, Murviel et Autignac, le village de Saint-Geniès-de-Fontedit est régulièrement traversé par de gros véhicules tout au long de la journée. Les commerces de proximité localisés sur la place du portail profitent de ce trafic. Toutefois ce dernier génère des nuisances importantes qui semblent impacter l'attractivité d'une partie du village : le long de l'axe, beaucoup de maisons de faubourg semblent vacantes ou sous-utilisées ; à mesure que l'on visite les quartiers de l'arrière rideau il n'y a quasiment plus de vacance. Les grandes bâtisses semblent particulièrement touchées. L'absence d'aménagement de l'espace public des faubourgs ajoute une insécurité qui peut limiter par ailleurs l'accès aux commerces pour les piétons.



Carrefour principal et commerces



Demeure vacante de faubourg



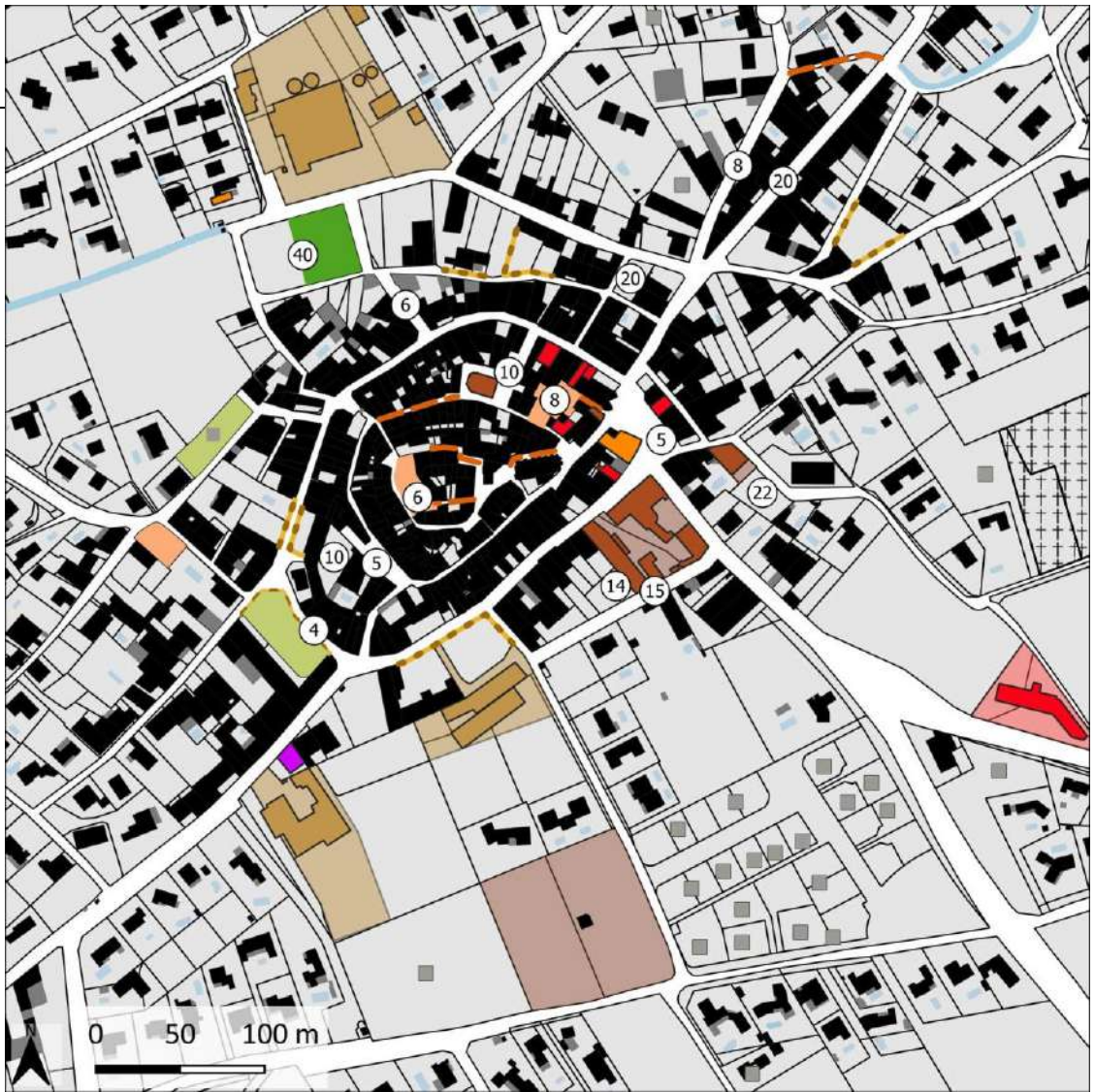
Cave coopérative



Stationnement aux portes du centre



Ruelles de l'hypercentre



L'étroitesse de la RD ne permet pas le marquage de stationnements pour le tour de ville ; celui-ci est principalement localisé sur de petites places et au nord du village où le passage est bien moins important et donne donc moins de visibilité.

Avec de grands terrains vagues et la cave coopérative, cette partie du village représente pourtant un potentiel pour recréer du lien entre les quartiers résidentiels des coteaux, le village et ses équipements situés au sud.

La présence d'un sentier entretenu sur la crête est un atout supplémentaire pour donner une visibilité au village. Cette crête est d'ailleurs à préserver des extensions urbaines qui sont à privilégier dans la plaine.



Chemin de randonnée qui domine le village et ouvre une vue sur les Avant-Monts



## Projets de développement

---

La commune est en train de revoir son phasage en matière d'urbanisation puisque des zones déterminées comme prioritaires font l'objet de rétention ou sont plus complexes à urbaniser que des zones prévues initialement à plus long terme.

Au-delà du phasage, le zonage actuel du PLU paraît répondre aux besoins de la collectivité.

Plusieurs projets sont à venir :

- PA de 27 logements ralenti par INRAP (archéologie préventive)
- PAPA (périmètre d'attente de projet d'aménagement) à l'Est destiné à accueillir :
  - Un lotissement communal de 20 logements environ
  - Un hangar communal
  - Une extension du cimetière
  - Des jardins familiaux
  - Du stationnement
- Une structure pour les seniors (DUP)

Dans le PLU en vigueur, une zone NL d'une surface de 4,5 à 5 ha est prévue pour un Projet Nature Loisirs porté par la Communauté de Communes.



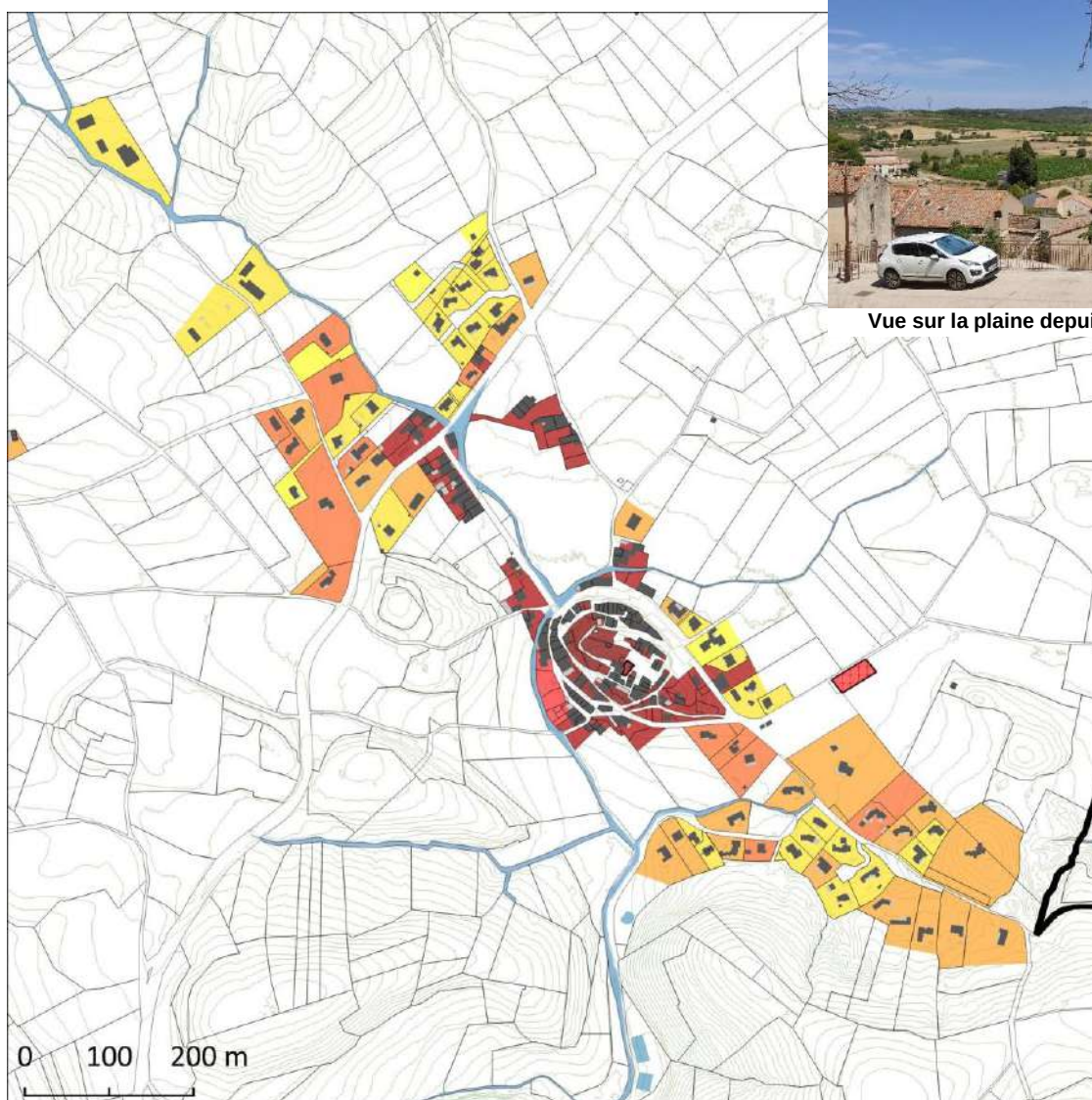
### Photographie aérienne de la forme urbaine

---



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Vue sur la plaine depuis le centre

Fouzilhon est un village qui s'est construit sur une butte de manière circulaire. La vue est dégagée au point haut du village. Le tissu urbain du centre-ancien s'intègre dans la pente naturelle. Les ruelles et les voiries suivent les courbes de niveau. Au sommet de ce promontoire, on retrouve l'église du village. L'espace public situé autour a récemment été aménagé et marque le sommet du village. Un vieux cimetière est situé derrière l'église. Le développement urbain s'est développé au gré des opportunités foncières, le long des axes routiers. On retrouve deux entités urbaines, aux extrémités Nord-Ouest et Sud-Est de la commune. Cette urbanisation a été faite en respectant les contraintes topographiques et naturelles (risque inondation et retrait/gonflement des argiles). Le développement pavillonnaire a été fait au coup par coup avec de petites opérations d'ensemble.



Le cœur villageois



## Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine

La position stratégique de Fouzilhon, entouré de communes bien équipées (Laurens, Gabian, Magalas) ne permet pas d'avoir un tissu économique fixe au sein de la commune. La commune ne possède pas de commerces. Seuls, des commerces ambulants sont de passage au sein du village, permettant de garder une économie villageoise.

Une association offre la possibilité d'avoir une épicerie dans le village grâce à de l'achat groupé. Un théâtre est présent sur la commune. Il offre des spectacles de manière hebdomadaire. Il peut accueillir environ 100 personnes, générant des problèmes de stationnement durant les représentations dans ce village circulaire. L'économie principalement de la commune est l'activité agricole.

La commune ne possède pas d'école. Un ramassage scolaire est effectué tous les jours pour apporter les enfants à Magalas (école et collège). Pour les élèves scolarisés au lycée, Ils prennent la direction de Pézenas ou Béziers. Concernant les équipements sportifs, un terrain de pétanque et l'esplanade qui offre la possibilité d'installer un filet, sont les lieux de rencontre.

Les élus sont en train de travailler sur un itinéraire piéton dans le village pour mettre en valeur son patrimoine local et valoriser l'espace public.





La volonté politique est de pouvoir accueillir de nouvelles maisons individuelles sur la commune et répondre à une demande.

Les élus souhaitent conserver la circulade du village et ses jardins existants, en gardant les cônes de visibilité existants du PLU dans le PLUi. L'espace libre qui comprend des rochers et des arbres sous le cadran solaire est à conserver et à protéger. Il correspond à une zone de refuge LPO.

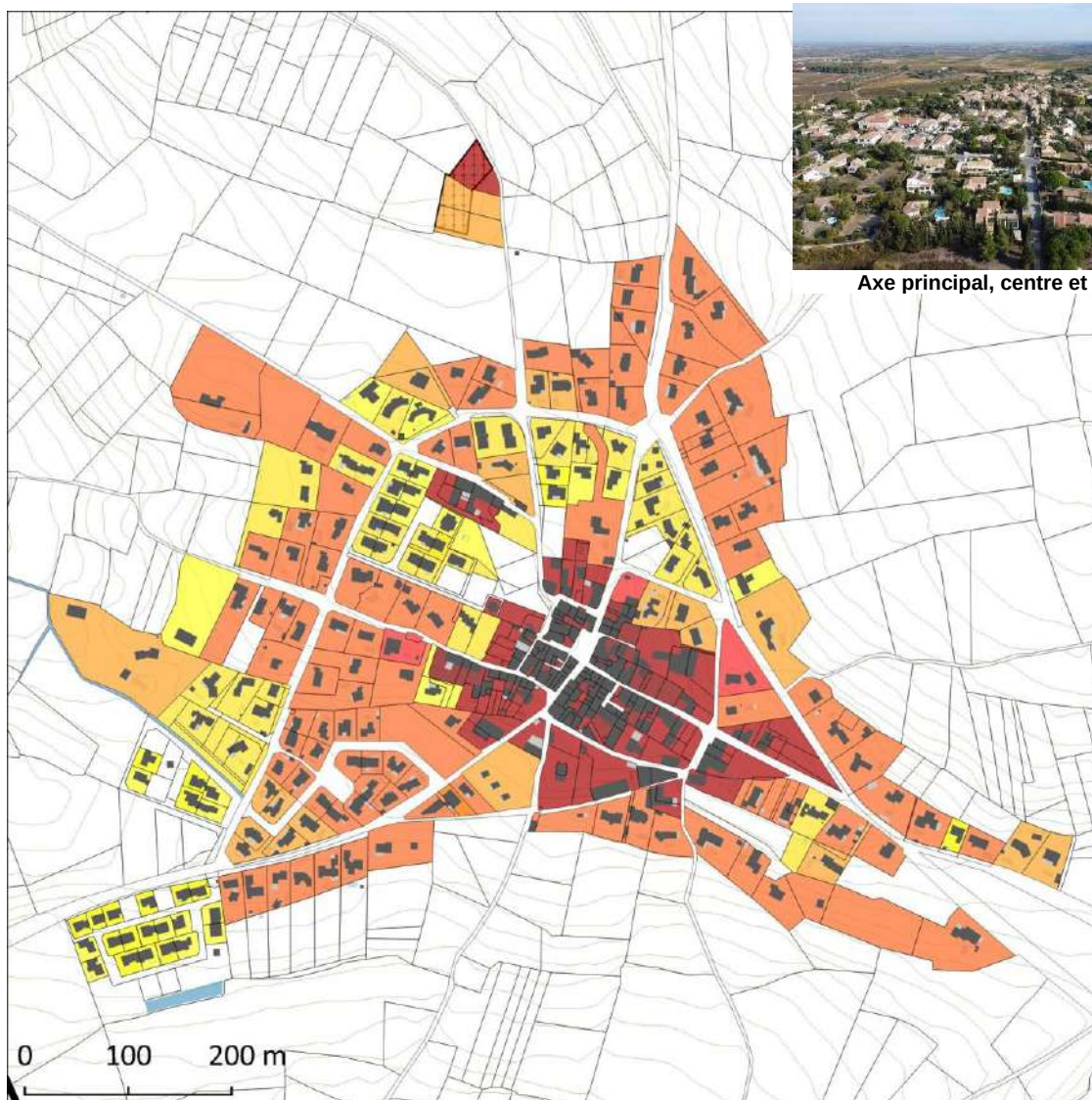


### Photographie aérienne de la forme urbaine



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Le centre historique de Pailhès est très peu étendu par rapport aux villages voisins. Il ne s'agit pas par ailleurs d'une circulaide comme cela est courant dans ce secteur. Il s'est formé autour de la place de l'église et le long de deux axes perpendiculaires. Le bâti est aligné sur la rue, avec les jardins en arrière rideau ou bien sous forme d'ilot.

L'urbanisation récente s'est poursuivie le long des mêmes axes, de façon linéaire tout au long du XX<sup>ème</sup> siècle, puis sous forme de lotissements dans les années 2000.



Rues du centre village



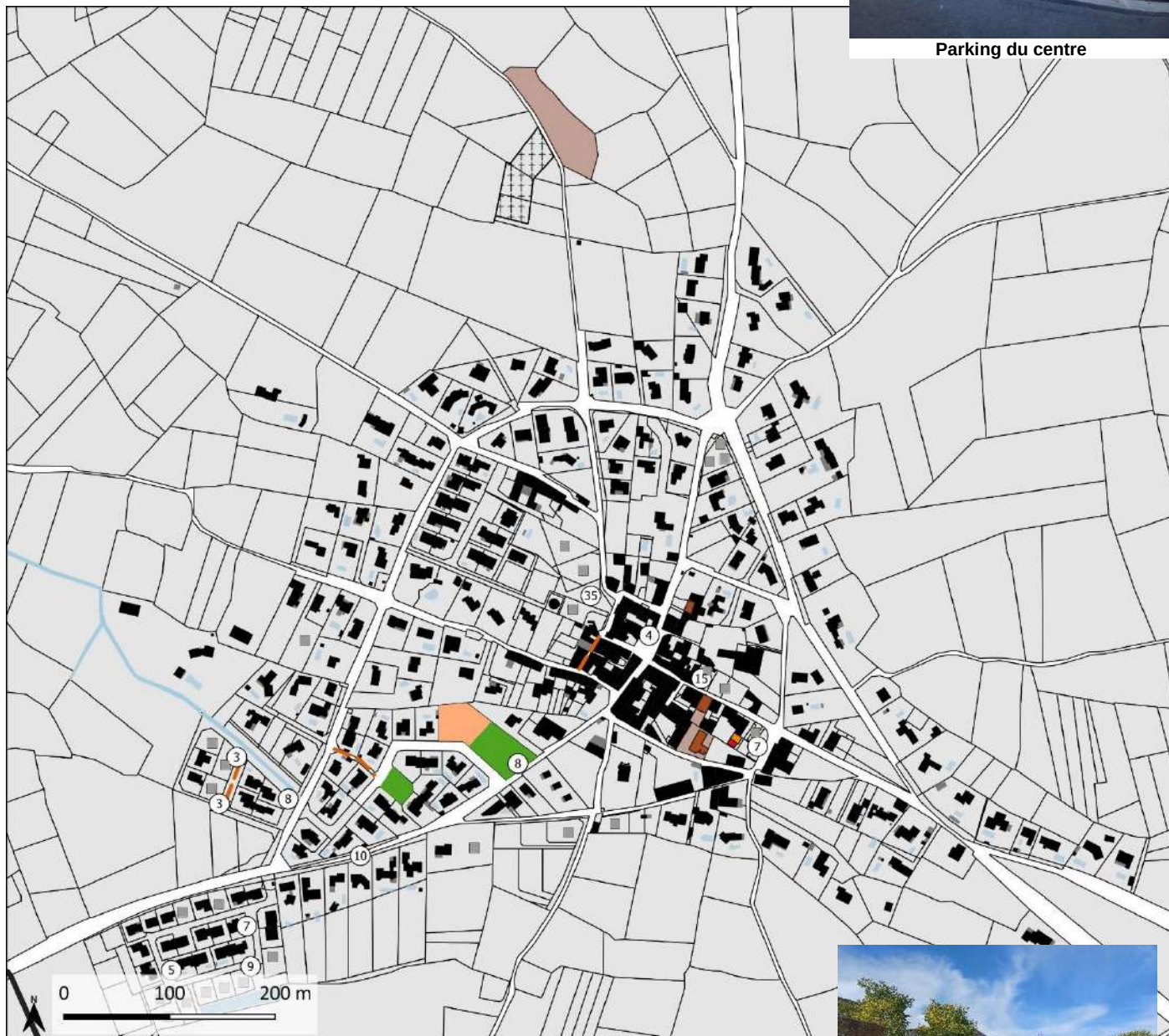
## Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine

Les équipements sont centrés dans le centre ancien. La faible étendue du village et des quartiers résidentiels les rend relativement accessible par l'ensemble des habitants.

Le village est de plus assez bien pourvu en stationnement. L'élimination ancienne d'un îlot a permis l'aménagement d'une aire de stationnement dans le cœur de village.



Parking du centre



Espace routier aménagé



Le PLU fait l'objet d'une révision générale depuis 2017.

Cette révision a pour objectif de remanier le zonage pour repenser le développement urbain :

- Suppression de la zone IIAU7 et d'une partie de la zone IIAU5
- Modification des zones IAU1 et IIAU6 pour un projet de « poumon vert »/parcours naturel/parcours sportif...
- Ouverture d'une nouvelle zone AU pour la création d'un éco-lotissement, qui correspond à un projet privé. Celui représente environ 2 ha pour une trentaine de logements. Aucun dessin n'a encore été fourni, en attente de l'approbation de la révision.



### Photographie aérienne de la forme urbaine

---

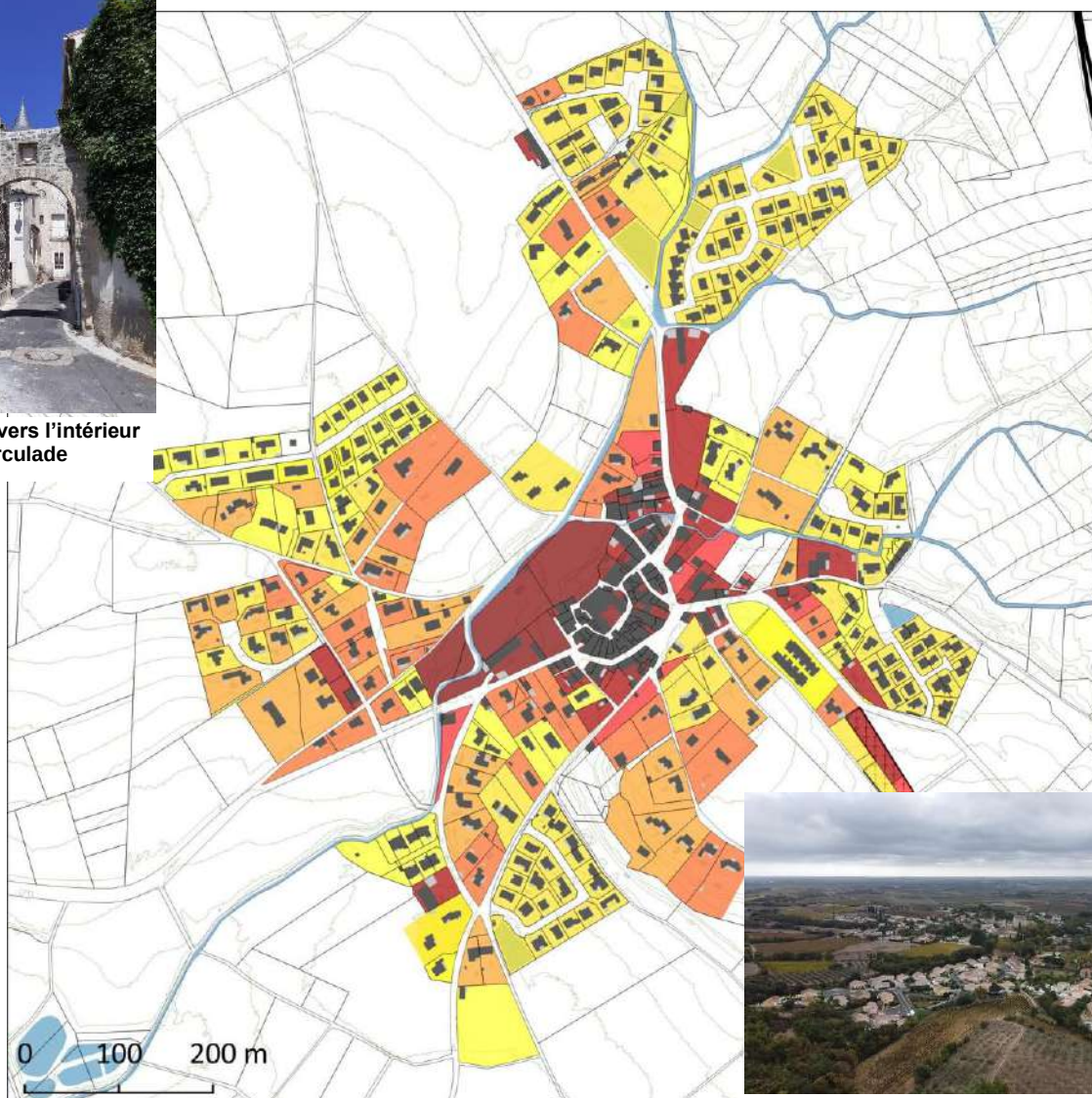


Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Porte d'entrée vers l'intérieur de la circulade



Pavillons au premier plan et cœur historique au second plan

Le château de Margon est visible de loin puisqu'il s'implante sur un petit point haut de la plaine viticole. Ce château s'insère dans une circulade particulièrement dense avec peu de rues. Avant 1826 la quasi-totalité du tissu bâti se trouve à l'intérieur de la circulade à l'exception de petits ilots au Nord-Est, Sud et Ouest.

Le développement s'est ensuite limité à la rive gauche du ruisseau de Puisseilhan, et notamment autour d'un quartier au Nord de la circulade, proche de l'actuelle mairie. Ce secteur se caractérise aujourd'hui par plusieurs granges agricoles imposantes, dont certaines sont sous-utilisées.

Le positionnement géographique de Margon à proximité quasi immédiate de Roujan, mais également proche de polarités comme Magalas, Servian ou Pézenas, induit un développement démographique important ces dernières décennies (phénomène de périurbanisation). Ce développement à dominance pavillonnaire se déploie aussi bien au Nord, Sud, Ouest et Est du village historique. Le relief étant peu contraignant dans ce secteur de plaine. Seuls les abords de cours d'eau sont évités ce qui crée une discontinuité évidente entre le secteur du château et le développement pavillonnaire à l'Ouest.



## Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine

Le village de Margon concentre l'ensemble de ses équipements bâtis à proximité du centre historique, juste à l'extérieur de l'enceinte de la circulade : mairie, école, salle des fêtes. Les équipements sportifs sont concentrés à l'extrémité Sud, en continuité du développement pavillonnaire. Les espaces publics se limitent à une placette attenante à l'école.

Le fonctionnement est caractéristique d'un village dortoir puisque la commune ne compte aucun commerce de proximité, la ZAE de Roujan se trouvant à environ 5min du centre de Margon. L'activité économique principale est la viticulture avec des caves coopératives proches toujours en fonctionnement à Roujan, Abeilhan et Alignan-du-Vent. Aucune cave particulière n'est présente.

Dans le centre historique, les voies sont étroites et les espaces de stationnement quasi inexistants. Récemment, un aménagement à l'Est du centre-village a permis la création d'un espace de stationnement jouxtant une résidence privée.

Le château est classé monument historique et le jardin « jardin remarquable ». La rue des Banastes est également remarquable. D'autres petits éléments de patrimoine ponctuent le village.

A l'extrémité Sud-Ouest, un parcours santé en sous-bois a été aménagé. Ce secteur est cependant peu connecté avec le reste du village. Le jardin du château ainsi que la ripisylve du ruisseau à l'Ouest du centre historique crée un espace tampon naturel entre le cœur historique et le développement pavillonnaire à l'Ouest. A l'extrémité Est, une extension pavillonnaire est en cours. Le développement résidentiel récent laisse finalement apparaître peu d'opportunités foncières à l'intérieur du tissu bâti.



Zone de respiration verte entre le château et le tissu pavillonnaire



Espace public aménagé à l'intérieur du tissu historique



Aménagements récents (résidence privée et parking) à proximité du centre-historique



## Projets de développement

---

A ce jour, un lotissement de 20 lots est en cours d'urbanisation (zone AU à l'Est du village).

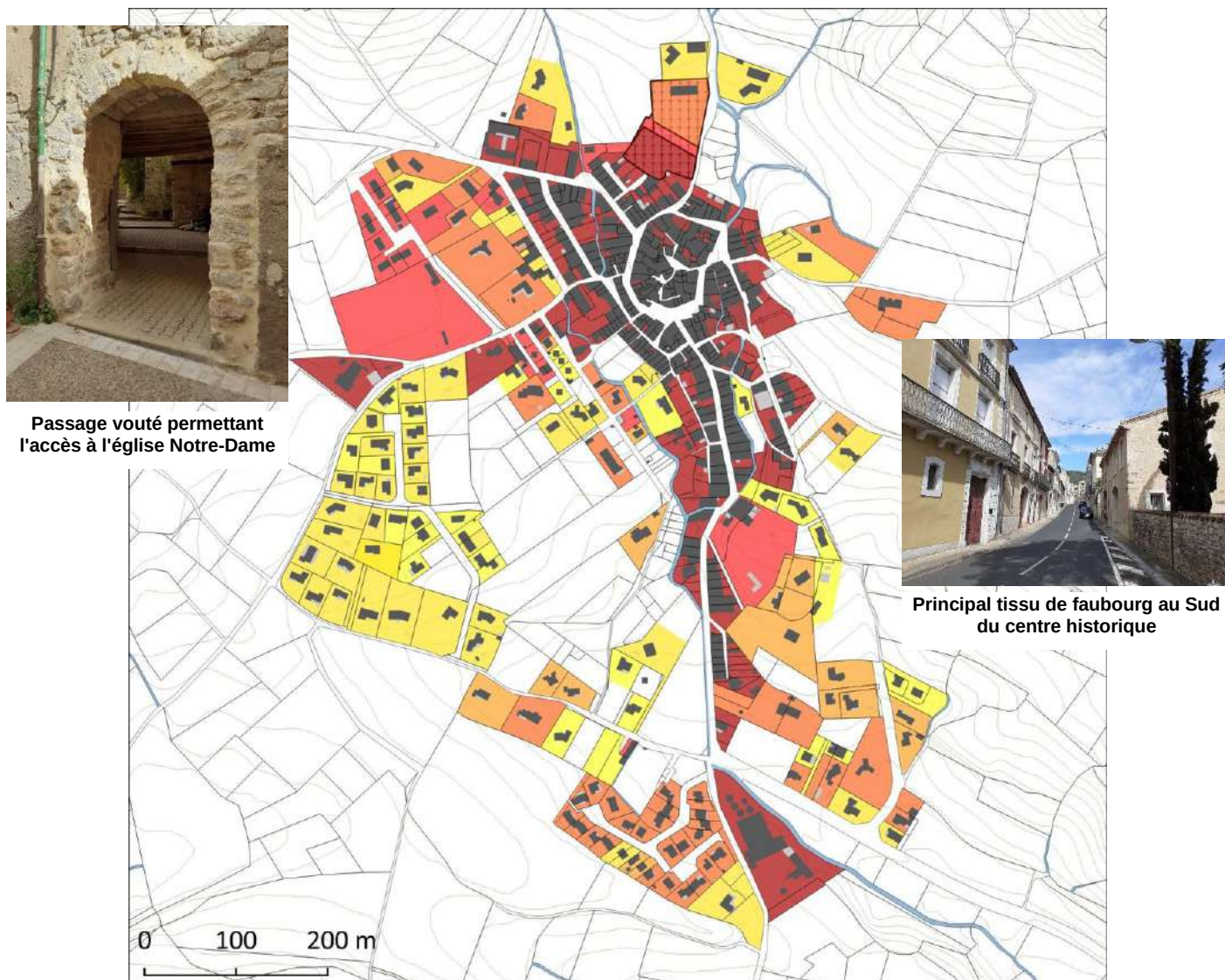


### Photographie aérienne de la forme urbaine



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Le village historique de Causse-et-Veyran s'est développé sur un petit plateau argilo-calcaire orienté au Sud, dominé par le Pech du Mont Peyroux, au Nord. Plus précisément, le centre historique s'implante dans un secteur composé de plusieurs points d'eau (sources) qui assuraient historiquement la ressource à la population. Le tissu patrimonial s'inscrit dans une enceinte fortifiée circulaire liée à l'ancien château aujourd'hui disparu.

Dans un second temps, au-delà de l'enceinte fortifiée, des tissus de faubourgs se développent notamment au Sud et au Nord-Ouest, le long de l'actuelle RD19. Ils accueillent notamment des chais viticoles importants et quelques maisons de maître.

Plus récemment, des tissus pavillonnaires se déploient en partie Sud du village, laissant des espaces libres importants à l'intérieur de la tache urbaine (notamment au Sud-Ouest du centre-bourg).

La cave coopérative, initialement bâtie à l'écart, à l'extrémité Sud du tissu de faubourg s'est vu peu à peu rattrapée par le développement pavillonnaire.



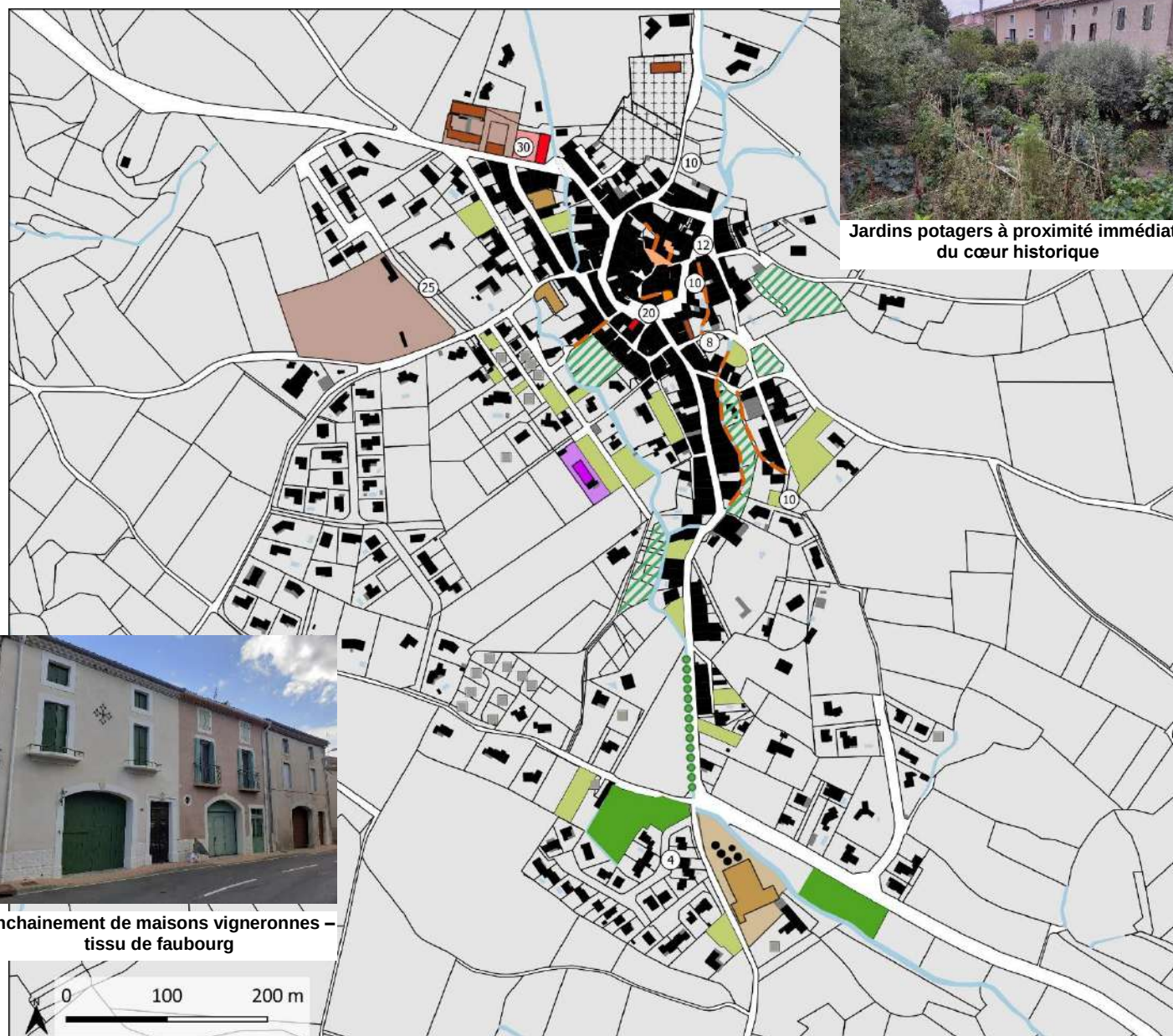
Vue de l'enveloppe urbaine du centre-bourg



## Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine

Un secteur au Nord-Ouest du village concentre tous les équipements : mairie, agence postale, école, salle des fêtes. Les équipements sportifs à l'Ouest semblent sous-utilisés (notamment le terrain de football en cours d'enrichissement). Les commerces sont très limités et le fonctionnement économique de Causses-et-Veyran est lié à sa proximité avec la double polarité Murviel/Thézan.

Récemment, un îlot a été démoli pour créer un nouvel espace de stationnement à proximité du centre historique, et ainsi répondre à une demande des administrés. La densité du tissu patrimonial limite les circulations et espaces de stationnement.



L'activité principale reste la viticulture et quelques caves particulières et bâtiments agricoles à l'intérieur du tissu participent à cette ambiance vigneronne. La cave coopérative n'est pourtant plus en activité, elle a été partiellement réinvestie en logements.

La présence de nombreuses sources permet des espaces de jardins familiaux (potagers) historiques qui se concentrent notamment en arrière-plan des tissus de faubourg. Ces secteurs connaissent aujourd'hui une pression pour le développement résidentiel (notamment au Sud-Ouest du tissu historique).

Le développement pavillonnaire récent a amené la création d'un espace libre très important avec une incidence sur la forme urbaine historique.



## Projets de développement

---

La commune est dotée d'une carte communale approuvée en 2009. Elle intègre de nombreux terrains non construits situés à l'intérieur de la forme urbaine générale. Ils font l'objet de rétention foncière mais il existe un intérêt à ce qu'ils puissent s'urbaniser afin de donner plus de cohérence au tissu bâti.

Un maillage de voies (douces et carrossables) doit permettre de mieux connecter cette partie du village au centre. Un principe d'emplacement(s) réservé(s) est d'ores et déjà envisagé.

2 lotissements privés sont en cours :

- A l'Est du village avec 20 lots (avec une problématique d'accès pour ce secteur) ;
- A l'Ouest du village avec 9 lots

La commune a également un projet d'équipement sur l'ancien terrain de sport ou à proximité sur des terrain communaux.

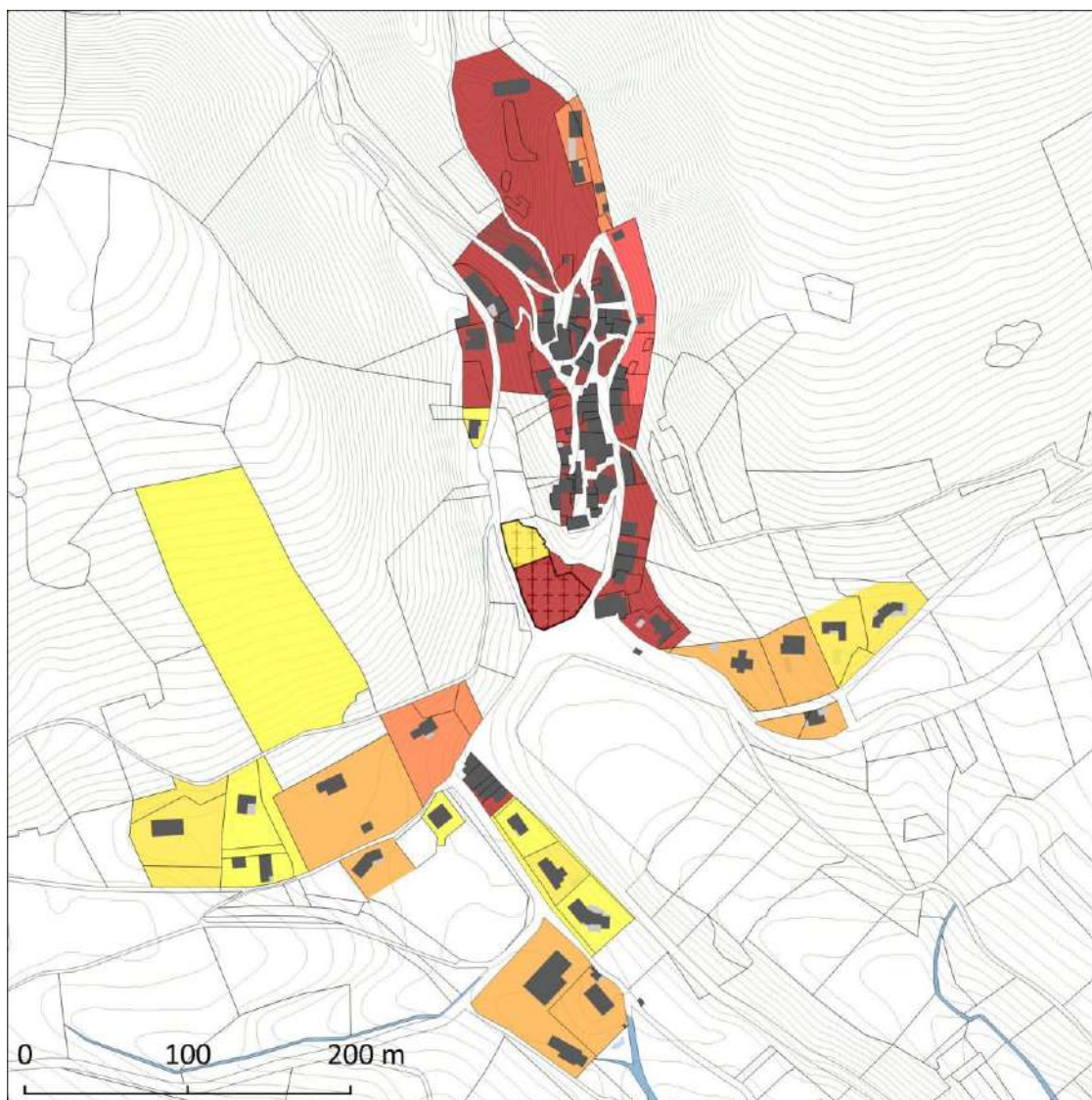


### Photographie aérienne de la forme urbaine



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Le village de Cabrerolles incarne le charme typique des villages méditerranéens, nichés au cœur des paysages vallonnés des Hauts Cantons. Située dans une région montagneuse et escarpée, la commune est marquée par une prédominance de reliefs calcaires et schisteux. Cabrerolles bénéficie d'un climat méditerranéen, caractérisé par des étés chauds et secs, ainsi que des hivers doux. Le territoire est entouré d'une végétation riche et variée, comprenant le maquis, des forêts, et des paysages de garrigue.

Le centre historique du village est organisé autour d'un noyau ancien, constitué de maisons en pierre à l'architecture traditionnelle. Perché sur un promontoire, il reflète une organisation urbaine typique des villages médiévaux, où la position défensive jouait un rôle clé. Ce promontoire offre une vue imprenable sur les collines et vallées environnantes. Au nord de la commune, les ruines du château médiéval, également construites sur un promontoire rocheux, témoignent de l'histoire féodale de Cabrerolles. Ces vestiges sont aujourd'hui un élément emblématique du patrimoine local.

Les ruelles étroites, sinueuses et souvent en pente, traduisent une adaptation parfaite au relief escarpé et rappellent l'influence médiévale dans l'organisation urbaine. En dehors de son centre historique, Cabrerolles se caractérise par un habitat dispersé, réparti entre plusieurs hameaux (comme La Liquière ou Le Mas) et des domaines agricoles. Cette dispersion illustre une organisation spatiale liée aux activités rurales.

L'économie de Cabrerolles repose principalement sur l'agriculture, en particulier la viticulture, qui constitue une activité clé du territoire. La commune est située dans l'aire d'appellation d'origine contrôlée (AOC) Faugères, réputée pour ses vins de qualité produits sur des sols schisteux uniques. Les paysages de vignobles en terrasses façonnent l'identité visuelle et économique de la commune.



En parallèle, Cabrerolles attire des visiteurs grâce à la beauté de ses paysages préservés, à son patrimoine historique (le château, les églises, et les bâtisses anciennes) et à ses multiples circuits de randonnée, dont le célèbre GR7. Ces sentiers permettent de découvrir à pied ou à vélo les trésors naturels et culturels de la commune, tout en offrant des points de vue exceptionnels.

Cependant, Cabrerolles et ses hameaux restent relativement isolés, ce qui constitue à la fois un atout pour préserver son caractère authentique et un défi pour son développement. Les voies d'accès se limitent à des routes départementales sinueuses, notamment la RD909, qui relie Béziers à Bédarieux. Les infrastructures de transport en commun étant quasiment inexistantes, les déplacements reposent largement sur l'usage de l'automobile.





### Photographie aérienne de la forme urbaine



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





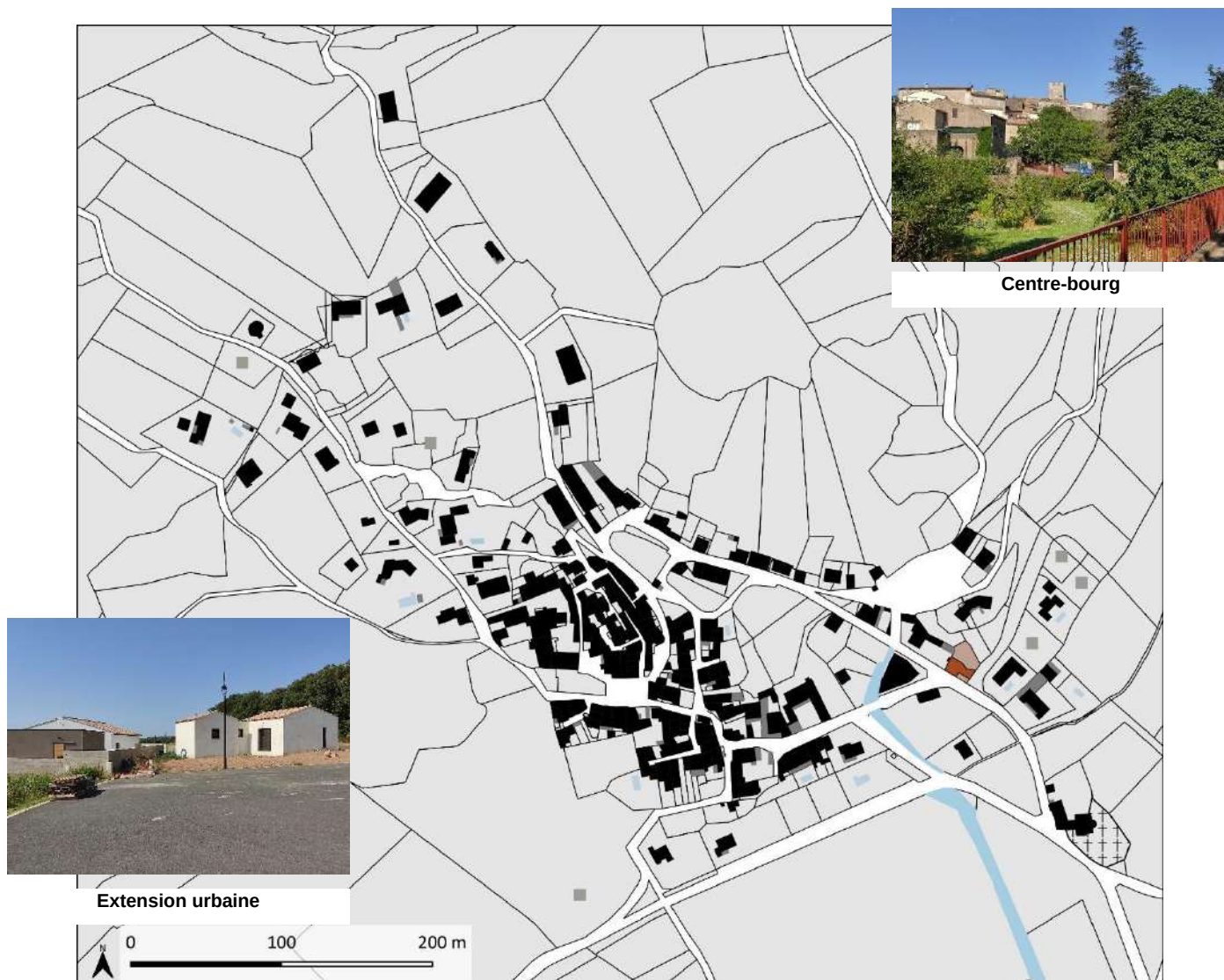
Caussiniojols, village typiquement méditerranéen, se situe au pied des Cévennes méridionales, à environ 25 km au nord de Béziers. Implanté entre les monts du Caroux et de l'Espinouse, à la lisière des Hauts Cantons de l'Hérault, le village s'intègre dans un environnement vallonné, caractérisé par des sols schisteux qui favorisent la culture de la vigne. Ce territoire est bordé de paysages de garrigue, de forêts méditerranéennes et de vignobles en terrasses, lesquels structurent à la fois le cadre naturel et le paysage local.

Le village s'organise autour d'un **noyau historique compact**, typique des bourgs médiévaux. Son bâti, constitué principalement de maisons en pierre mitoyennes, est aligné le long de ruelles étroites et sinueuses. Cette organisation organique témoigne d'une adaptation à la topographie escarpée. Au cœur du village, un **château médiéval**, partiellement restauré, surplombe les environs depuis son promontoire. Sa position stratégique rappelle son rôle défensif à l'époque médiévale.

La structure urbaine, concentrée et compacte, regroupe les habitations autour des deux édifices majeurs : le château et l'église paroissiale. Cette dernière, dédiée à **Saint-Étienne**, occupe une place centrale et constitue un élément emblématique du patrimoine local, à la fois symbolique et fonctionnel.

En périphérie, l'habitat est plus dispersé, composé de quelques hameaux et fermes isolées, souvent liées à des exploitations agricoles. Ces résidences, pour la plupart saisonnières ou secondaires, renforcent l'aspect rural et traditionnel du territoire. Les constructions s'intègrent harmonieusement dans le paysage grâce à l'utilisation de matériaux locaux comme la pierre schisteuse, avec des toitures en tuiles qui reflètent l'architecture traditionnelle et l'identité rurale de la région.





Caussiniojols fait partie de l'aire d'appellation d'origine contrôlée (AOC) **Faugères**, réputée pour ses vins de grande qualité. Les vignobles en terrasses, façonnés par des siècles de tradition, jouent un rôle central dans l'économie locale et façonnent l'organisation spatiale du territoire.

Le village attire également des visiteurs grâce à son **patrimoine historique** – notamment le château et l'église – ainsi qu'à ses **paysages naturels préservés**. Les nombreux sentiers de randonnée, dont le **GR7**, offrent l'occasion de découvrir les vignobles, les panoramas environnants et les richesses de la garrigue. Ces chemins, bien entretenus, encouragent une exploration à pied ou à vélo, valorisant ainsi un tourisme durable et respectueux de l'environnement. Malgré ses atouts, Caussiniojols souffre d'un certain **isolement géographique**. Accessible par des routes départementales sinueuses, notamment la RD909 reliant Béziers à Bédarieux, le village reste éloigné des grands axes de communication. Cet isolement est accentué par l'absence de transports publics, rendant la dépendance à l'automobile quasi incontournable pour les habitants. Les infrastructures routières, bien qu'adaptées aux déplacements locaux, limitent les connexions avec les communes voisines. Par ailleurs, les commerces et services de proximité sont rares, obligeant les habitants à se rendre dans les localités environnantes pour leurs besoins quotidiens. En résumé, Caussiniojols incarne un village authentique, où le patrimoine historique, l'environnement naturel et l'activité viticole se conjuguent pour offrir un cadre de vie paisible et attractif.



**Photographie aérienne de la forme urbaine**

---

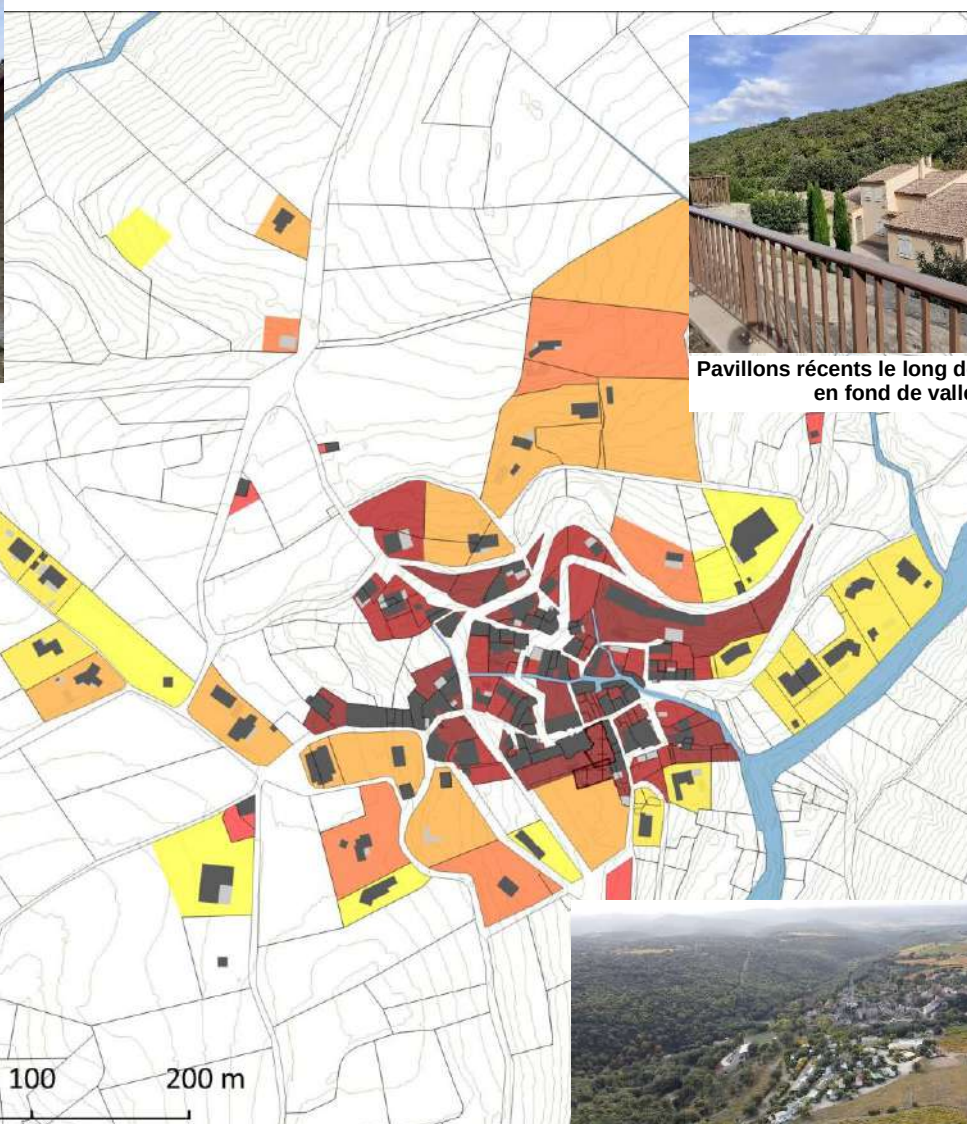


**Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours**





Façade arrière du château et passage voûté



Pavillons récents le long de la Thongue, en fond de vallée



A flanc de colline, entre plateau et vallée de la Thongue – au premier plan, le camping

Fos est un petit village de l'arrière-pays qui s'est développé sur le flanc d'une colline, avec une exposition à l'Est. Le tissu patrimonial s'insère ainsi dans la pente naturelle, et la majorité des ruelles suivent les courbes de niveau. Au cœur du tissu patrimonial se trouvent l'église et le château, puis le tissu bâti se développe de façon anarchique autour de ces 2 entités, sans réelle cohérence urbaine mais plutôt en fonction des contraintes topographiques (pentes, fossés, roche affleurante).

L'éloignement géographique de Fos et son positionnement enclavé a contraint son développement à ce flanc de colline. Plus récemment, quelques pavillons se déploient un peu plus à l'écart du tissu historique : à l'Est proche de la Thongue, à l'Ouest sur le petit plateau qui domine le village. Le développement pavillonnaire reste cependant limité. Ces dernières années, les exploitants agricoles vignerons de la commune ont des besoins plus importants en matériel, accès, stockage... ce qui induit la création de bâtiments d'activité à l'extérieur du tissu bâti historique du village.



## Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine

Ce petit village compte peu d'équipements et aucun commerce. Il fonctionne principalement avec les communes proches de Gabian et Roujan, notamment pour la scolarisation et l'activité commerciale. Une salle communale a récemment été aménagée dans le château, et les abords de ce dernier ont été aménagés. Les équipements sportifs sont présents en entrée Sud du village, proche de l'actuelle mairie.

Une grande partie du cœur historique est piéton et les espaces de stationnement sont limités et se révèlent insuffisants notamment en partie basse.

La vacance se concentre dans le tissu patrimonial, dense, avec des accès limités, sans stationnement, ni espaces extérieurs. Ces logements ne répondant plus à la demande actuelle des ménages souhaitant s'installer à Fos.

L'activité économique principale est la viticulture : la commune comptabilise 4 caves particulières, toutes situées dans le village. Les caveaux de vente participent à l'économie locale et à l'attrait touristique.

La commune de Fos est un des rares du territoire intercommunal disposant d'un hébergement touristique : un camping privé situé sur les hauteurs du village.



Bâtiment viticole imposant en entrée Nord, le long de la RD



Espace public à proximité du centre historique



Etagement du bâti suivant la pente naturelle



## Projets de développement

---

Le phénomène de rétention foncière est important sur ce village soumis au RNU ou l'urbanisation se fait principalement par opportunités foncières.

La volonté des élus est d'acquérir des terrains à vendre pour la commune afin de répondre à une demande.



### Photographie aérienne de la forme urbaine



Vue en drone sur le centre-bourg (Mas Rolland) et ses alentours





Montesquieu est une commune rurale située au cœur des **Hauts Cantons** à proximité du **massif de l'Espinouse**. Le village est implanté dans une zone de transition entre les plaines littorales méditerranéennes et les reliefs escarpés des Cévennes méridionales, bénéficiant d'un **climat méditerranéen**.

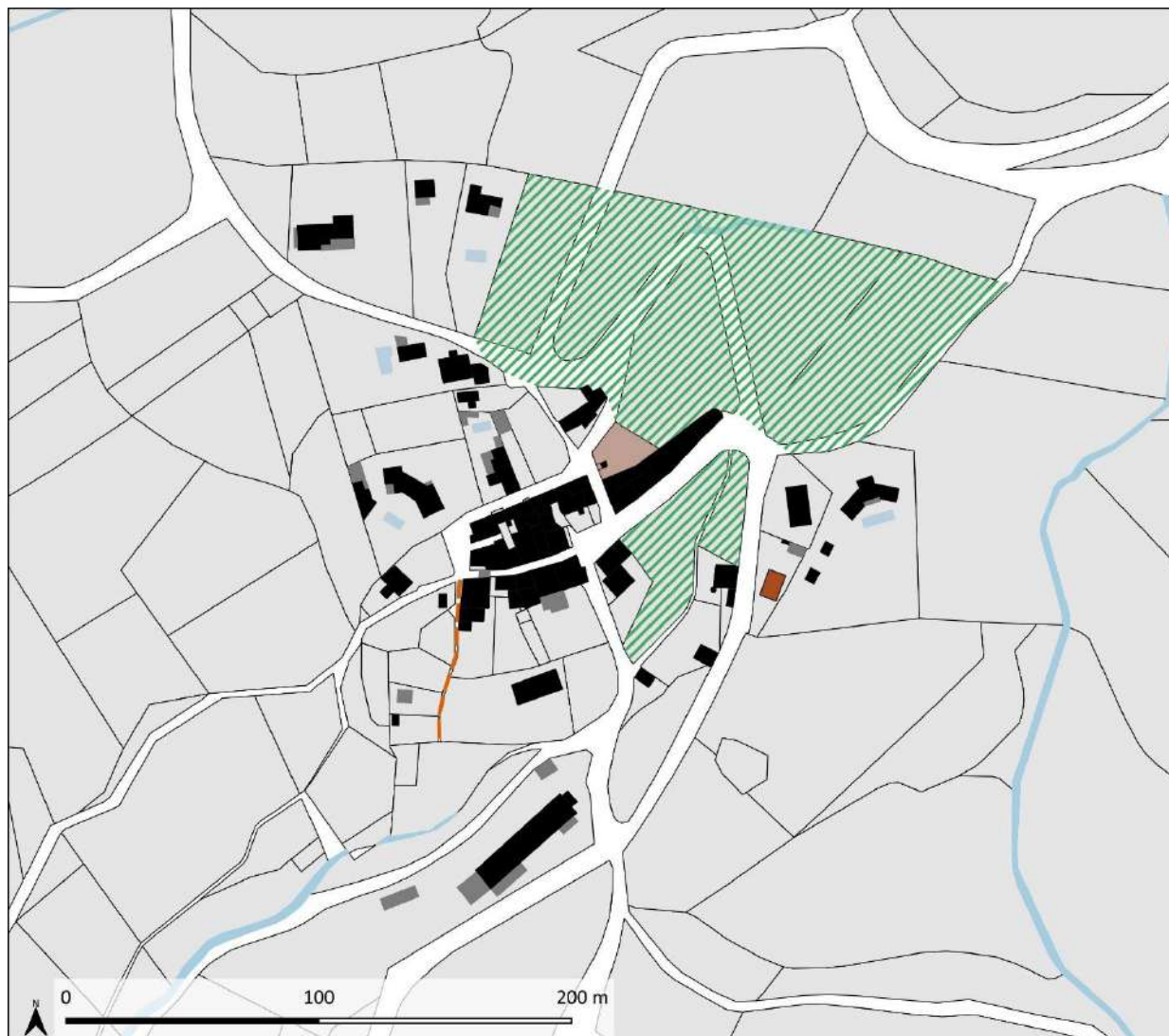
La topographie de la région est marquée par des collines et vallons, avec une prédominance de **sols schisteux** favorables à la culture de la vigne. Montesquieu fait partie de l'aire d'appellation d'origine contrôlée (**AOC Faugères**), ce qui confère à la commune une identité fortement liée à la viticulture. L'environnement naturel est composé de **garrigues**, de vignobles en terrasses, et de quelques boisements de chênes verts et de pins, qui structurent le paysage et définissent l'organisation spatiale. Le village de Montesquieu est organisé autour d'un **noyau historique**, typique des villages médiévaux. Le bâti est dense, avec des **maisons en pierre** construites à flanc de colline et alignées le long de ruelles étroites et sinueuses. Cette organisation témoigne d'une **adaptation au relief accidenté** et de l'influence médiévale sur la configuration urbaine.

L'architecture traditionnelle utilise des matériaux locaux, notamment la pierre schisteuse et la tuile. Les façades en pierre apparente et les toits pentus s'intègrent harmonieusement au paysage environnant. Le centre ancien est compact, organisé autour des bâtiments emblématiques de la commune, tels que l'**église paroissiale** et quelques vestiges d'édifices anciens.

En périphérie, l'habitat est dispersé et constitué de **hameaux isolés** et de **exploitations agricoles**, souvent en lien avec la viticulture. Les constructions modernes, bien que rares, se trouvent principalement en périphérie, sous forme de résidences secondaires ou de petites maisons individuelles. Montesquieu est entouré d'un environnement naturel préservé. **Les vignobles en terrasses**, emblématiques de l'appellation **AOC Faugères**. Ces vignobles façonnent le



territoire et jouent un rôle central dans l'identité visuelle et économique de la commune. **La garrigue méditerranéenne**, riche en arbustes, plantes aromatiques (thym, romarin) et chênes verts, qui domine les terrains non cultivés. **Les collines et promontoires rocheux**, offrant des vues panoramiques sur la vallée et les montagnes environnantes, particulièrement prisées des visiteurs. L'économie de Montesquieu repose principalement sur



**l'agriculture**, avec une forte dominance de la **viticulture**. L'appartenance à l'aire d'appellation **Faugères** assure une renommée aux vins produits localement et constitue un levier économique important pour la commune. Les exploitations viticoles familiales jouent également un rôle dans l'entretien du paysage, en maintenant les vignobles en terrasses.

En complément de la viticulture, le **tourisme rural** se développe autour des activités de pleine nature, du patrimoine historique et des circuits œnotouristiques. Cependant, les autres activités économiques restent limitées, et la commune ne dispose que de peu de commerces ou services de proximité. Les habitants doivent se rendre dans les communes voisines pour leurs besoins quotidiens. Montesquieu est desservi par un réseau de **routes départementales**, notamment la **RD909**, reliant Béziers à Bédarieux. Cependant, ces routes sont sinueuses et témoignent de l'isolement relatif du village. L'absence de **transports en commun** renforce la **dépendance à l'automobile** pour les habitants.

Les infrastructures routières sont adaptées aux déplacements locaux, mais l'éloignement des grands axes de communication limite les échanges économiques et sociaux avec les autres territoires. En revanche, les sentiers de randonnée bien entretenus offrent une alternative pour découvrir les environs, favorisant ainsi le développement du **tourisme de pleine nature**. Le village de Montesquieu dispose d'un **patrimoine historique** modeste mais significatif :

- **L'église paroissiale**, située dans le centre ancien, qui témoigne de l'histoire religieuse de la commune.



- Les vestiges de bâtiments anciens, comme des fermes et des cabanes en pierre sèche, caractéristiques de l'architecture rurale méditerranéenne.
- Les paysages viticoles en terrasses, classés parmi les richesses patrimoniales du territoire.

Le **tourisme** repose principalement sur :

- **Les circuits de randonnée**, dont certains traversent les vignobles et offrent des points de vue remarquables sur le massif de l'Espinouse et les plaines environnantes.
- **L'œnotourisme**, avec des visites de domaines viticoles et des dégustations de vins AOC Faugères.



### Photographie aérienne de la forme urbaine

---

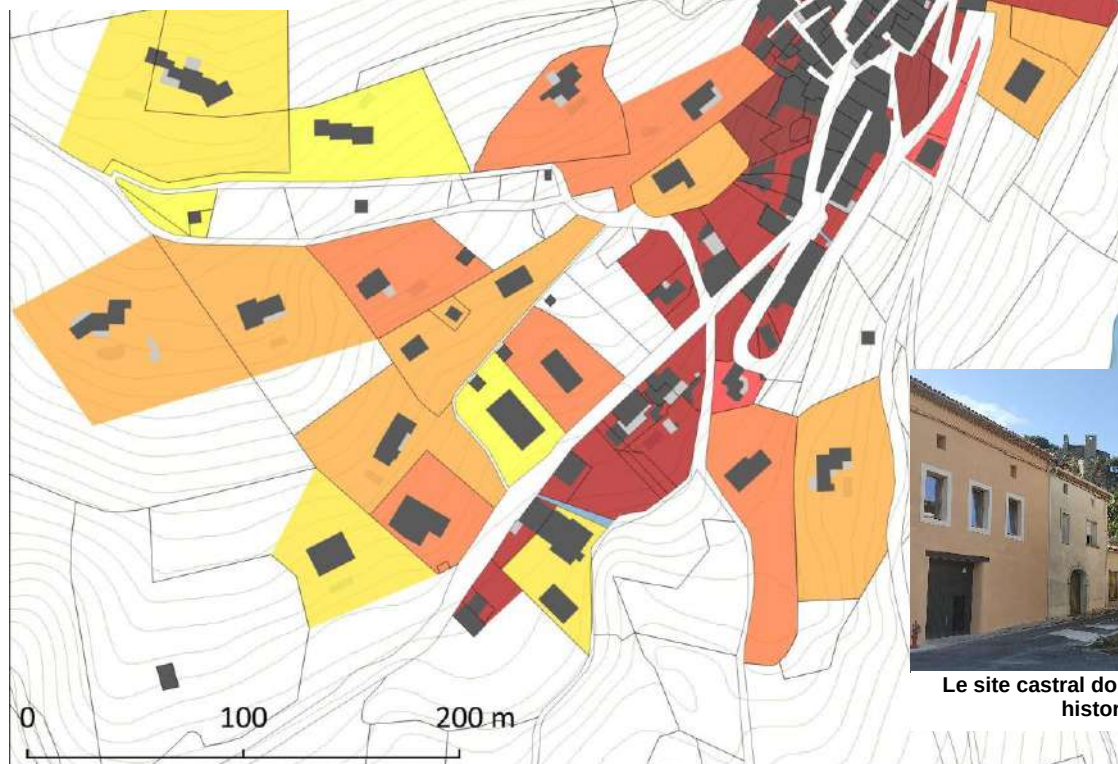


Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Vues sur les toits et la plaine depuis le site castral



Le site castral dominant le village historique

Roquessels est un petit village rural vigneron implanté sur les contreforts des Monts au Nord du territoire intercommunal. Le village historique se développe en effet au pied d'un castrum médiéval dont il ne subsiste aujourd'hui que la chapelle et quelques ruines. Pour des raisons de commodités, l'église paroissiale est créée en contrebas, au cœur du tissu bâti dense déployé autour d'une voie principale. La pente exposée au Sud-Est dans laquelle s'implante le village lui donne un effet promontoire. La vue est particulièrement dégagée vers la plaine viticole au Sud.

Le développement s'est limité à la création de domaines viticoles à l'extérieur du tissu bâti du village ainsi qu'à quelques villas isolées. Aucun développement pavillonnaire n'est présent ce qui a permis de préserver la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère du village.

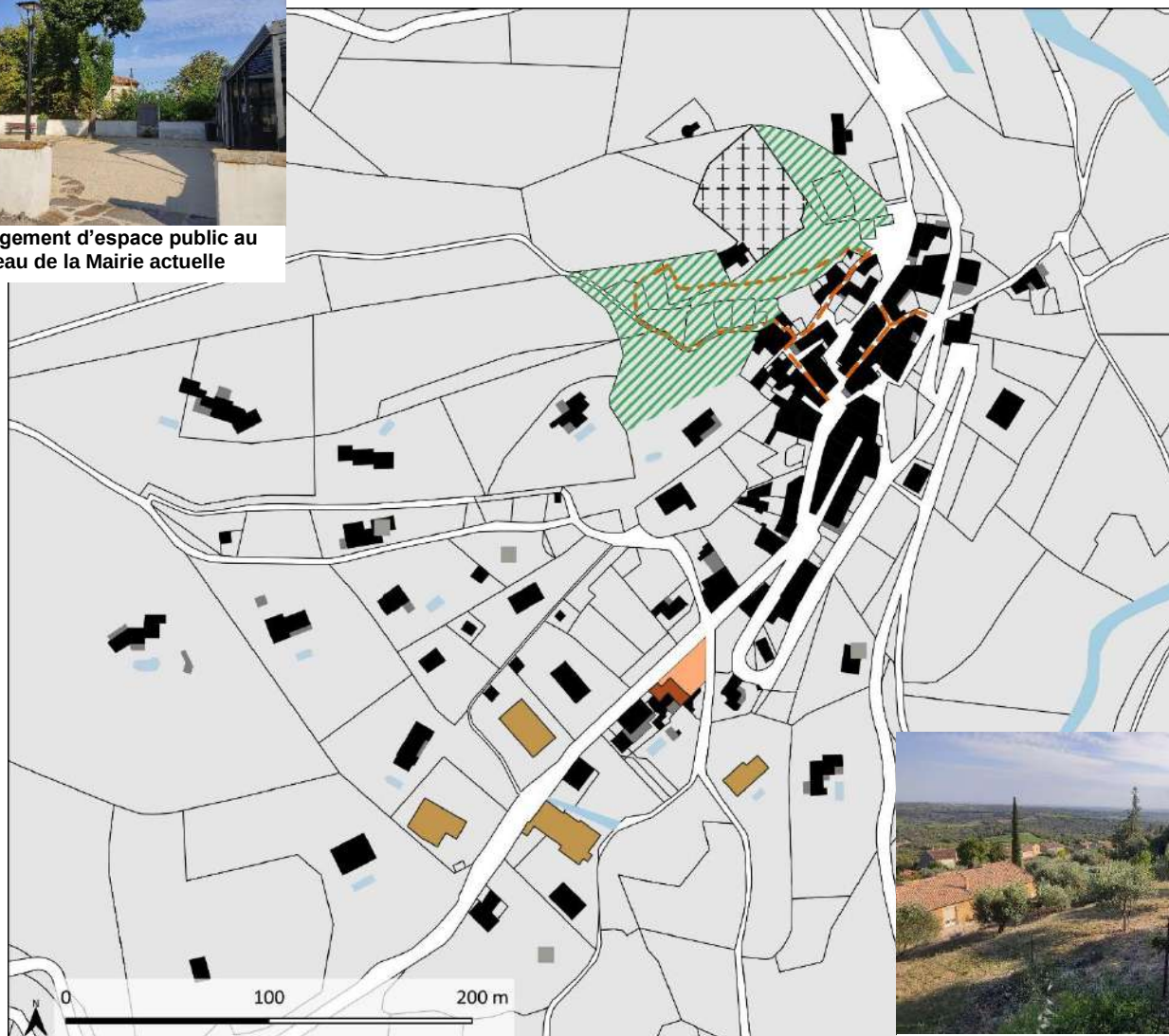


## Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine

La commune ne compte aucun commerce sur le territoire communal mais la présence de 3 caves particulières participe à l'activité économique du village. Les espaces publics sont limités mais un projet de restauration du site castral est en cours (plusieurs tranches de travaux réalisées et à venir).



Aménagement d'espace public au niveau de la Mairie actuelle



Vergers d'oliviers en terrasses

Les voies de circulation sont particulièrement étroites et les espaces de stationnement paraissent insuffisants. Un projet pourrait permettre la création de plusieurs places de stationnement à proximité de la Mairie actuelle.



Stationnement limité à l'intérieur du tissu bâti historique



## Projets de développement

---

***La commune est dotée d'une carte communale approuvée.***

Les opportunités à l'intérieur de la tache urbaine sont rares. La commune a acheté deux terrains face à la mairie dont une partie pourrait permettre l'urbanisation de 2 lots.

3 ha de terrains sont constructibles dans la carte communale au Sud-Ouest du village mais ils présentent des problèmes d'accès et de réseaux.



### Photographie aérienne de la forme urbaine



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours

Saint-Nazaire-de-Ladarez est un village situé au cœur des Hauts Cantons, proche des Cévennes, dans un environnement naturel préservé. Le village est caractérisé par une structure compacte autour de son église paroissiale et d'une place centrale, avec des maisons en pierre alignées le long de ruelles sinueuses. Ce noyau historique, d'architecture méditerranéenne, conserve une homogénéité et s'intègre bien dans le paysage montagneux. Les matériaux locaux, tels que la pierre calcaire et les toitures en tuiles canal, sont utilisés pour maintenir cette harmonie architecturale.

À la périphérie, l'urbanisation reste limitée, avec principalement des résidences secondaires ou des maisons individuelles liées à l'agriculture et la viticulture. Le territoire est dominé par des vignobles en terrasses, qui façonnent l'espace et sont au cœur de l'identité économique locale. Des zones de garrigue et de forêts de chênes verts et pins offrent un cadre propice à la randonnée.

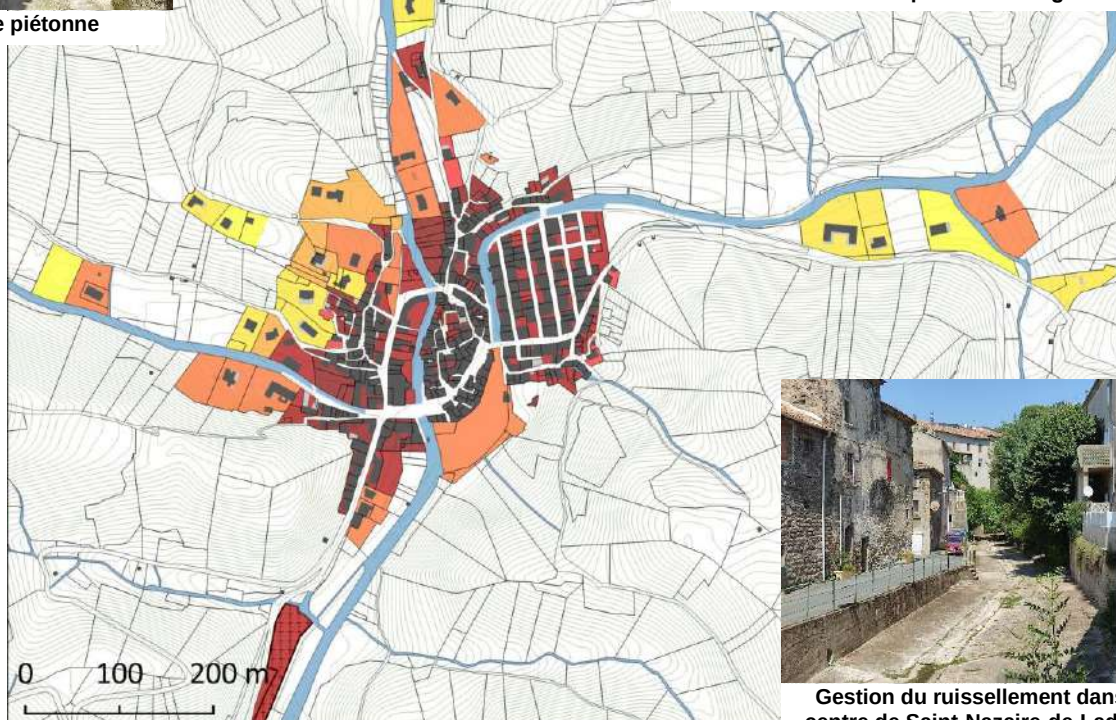




Ruelle piétonne



Voies caractéristiques d'un village rural



Gestion du ruissellement dans le centre de Saint-Nazaire-de-Ladarez

Le patrimoine historique du village, notamment l'église du Moyen Âge et les maisons en pierre, témoigne de son histoire rurale. Bien que le tourisme soit peu développé, l'attractivité du village réside dans son patrimoine et ses paysages naturels, attirant randonneurs et amateurs de tourisme œnotouristique.

L'économie locale repose sur la viticulture, avec des exploitations dispersées et une forte tradition agricole. Le village fait partie de l'AOC Faugères, renommée pour ses vins. En plus de la viticulture, l'agriculture, y compris l'élevage et les cultures de montagne, constitue une part importante de l'économie. Le commerce local reste limité, et les habitants se rendent souvent dans les villages voisins pour plus de services.

Relativement isolé à 20-30 km de Béziers et Bédarieux, l'accès au village se fait par des routes départementales sinueuses. L'absence de transports en commun renforce la dépendance des habitants à leurs véhicules personnels pour leurs déplacements quotidiens.

Saint-Nazaire-de-Ladarez est traversée par plusieurs cours d'eau, dont la rivière de la Jaur, un affluent du fleuve Hérault. Ces rivières et ruisseaux sont caractérisés par un débit variable, influencé par un climat méditerranéen avec des périodes de sécheresse estivale et des pluies intenses en hiver. Le lit de la rivière est en partie imperméabilisé au centre-bourg de la commune.





Espace de stationnement



Secteur dédié aux équipements sportifs



Grange agricole à l'intérieur du tissu bâti du village



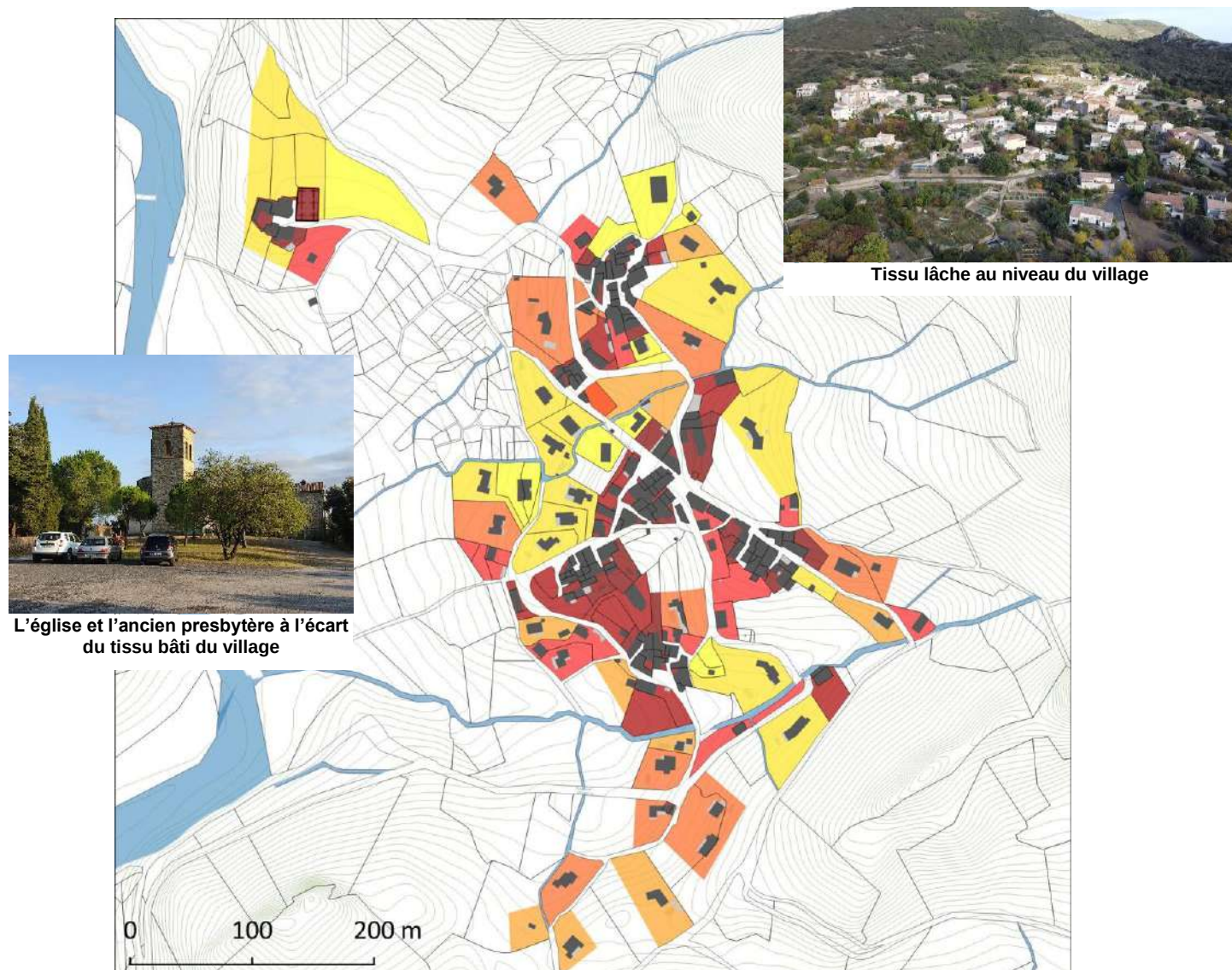
### Photographie aérienne de la forme urbaine

---



Vue en drone sur le centre-bourg et ses alentours





Vailhan est un petit village du Nord-Est du territoire intercommunal implanté sur un versant de garrigues exposé à l'Ouest. A l'origine constitué de plusieurs hameaux ou mas bien distincts, le développement récent et diffus du village a amené à la constitution d'une entité unique appelée Vailhan. Le tissu patrimonial est alors très dense alors que le développement récent est plus lâche et diffus.

Un seul tissu bâti fait exception. Il s'agit de l'église et de l'ancien presbytère situés un peu plus à l'écart au Nord-Ouest du village.

La commune est particulièrement attractive en période estivale et voit sa population passer de 170 à 250 habitants. Le cadre rural/boisé (tourisme vert) participe à cet attrait.

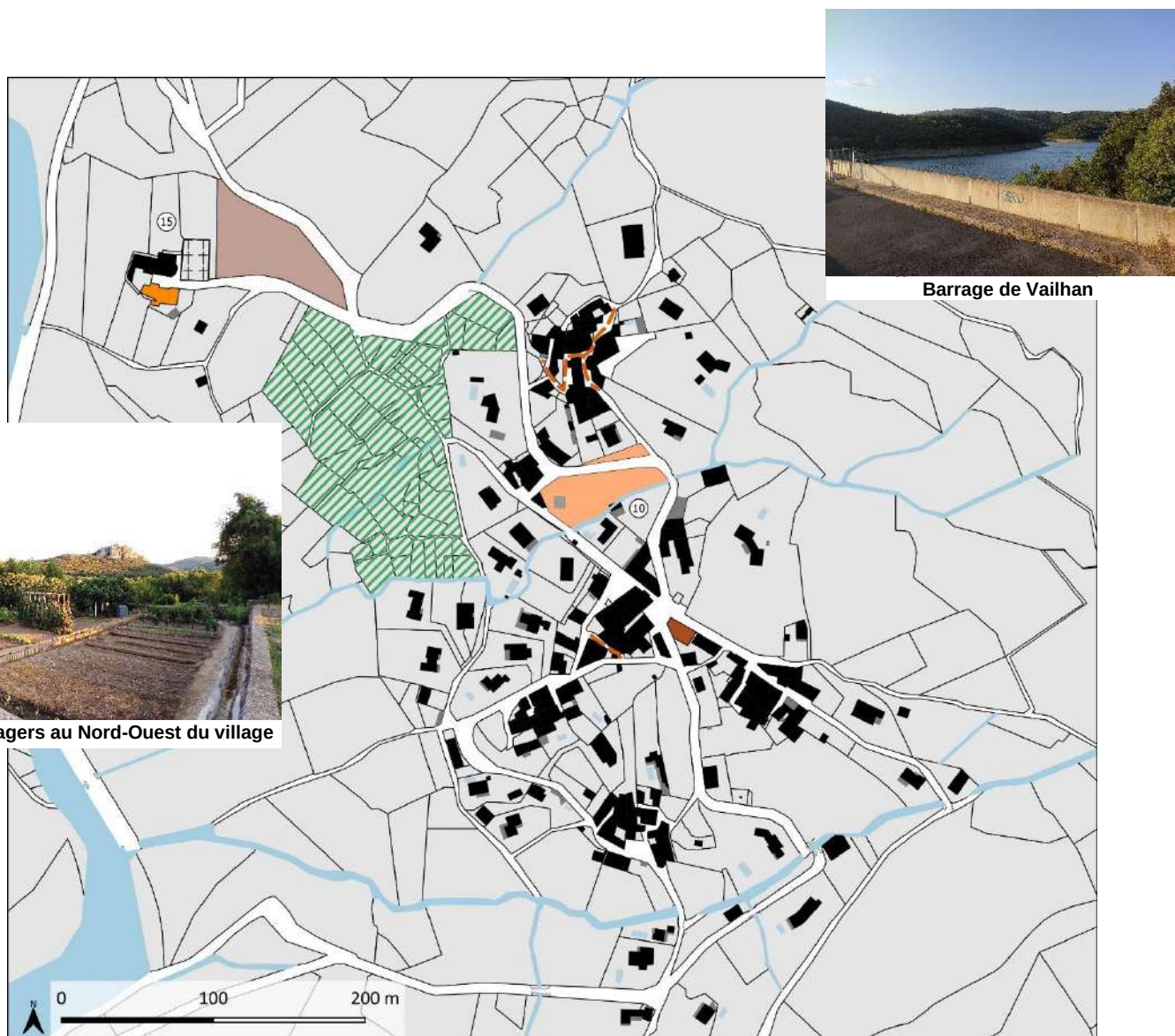


## Fonctionnement : activités, espace public et qualité urbaine

Si la commune ne compte aucun commerce à l'année, les élus ont la volonté de développer le commerce ambulant. 2 caves particulières ont des points de vente sur le village ce qui participe à l'activité communale. La commune accueille le Centre de Ressources et d'Education au Développement Durable (CREDD). Créé il y a une vingtaine d'années, sa mission principale est l'éducation des classes de premier et second degré au patrimoine et développement durable.

Quelques équipements sportifs viennent s'ajouter à l'aménagement des abords du barrage (aire de pique-nique et espace de baignade contrôlée).

Les jardins potagers sont une particularité de la commune. La création du barrage a permis la mise en place d'un système d'irrigation via le réseau BRL. L'accès à l'eau est gratuit pour les habitants de la commune.





## Projets de développement

---

***La carte communale en vigueur a été approuvée en février 2007.***

La commune n'a pas la main sur les parcelles constructibles de la CC et les particuliers font de la rétention. Cela ne va pas en l'encontre du projet politique qui est de conserver le cadre naturel du village.

Les demandes pour construire sur le village sont nombreuses mais une problématique eau/assainissement contraint largement ses possibilités.



# CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DES 10 DERNIERES ANNEES

## Selon les données de l'ONAS

*L'analyse de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols agricoles et naturels porte sur la période 2013 à 2023 inclus.*

*Elle se base pour les années 2013 à 2022 sur les données issus de l'Observatoire National de l'Artificialisation des sols (ONAS). Pour l'année 2023, l'analyse des PC et PA selon la méthode de l'occupation du sol du SCoT du Biterrois a été effectuée.*

### 1. L'artificialisation des sols à des fins résidentielles et mixtes

|                          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021          | 2022         | 2023         | TOTAL          |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| Abeilhan                 | 4397          | 1799          | 4220          | 605          | 4503         | 2477         | 560          | 773           | 458          | 600          | 20392          |
| Autignac                 | 10259         | 1096          | 1202          | 11183        | 0            | 6080         | 3625         | 2275          | 1168         | 5677         | 42565          |
| Cabrerolles              | 11553         | 1359          | 714           | 0            | 0            | 500          | 0            | 0             | 4731         | 701          | 19558          |
| Causses-et-Veyran        | 2160          | 0             | 1646          | 784          | 13414        | 13558        | 800          | 4655          | 0            | 0            | 37017          |
| Caussiniojols            | 1262          | 0             | 0             | 0            | 0            | 0            | 1368         | 0             | 1272         | 0            | 3902           |
| Faugères                 | 669           | 9940          | 340           | 0            | 3561         | 3195         | 0            | 0             | 1000         | 0            | 18705          |
| Fos                      | 0             | 1028          | 0             | 0            | 0            | 0            | 1215         | 0             | 1100         | 752          | 4095           |
| Fouzilhon                | 500           | 0             | 5745          | 0            | 1732         | 0            | 4949         | 0             | 0            | 2064         | 14990          |
| Gabian                   | 1822          | 0             | 9910          | 1170         | 2870         | 0            | 13355        | 8339          | 7587         | 7572         | 52625          |
| Laurens                  | 34791         | 10635         | 10611         | 6017         | 1464         | 724          | 681          | 8829          | 2594         | 2737         | 79083          |
| Magalas                  | 10543         | 13244         | 40431         | 9407         | 1085         | 33591        | 7806         | 60179         | 15143        | 23584        | 215013         |
| Margon                   | 1628          | 2647          | 18550         | 1400         | 2735         | 890          | 1770         | 7222          | 1102         | 3424         | 41368          |
| Montesquieu              | 0             | 0             | 1000          | 0            | 0            | 0            | 500          | 0             | 0            | 0            | 1500           |
| Mruviel-lès-Béziers      | 2518          | 18741         | 1133          | 2869         | 565          | 3383         | 3625         | 842           | 16414        | 1691         | 51781          |
| Neffiès                  | 0             | 1678          | 0             | 450          | 0            | 2121         | 2761         | 2093          | 4267         | 566          | 13936          |
| Pailhès                  | 450           | 1081          | 2572          | 3363         | 7179         | 9523         | 926          | 2183          | 11702        | 6019         | 44998          |
| Pouzolles                | 11521         | 5507          | 5170          | 10860        | 4484         | 12467        | 6991         | 24345         | 5566         | 19572        | 106483         |
| Puimisson                | 1957          | 38236         | 3677          | 2702         | 11589        | 5096         | 2840         | 24504         | 503          | 0            | 91104          |
| Puissalicon              | 1110          | 0             | 1193          | 0            | 2836         | 1045         | 35           | 0             | 16080        | 545          | 22844          |
| Roquessels               | 0             | 0             | 0             | 0            | 0            | 350          | 1402         | 1211          | 850          | 2267         | 6080           |
| Roujan                   | 11885         | 5252          | 4142          | 13801        | 44           | 900          | 9740         | 90822         | 5            | 2165         | 138756         |
| Saint-Geniès-de-Fontedit | 5149          | 3594          | 9640          | 3114         | 7299         | 1434         | 1064         | 20659         | 1257         | 9627         | 62837          |
| Saint-Nazaire-de-Ladarez | 6500          | 736           | 3746          | 7998         | 0            | 0            | 0            | 210           | 299          | 1077         | 20566          |
| Thézan-lès-Béziers       | 21808         | 47529         | 122537        | 6867         | 1817         | 653          | 6292         | 22593         | 0            | 7723         | 237819         |
| Vailhan                  | 0             | 0             | 0             | 0            | 0            | 0            | 1880         | 0             | 0            | 577          | 2457           |
| <b>TOTAL</b>             | <b>142482</b> | <b>164102</b> | <b>248179</b> | <b>82590</b> | <b>67177</b> | <b>97987</b> | <b>74185</b> | <b>281734</b> | <b>93098</b> | <b>98939</b> | <b>1350473</b> |

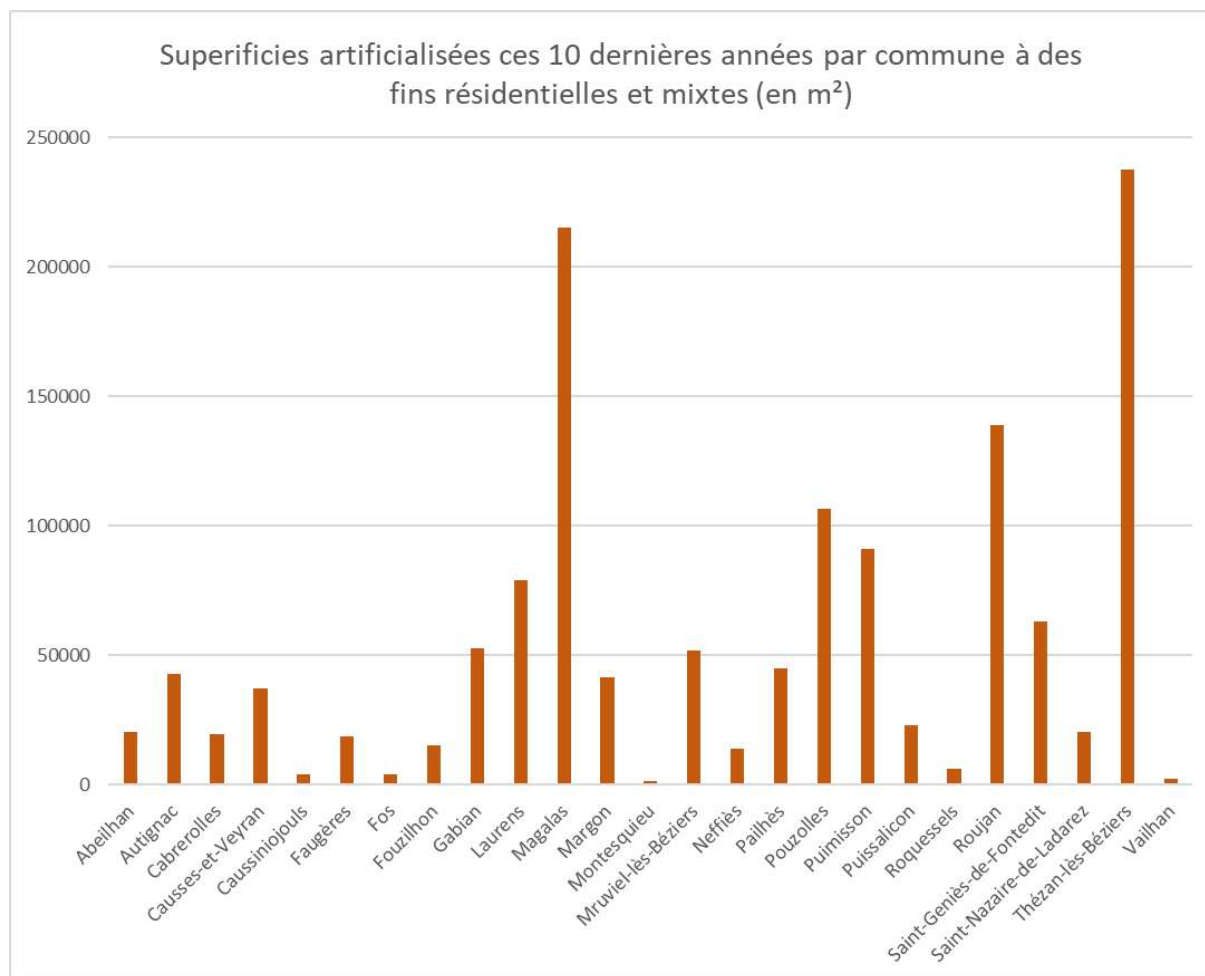


|                                 | 2014          | 2015          | 2016          | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021          | 2022         | 2023         | TOTAL          |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>Abeilhan</b>                 | 4397          | 1799          | 4220          | 605          | 4503         | 2477         | 560          | 773           | 458          | 600          | <b>20392</b>   |
| <b>Autignac</b>                 | 10259         | 1096          | 1202          | 11183        | 0            | 6080         | 3625         | 2275          | 1168         | 5677         | <b>42565</b>   |
| <b>Cabrerolles</b>              | 11553         | 1359          | 714           | 0            | 0            | 500          | 0            | 0             | 4731         | 701          | <b>19558</b>   |
| <b>Causses-et-Veyran</b>        | 2160          | 0             | 1646          | 784          | 13414        | 13558        | 800          | 4655          | 0            | 0            | <b>37017</b>   |
| <b>Caussiniojols</b>            | 1262          | 0             | 0             | 0            | 0            | 0            | 1368         | 0             | 1272         | 0            | <b>3902</b>    |
| <b>Faugères</b>                 | 669           | 9940          | 340           | 0            | 3561         | 3195         | 0            | 0             | 1000         | 0            | <b>18705</b>   |
| <b>Fos</b>                      | 0             | 1028          | 0             | 0            | 0            | 0            | 1215         | 0             | 1100         | 752          | <b>4095</b>    |
| <b>Fouzilhon</b>                | 500           | 0             | 5745          | 0            | 1732         | 0            | 4949         | 0             | 0            | 2064         | <b>14990</b>   |
| <b>Gabian</b>                   | 1822          | 0             | 9910          | 1170         | 2870         | 0            | 13355        | 8339          | 7587         | 7572         | <b>52625</b>   |
| <b>Laurens</b>                  | 34791         | 10635         | 10611         | 6017         | 1464         | 724          | 681          | 8829          | 2594         | 2737         | <b>79083</b>   |
| <b>Magalas</b>                  | 10543         | 13244         | 40431         | 9407         | 1085         | 33591        | 7806         | 60179         | 15143        | 23584        | <b>215013</b>  |
| <b>Margon</b>                   | 1628          | 2647          | 18550         | 1400         | 2735         | 890          | 1770         | 7222          | 1102         | 3424         | <b>41368</b>   |
| <b>Montesquieu</b>              | 0             | 0             | 1000          | 0            | 0            | 0            | 500          | 0             | 0            | 0            | <b>1500</b>    |
| <b>Mruviel-lès-Béziers</b>      | 2518          | 18741         | 1133          | 2869         | 565          | 3383         | 3625         | 842           | 16414        | 1691         | <b>51781</b>   |
| <b>Neffiès</b>                  | 0             | 1678          | 0             | 450          | 0            | 2121         | 2761         | 2093          | 4267         | 566          | <b>13936</b>   |
| <b>Pailhès</b>                  | 450           | 1081          | 2572          | 3363         | 7179         | 9523         | 926          | 2183          | 11702        | 6019         | <b>44998</b>   |
| <b>Pouzolles</b>                | 11521         | 5507          | 5170          | 10860        | 4484         | 12467        | 6991         | 24345         | 5566         | 19572        | <b>106483</b>  |
| <b>Puimisson</b>                | 1957          | 38236         | 3677          | 2702         | 11589        | 5096         | 2840         | 24504         | 503          | 0            | <b>91104</b>   |
| <b>Puissalicon</b>              | 1110          | 0             | 1193          | 0            | 2836         | 1045         | 35           | 0             | 16080        | 545          | <b>22844</b>   |
| <b>Roquessels</b>               | 0             | 0             | 0             | 0            | 0            | 350          | 1402         | 1211          | 850          | 2267         | <b>6080</b>    |
| <b>Roujan</b>                   | 11885         | 5252          | 4142          | 13801        | 44           | 900          | 9740         | 90822         | 5            | 2165         | <b>138756</b>  |
| <b>Saint-Geniès-de-Fontedit</b> | 5149          | 3594          | 9640          | 3114         | 7299         | 1434         | 1064         | 20659         | 1257         | 9627         | <b>62837</b>   |
| <b>Saint-Nazaire-de-Ladarez</b> | 6500          | 736           | 3746          | 7998         | 0            | 0            | 0            | 210           | 299          | 1077         | <b>20566</b>   |
| <b>Thézan-lès-Béziers</b>       | 21808         | 47529         | 122537        | 6867         | 1817         | 653          | 6292         | 22593         | 0            | 7723         | <b>237819</b>  |
| <b>Vailhan</b>                  | 0             | 0             | 0             | 0            | 0            | 0            | 1880         | 0             | 0            | 577          | <b>2457</b>    |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>142482</b> | <b>164102</b> | <b>248179</b> | <b>82590</b> | <b>67177</b> | <b>97987</b> | <b>74185</b> | <b>281734</b> | <b>93098</b> | <b>98939</b> | <b>1350473</b> |

En 10 ans, **135 hectares** ont été artificialisés à des fins résidentielles et mixtes.

Afin que le projet de territoire tende vers une moindre artificialisation, la Loi Climat Résilience impose de diviser par deux, a minima, l'artificialisation passée. Si on tient compte de ces données, cela voudrait dire que le projet ne pourra donc excéder **67,5 hectares** pour des zones résidentielles et mixtes.





9. Comparaison de l'artificialisation des sols par commune ces 10 dernières années à des fins résidentielles et mixtes  
(Source : Observatoire National de l'Artificialisation des Sols)

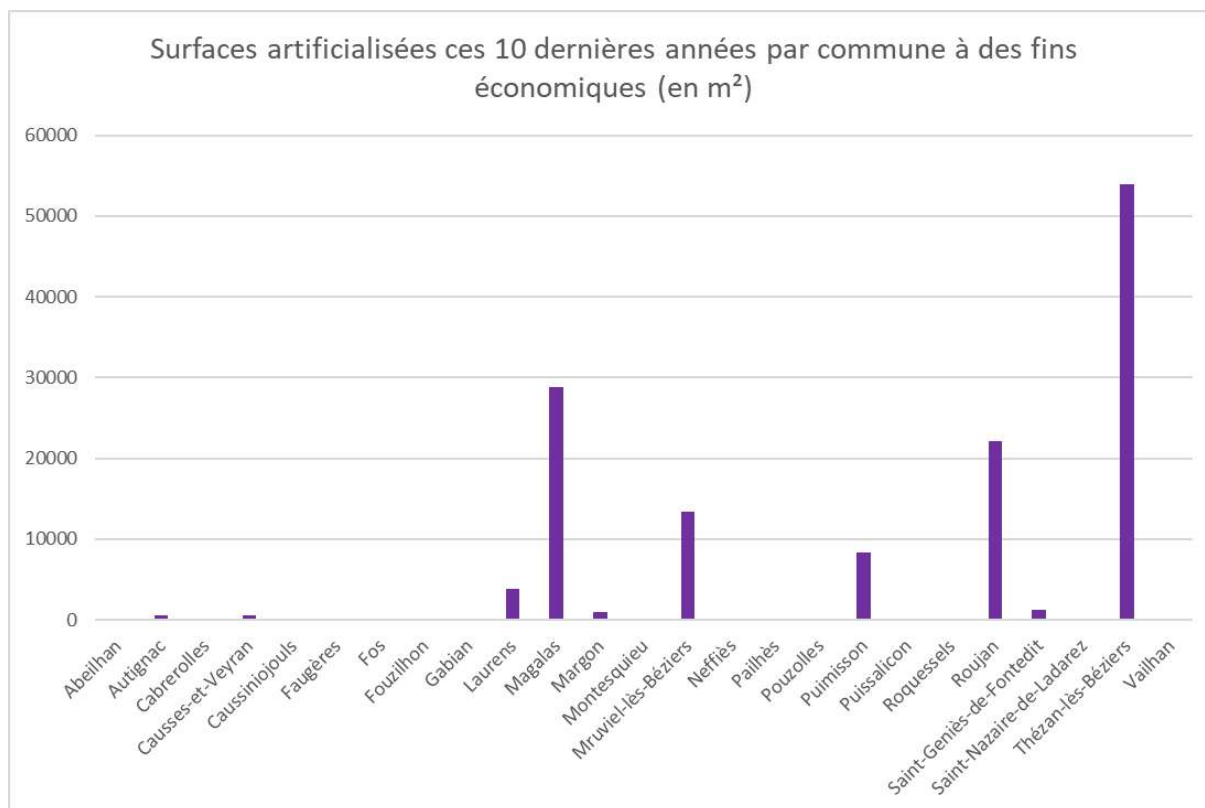


## 2. L'artificialisation des sols à des fins économiques

|                          | 2014         | 2015     | 2016         | 2017         | 2018         | 2019        | 2020         | 2021        | 2022         | 2023        | TOTAL         |
|--------------------------|--------------|----------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------|
| Abeilhan                 | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Autignac                 | 0            | 0        | 0            | 248          | 0            | 0           | 0            | 260         | 0            | 0           | 508           |
| Cabrerolles              | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Causses-et-Veyran        | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 500         | 0            | 0           | 500           |
| Caussiniojols            | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Faugères                 | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Fos                      | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Fouzilhon                | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Gabian                   | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Laurens                  | 1000         | 0        | 0            | 0            | 500          | 2284        | 0            | 0           | 0            | 0           | 3784          |
| Magalas                  | 264          | 0        | 0            | 16032        | 0            | 0           | 8512         | 520         | 0            | 3530        | 28858         |
| Margon                   | 0            | 0        | 1000         | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 1000          |
| Montesquieu              | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Mruviel-lès-Béziers      | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 1091         | 1882        | 10430        | 0           | 13403         |
| Neffiès                  | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Pailhès                  | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Pouzolles                | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Puimisson                | 0            | 0        | 8348         | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 8348          |
| Puissalicon              | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Roquessels               | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Roujan                   | 13723        | 0        | 0            | 7690         | 0            | 0           | 0            | 737         | 0            | 0           | 22150         |
| Saint-Geniès-de-Fontedit | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 1169         | 0           | 0            | 0           | 1169          |
| Saint-Nazaire-de-Ladarez | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| Thézan-lès-Béziers       | 0            | 0        | 12092        | 1749         | 13358        | 0           | 23261        | 0           | 0            | 3480        | 53940         |
| Vailhan                  | 0            | 0        | 0            | 0            | 0            | 0           | 0            | 0           | 0            | 0           | 0             |
| <b>TOTAL</b>             | <b>14987</b> | <b>0</b> | <b>21440</b> | <b>25719</b> | <b>13858</b> | <b>2284</b> | <b>34033</b> | <b>3899</b> | <b>10430</b> | <b>7010</b> | <b>133660</b> |

En 10 ans, **13,4 hectares ont été artificialisés à des fins économiques.**

Afin que le projet de territoire tende vers une moindre artificialisation, la Loi Climat Résilience impose de diviser par deux, a minima, l'artificialisation passée. Si on tient compte de ces données, cela voudrait dire que le projet ne pourra donc excéder **6,7 hectares** pour des zones d'activité économique.



10. Comparaison de l'artificialisation des sols par commune ces 10 dernières années à des fins économiques  
(source : observatoire de l'artificialisation des sols)



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

La consommation d'ENAF (en m<sup>2</sup>) entre 2013 et 2023 selon l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols est la suivante :

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

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

Selon les données de l'ONAS, ce sont 148,4 ha qui ont été consommés sur cette même période.

## Rétention foncière

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

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

| 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                       |
| <b>Total</b>                                              | <b>189</b>                        | <b>1645</b>                          | <b>1826</b>                  |                  | <b>67,7</b>                |

En établissant une projection sur 10 ans, cela revient à une réalisation de 677 logements à l'intérieur de la tache urbaine.



## PROJECTIONS DES EVOLUTIONS DE L'ENVELOPPE URBAINE

---

### Potentiel constructible des documents d'urbanisme existants

---

#### 1. Présentation des documents d'urbanisme

Le type de document d'urbanisme sur les 25 communes est le suivant :

4 communes n'ont pas de documents d'urbanisme.

Le règlement national d'urbanisme (RNU) dicte leur droit de l'urbanisme.

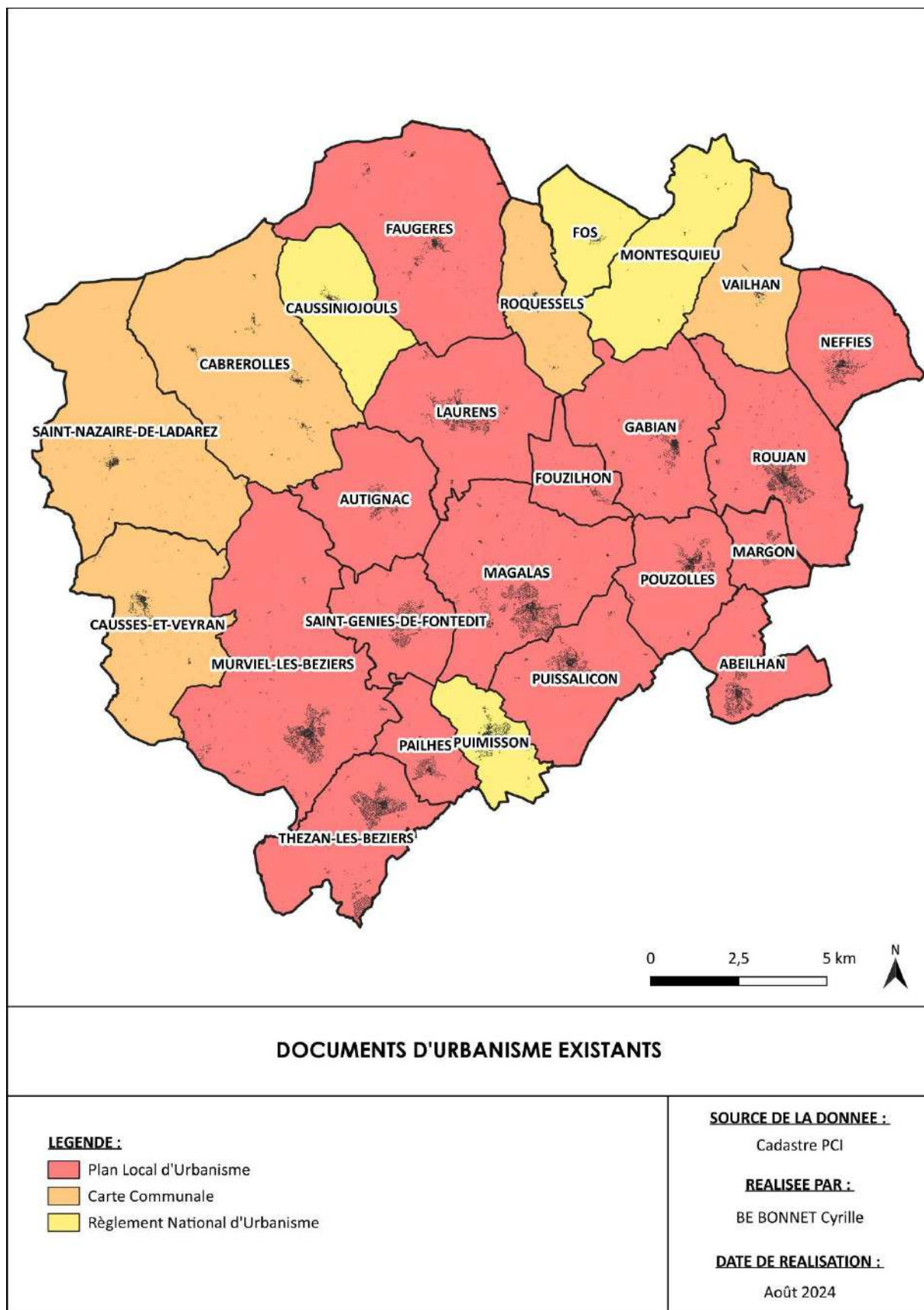
- Caussiniojols
- Fos
- Montesquieu
- Puimisson

5 communes possèdent une carte communale :

- Cabrerolles (Approuvée le 14/12/2017)
- Causses et Veyran (Approuvée le 14/12/2017)
- Roquessels (Approuvée le 14/12/2017)
- Saint Nazaire de Ladarez (Approuvée le 14/12/2017)
- Vailhan (Approuvée le 14/12/2017)

16 communes sont organisées autour d'un Plan Local d'Urbanisme :

- Abeilhan (Approuvé le 15/07/2024)
- Autignac (Approuvé le 14/12/2017 – Approbation le 12/04/2022 de la modification du PLU)
- Faugères (Approuvé le 13/06/2011 – Approbation le 25/03/2021 de la modification du PLU – Arrêté de mise à jour le 12 avril 2021)
- Fouzilhon (Approuvé le 20/11/2014)
- Gabian (Approuvé le 06/07/2009 – Approbation le 20/05/2019 de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU)
- Laurens (Approuvé le 22/06/2007 – Révision approuvée le 06/05/2024)
- Magalas (Approuvé le 08/02/2019 – Approbation le 17/01/2022 de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU – Approbation le 06/11/2023 de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU)
- Margon (Approuvé le 29/08/2014)
- Murviel Les Béziers (Approuvé le 17/12/2007 dont la dernière modification a été approuvée le 25/03/2024)
- Neffiès (Approuvé le 06/12/2021)
- Pailhès (Approuvé le 27/02/2014 – Approbation le 29/01/2024 de la révision générale)
- Pouzolles (Approuvé le 13/06/2008 – Approbation le 25/11/2015 de la modification du PLU)
- Puissalicon (Approuvé le 12/12/2022)
- Roujan (Approuvé le 14/04/2008 – Approbation le 10/07/2023 de la deuxième mise en compatibilité du PLU)
- Saint Génies de Fontedit (Approuvé le 17/12/2018 – Approbation le 27/07/2020 de la modification simplifiée)
- Thézan les Béziers (Approuvé le 16/11/2020)





A partir de cette synthèse, plusieurs communes ont des procédures en cours pour élaborer, modification ou réviser leur document d'urbanisme.

C'est pourquoi, face à l'absence des documents d'urbanisme disponible, il ne nous a pas été possible de déterminer le potentiel constructible restant sur ces documents. Pour d'autres communes, le potentiel déterminé correspond aux documents disponibles au 1<sup>er</sup> août 2024.

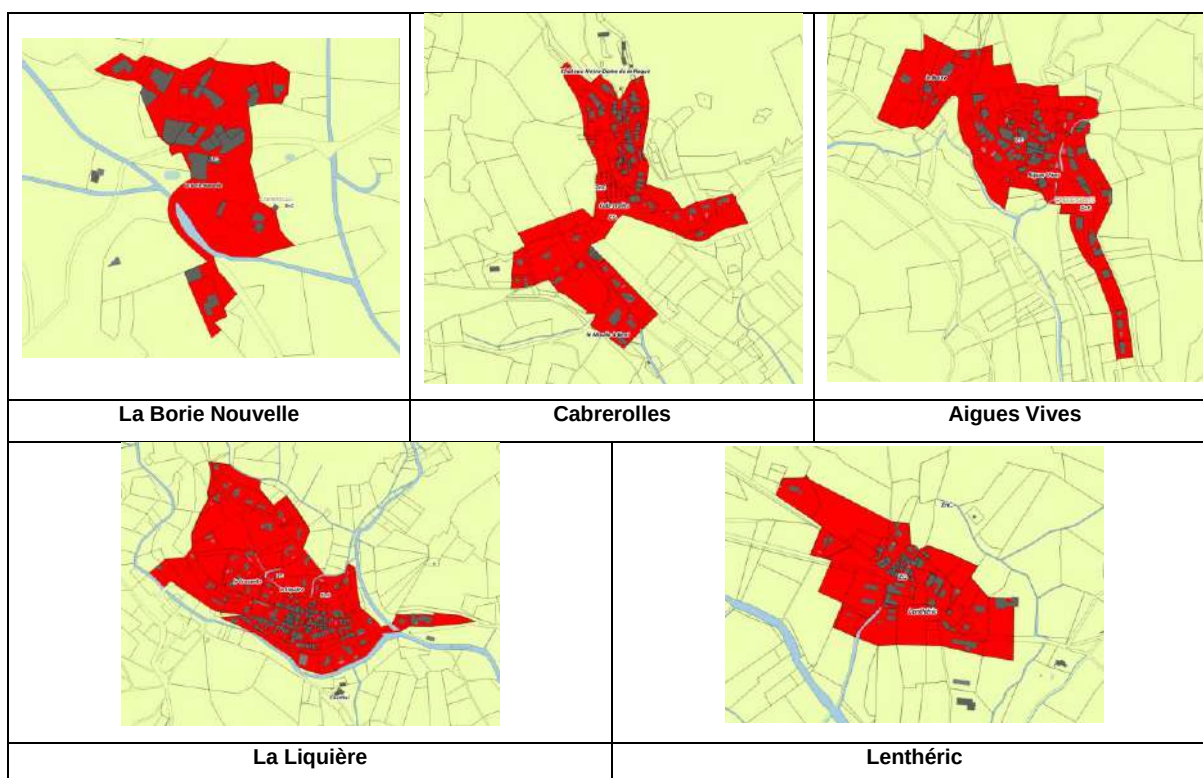
!! Le potentiel présenté correspond aux emprises constructibles en extension de la tache urbaine de 2024.

## 2. Analyse des documents d'urbanisme

### 2.1. Carte communale de Cabrerolles

La carte communale approuvée en 2006, a été réalisée dans une vision de « développement urbain maîtrisé ». La délimitation des zones constructibles tient compte des contraintes liées au risque inondation, de la maîtrise des coûts liés à l'implantation des nouvelles constructions et de la cohérence du développement urbain par rapport au bâti existant.

La carte communale ne vise donc pas une priorisation du centre village mais offre des zones constructibles dispersées sur plusieurs hameaux importants de la commune : Cabrerolles, La Liquière, Lenthéric, Aigues-Vives et La Borie Nouvelle. La superficie disponible reste relativement élevée et devra être réduite afin de répondre au besoin réel de la commune.



Extrait de la CC approuvé le 27/4/2006

|                   | Potentiels disponibles dans la zone Constructible (ha) | Potentiels à vocation d'activités disponibles dans la zone constructible (ZCa) |
|-------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| CC de Cabrerolles | 8,34                                                   | /                                                                              |

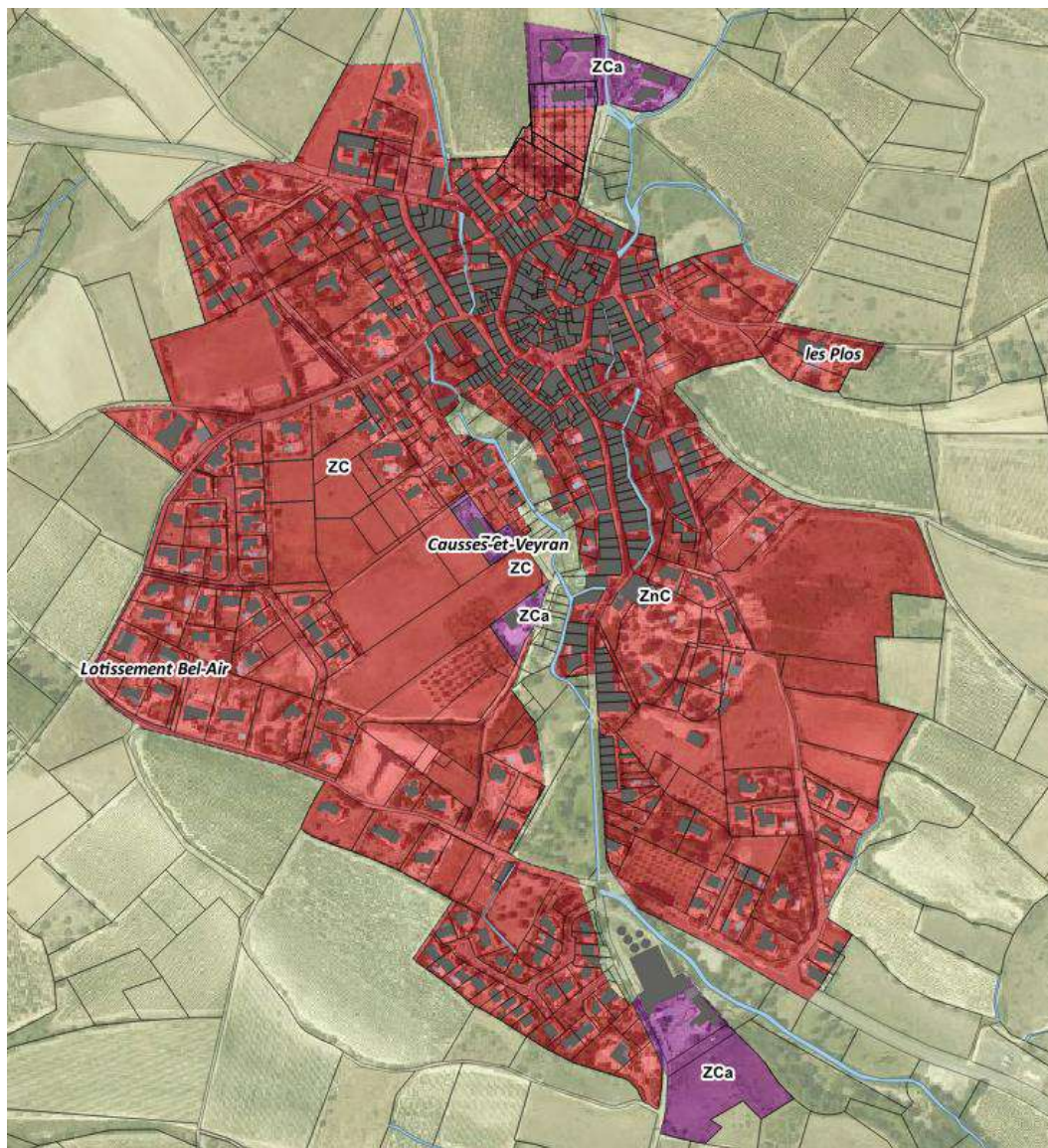
Superficies constructibles disponibles dans la carte communale



## 2.2. Carte communale de Causses et Veyran

La carte communale approuvée en 2009, est adaptée pour tenir compte du caractère rural de la commune. Le zonage classe en zone constructible, l'ensemble des zones déjà urbanisées du village, le noyau historique, l'urbanisation le long de l'avenue Jean Jaurès, les constructions récentes (les Oliviers), de même que le secteur des Passerots au sud-ouest et la zone des Combelles au sud-est. L'emprise de la zone constructible ouvre la majorité des zones dans le centre-bourg afin de conforter ce dernier et de privilégier un développement à proximité des équipements.

Le document d'urbanisme a aussi identifié plusieurs secteurs à vocation économique avec notamment la cave coopérative au Sud et le service technique communal au Nord.



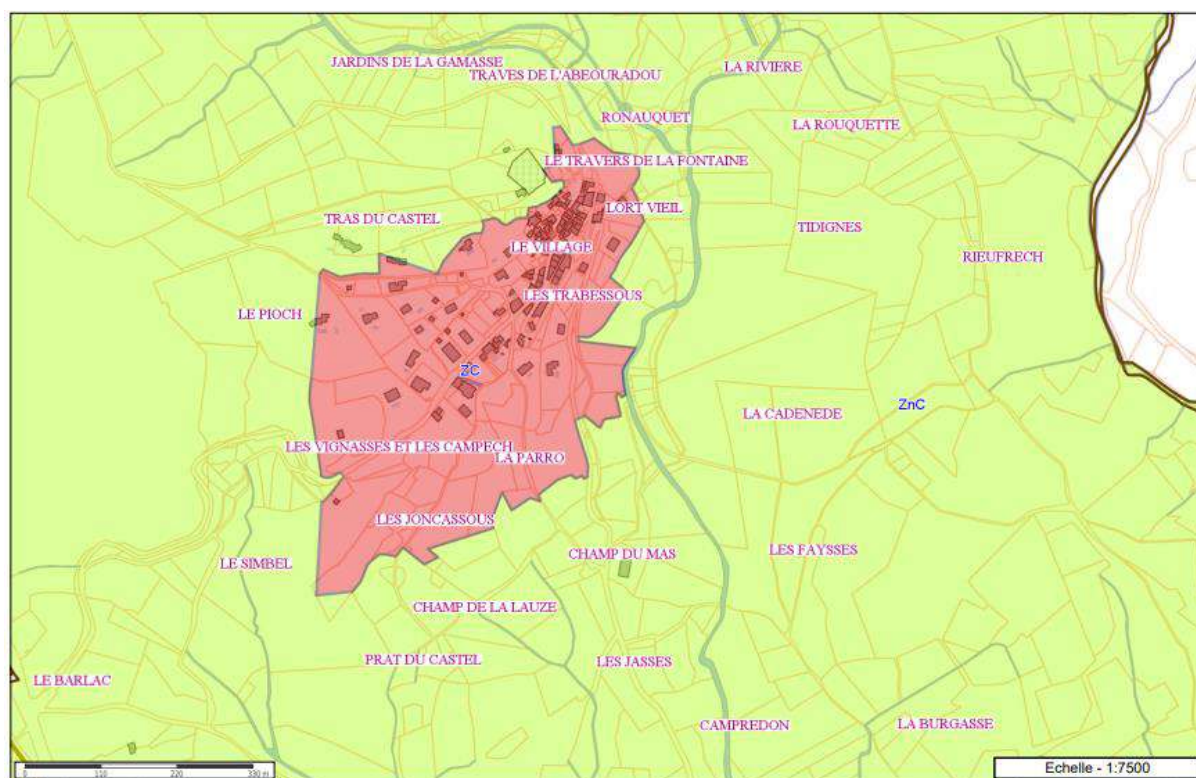
Extrait de la CC approuvée le 27/05/2009

|                         | Potentiels disponibles dans la zone Constructible (ha) | Potentiels à vocation d'activités disponibles dans la zone constructible (ZCa) |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| CC de Causses et Veyran | 9,1                                                    | 0,67                                                                           |

Superficies constructibles disponibles dans la carte communale

### 2.3. Carte communale de Roquessels

La carte communale approuvée en 2017, est adaptée pour tenir compte du caractère rural de la commune. Le zonage classe en zone constructible, l'ensemble des zones déjà urbanisées du village de Roquessels et du hameau de Castelsec. L'emprise constructible en extension est concentrée sur le Sud du village de Roquessels.



Extrait de la CC approuvée en 2017

|                  | Potentiels disponibles dans la zone Constructible (ha) | Potentiels à vocation d'activités disponibles dans la zone constructible (ZCa) |
|------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| CC de Roquessels | 10,4                                                   | /                                                                              |

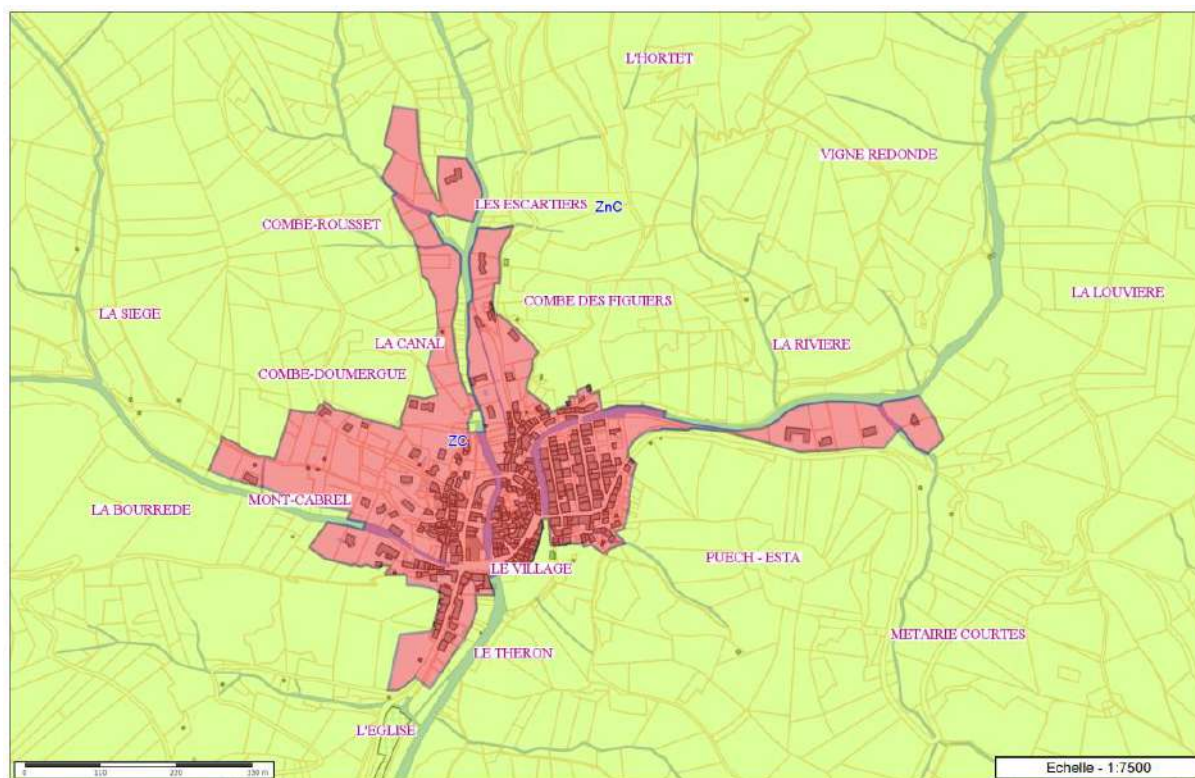
Superficies constructibles disponibles dans la carte communale



## 2.4. Carte communale de Saint-Nazaire-de-Ladarez

La carte communale approuvée en 2017, est adaptée pour tenir compte du caractère rural de la commune.

Les zones constructibles sont resserrées au plus près du tissu bâti existant. Le développement urbain se concentre sur le secteur Ouest et Nord du centre ancien.



Extrait de la CC approuvée en 2017

|                                | Potentiels disponibles dans la zone Constructible (ha) | Potentiels à vocation d'activités disponibles dans la zone constructible (ZCa) |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| CC de Saint-Nazaire-de-Ladarez | 4,2                                                    | /                                                                              |

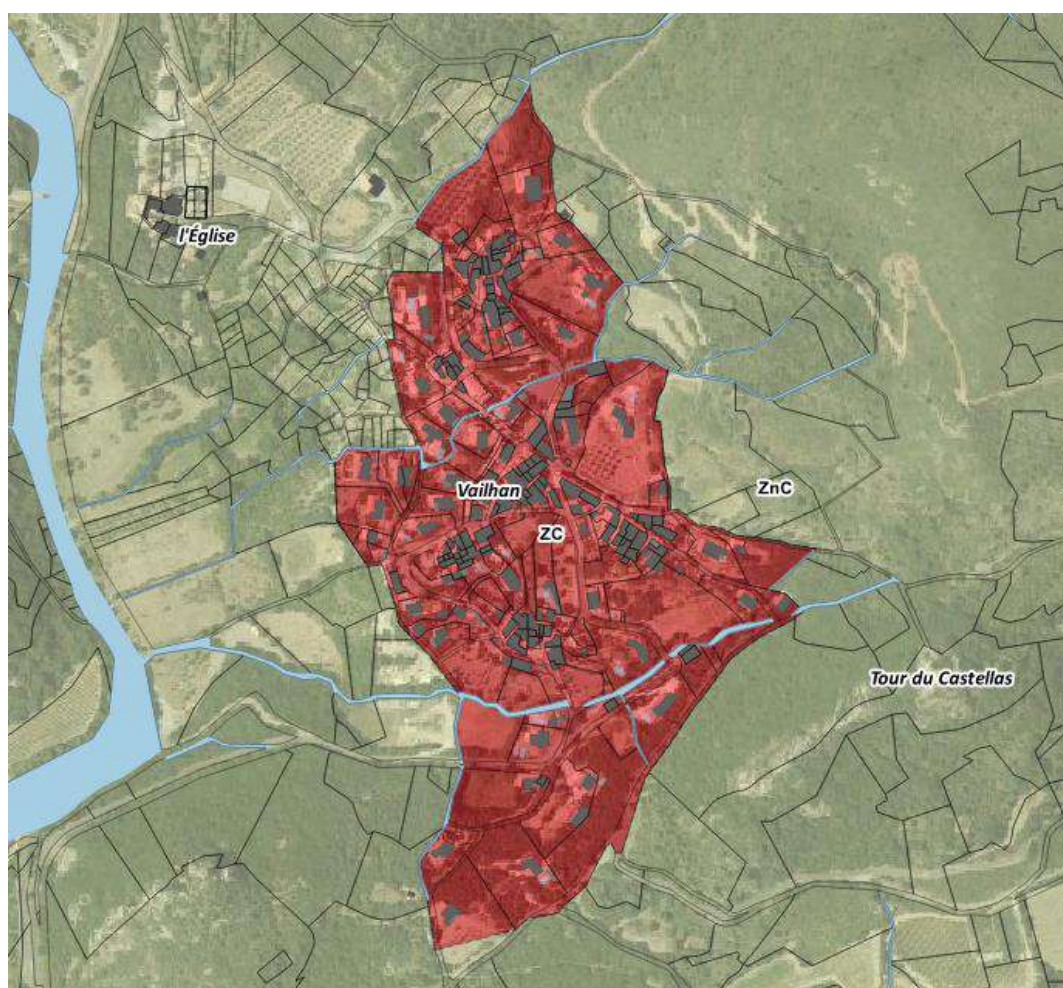
Superficies constructibles disponibles dans la carte communale

## 2.5. Carte communale de Vailhan

La carte communale approuvée en 2007 a été motivée par une volonté de maintenir une certaine dynamique dans le village et de répondre aux demandes d'une population locale jeune souhaitant construire sur des terrains libres. Pour cela, les limites de l'urbanisation s'appuient sur les composantes naturelles et patrimoniales du village. Elles garantissent la volonté de protéger l'environnement et de maintenir l'identité propre de ce petit village. L'emprise de la zone constructible s'inscrit dans une évolution progressive qui tend à regrouper les différents tissus bâtis en une seule entité.

|               | Potentiels disponibles dans la zone Constructible (ha) | Potentiels à vocation d'activités disponibles dans la zone constructible (ZCa) |
|---------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| CC de Vailhan | 2,67                                                   | /                                                                              |

Superficies constructibles disponibles dans la carte communale



Extrait de la CC approuvée en 2007



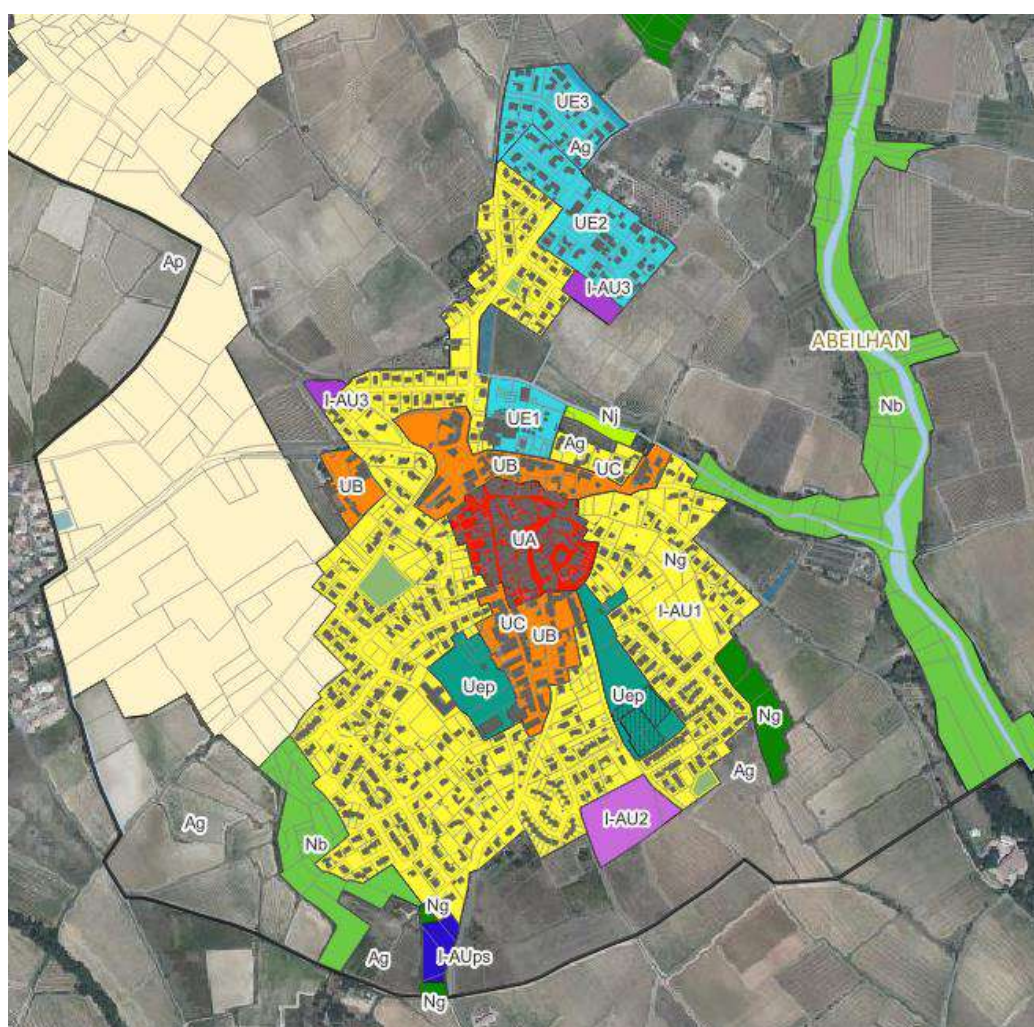
## 2.6. PLU d'Abeilhan

Le PLU approuvé en juillet 2024 s'organise autour d'un cœur de village (bâti ancien) et des constructions plus récentes qui traduisent la plupart du temps un développement pavillonnaire.

Deux secteurs d'équipements publics (UEp) sont présents au Sud du tissu ancien et correspondent à l'emprise du stade, du cimetière et du parc. Une zone 1AUP est présente au Sud et vise à accueillir des équipements collectifs ou des services publics.

Trois zones UE, zones économiques, sont présentes. La zone UE1 correspond à la cave coopérative situé au Nord du tissu ancien. Les zones UE2 et UE3 présentent un tissu bâti mixte, avec des bâtiments d'activités et des habitations.

En outre, 3 zones à urbaniser à vocation d'habitat sont définies au Nord, au Nord-Ouest et au Sud. Les futurs secteurs résidentiels se situent en extension de la tache urbaine, en continuité avec le tissu bâti existant.



Extrait du PLU approuvé le 15/07/2024

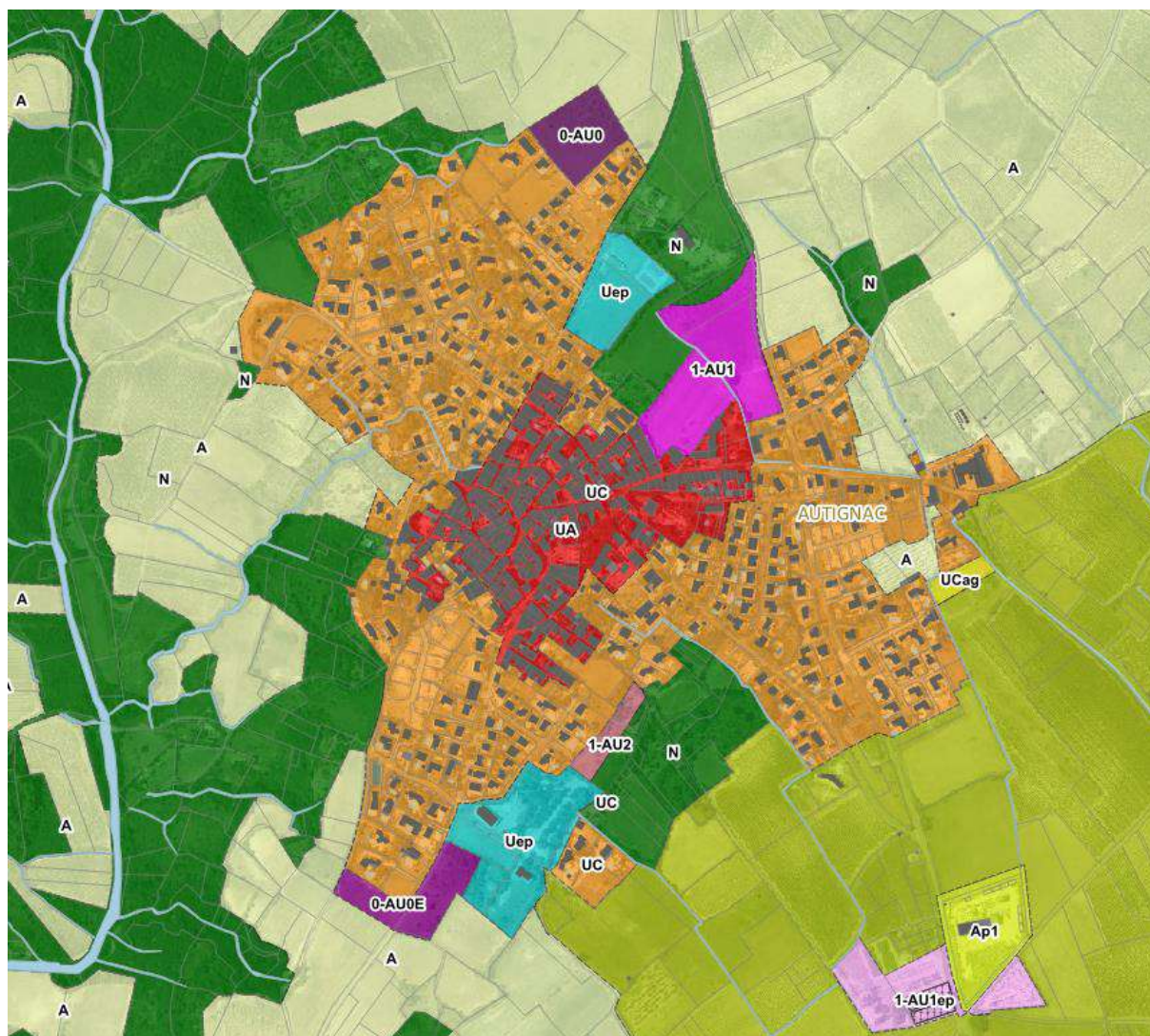
|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 0,83         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 0,24         |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              |              |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   | 0,9          |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 0,62         |
|             | <b>TOTAL</b>                                        | <b>2,59</b>  |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU d'Autignac en extension de la tache urbaine

## 2.7. PLU de Autignac

Le PLU approuvé en 2017 et dont la modification a été approuvée en avril 2022 s'organise autour d'un cœur de village (bâti historique) et des constructions plus récentes souvent sous la forme de lotissement. Deux secteurs d'équipements publics sont présents au nord et au sud du village. Le document d'urbanisme a identifié 3 zones AU à destination d'habitation, 1 zone 0-AU0E à destination économique, 1 zone 1-AU1ep à destination d'équipements collectifs ou de services publics. La zone 0-AU0 est bloquée à l'urbanisation. Cela se justifie par la nécessité de planifier dans le temps l'urbanisation de la commune et notamment de favoriser le renouvellement urbain dans les dents-de-scie et de s'assurer d'un taux de constructions suffisant dans les zones 1-AU1 avant de réaliser de nouvelles extensions. Les futurs secteurs résidentiels se situent en extension de la tache urbaine, en continuité avec le bâti existant.





Extrait du PLU approuvé le 12/04/2022

|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 6,7          |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 1,21         |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              | 0,34         |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser fermées (ha)  | 0,25         |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 1,06         |
|             | <b>TOTAL</b>                                        | <b>9,56</b>  |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU d'Autignac en extension de la tâche urbaine

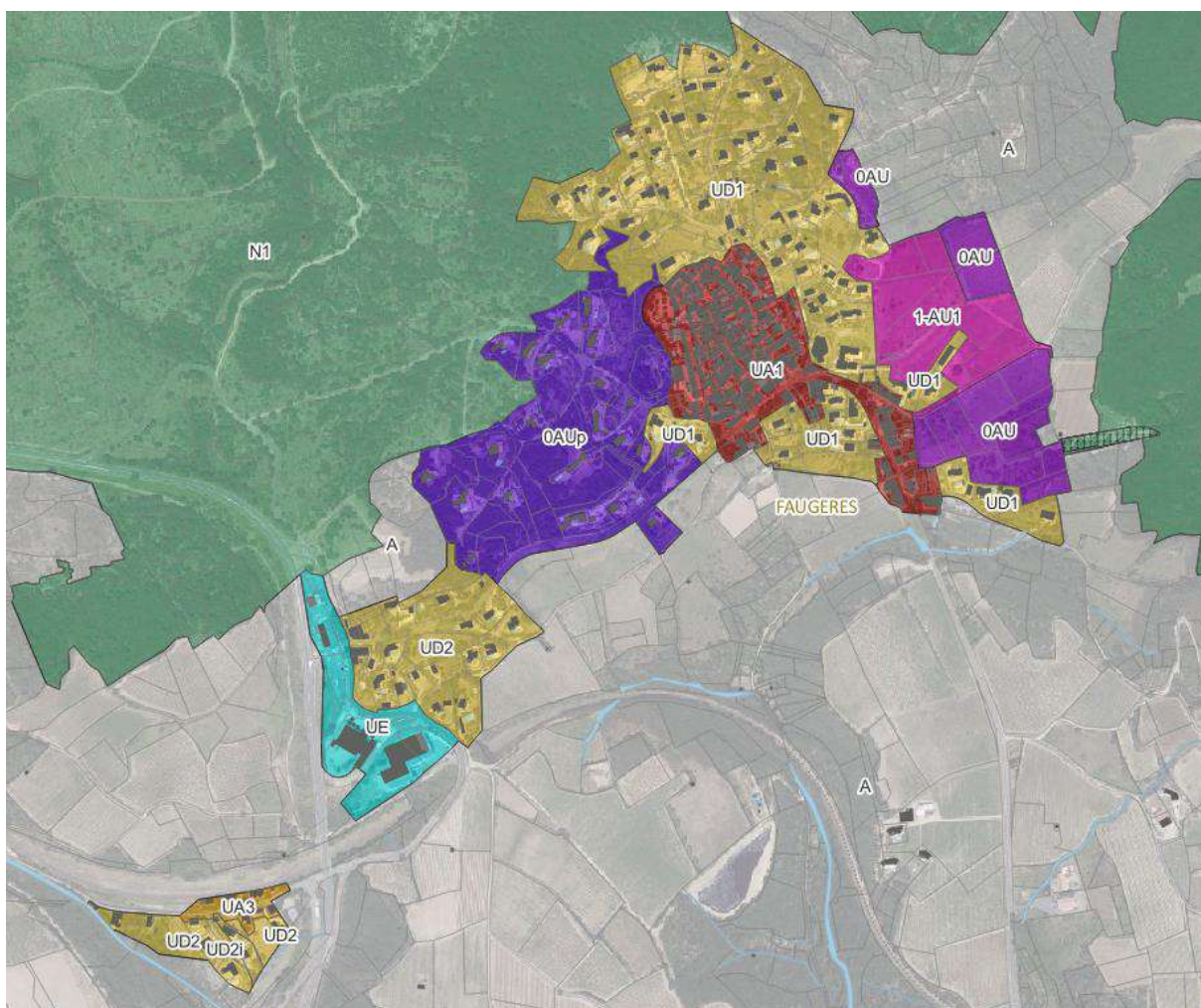
## 2.8. PLU de Faugères

La dernière version du PLU de Faugères a été approuvée en avril 2021.

Le bourg se divise en zone UA et UD qui correspondent respectivement au centre ancien et au tissu pavillonnaire plus récent.

D'importantes zones OAU sont définies en continuité de ces derniers, il s'agit de zones fermées à l'urbanisation. En outre, une importante zone 1AU est présente à l'Est du village afin d'accueillir des nouveaux ménages en continuité du tissu urbain existant.

Les hameaux de La Caumette et Soumartre sont divisés en zone UA2 et en zone 2AU, offrant ainsi des opportunités de développement importantes.



Extrait du PLU approuvé le 12/04/2021





Extrait du PLU approuvé le 12/04/2021

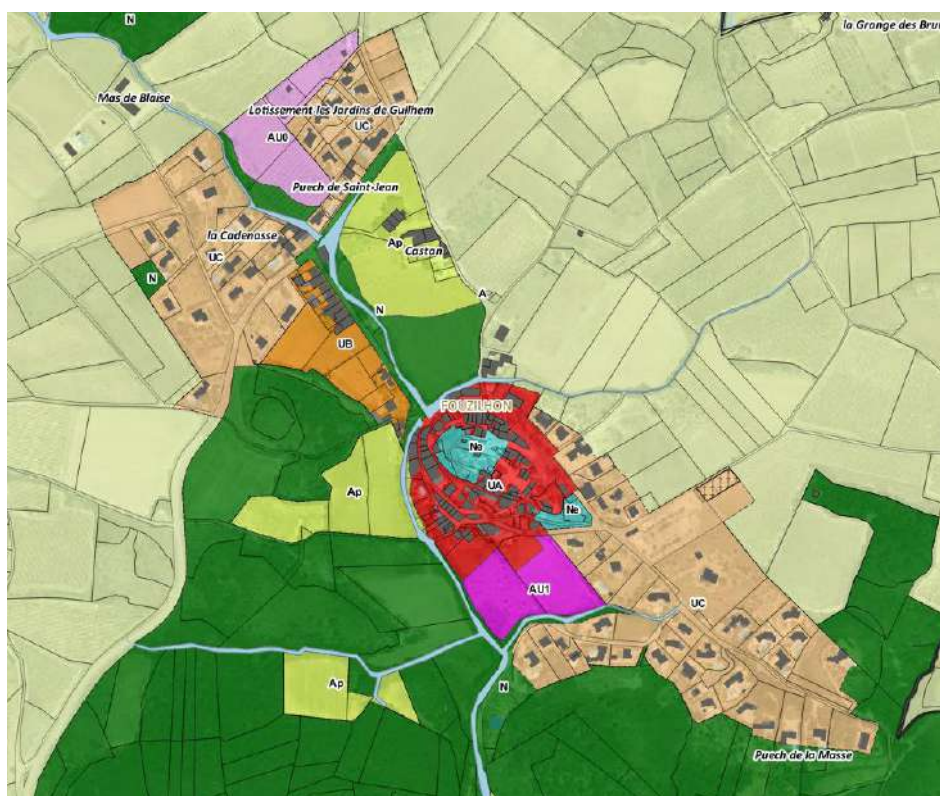
|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 2,21         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 5,85         |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              | 9,88         |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| TOTAL       |                                                     | 17,94        |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de la tache urbaine

## 2.9. PLU de Fouzilhon

Le PLU a été approuvé en 2014. La commune possède une seule entité constructible à proximité du bourg du village. Plusieurs zones urbaines ont été identifiées pour apporter des règlements différents : La circulade du village correspond au noyau ancien est classée en UA. Elle se prolonge d'une zone UB, au Nord qui reprend une urbanisation de type faubourg. Une zone UC, pavillonnaire, couvre le tissu urbain en périphérie. Le village est fortement impacté par la zone inondable et la topographie marquée ont dicté le développement du village. De plus, il existe deux zones AU, dont une en continuité du centre-bourg au sud et une autre servant à faire la connexion entre les taches bâtis au nord.

La commune a lancé une modification simplifiée (MS), le 22/06/2020 pour inverser les zones AU1/AU0 et « nettoyer » le règlement écrit.



Extrait du PLU approuvé le 20/11/2014

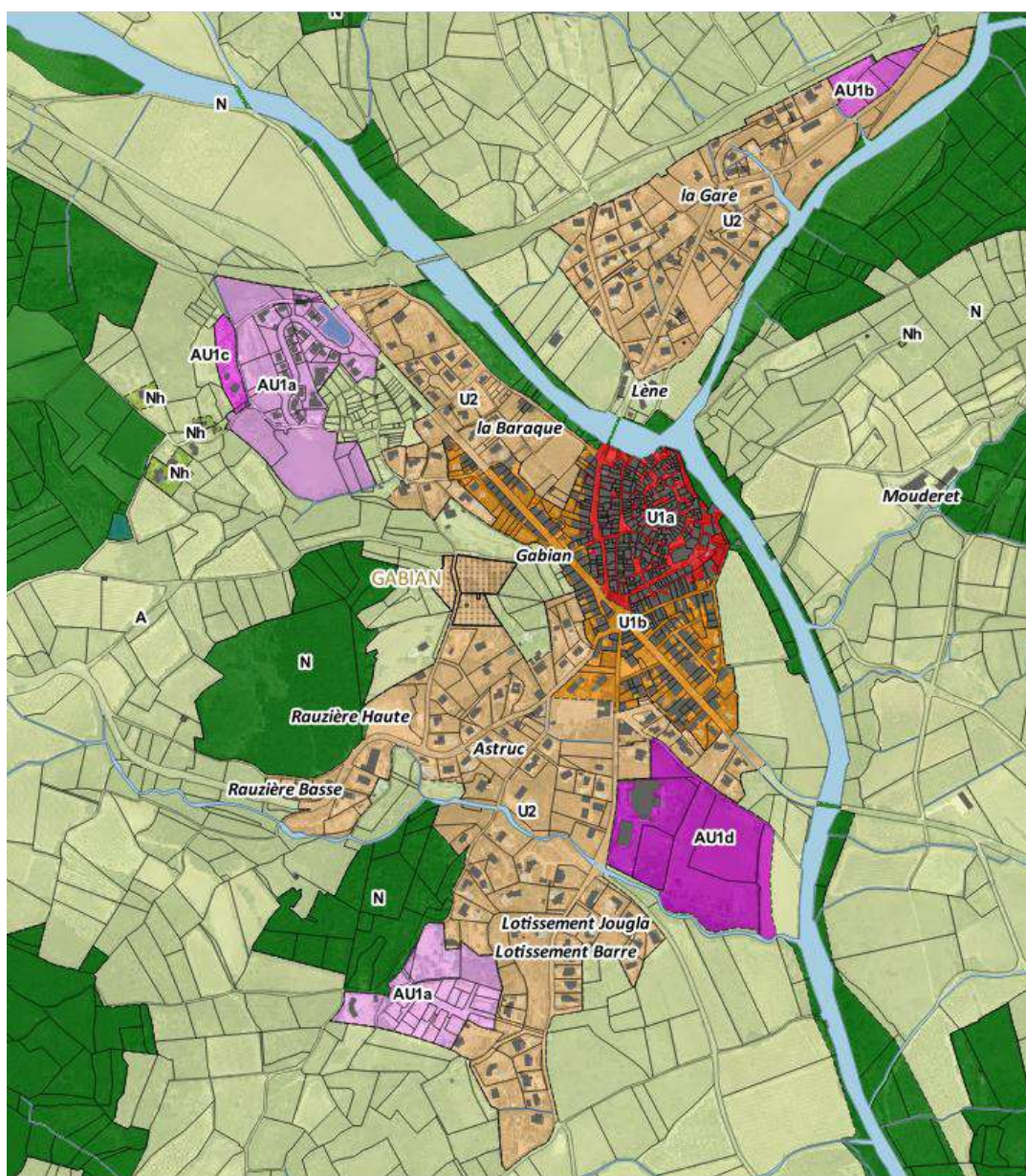
|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 1,32         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 1,11         |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              | 1,07         |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| TOTAL       |                                                     | 3,5          |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine



## 2.10. PLU de Gabian

Le PLU a été approuvé en 2019. La commune souhaite se développer tout en préservant ses caractéristiques géographiques, paysagères et qualité de vie. Le projet retenu prend en considération les orientations recherchées par l'instauration du site classé. Le conseil municipal souhaite préserver la qualité de vie sur le village avec notamment une mise en sécurité de la traversée du village (route départementale Pézenas-Bédarieux). Dans le parti d'aménagement, il a été fait le choix d'ouvrir partiellement, sur une petite frange, le secteur de Fauventoux. En complément, l'ouverture à l'urbanisation réside dans l'aménagement des Hautes Hortes. Les zones constructibles sont donc très conséquentes, en particulier par l'intermédiaire des 5 zones à urbaniser identifiées aux extrémités du village.



Extrait du PLU approuvé le 20/05/2019

|                    |                                                     | Surface (ha) |
|--------------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| <b>HABITAT</b>     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 3,7          |
|                    | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 4,6          |
|                    | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              |              |
| <b>ACTIVITES</b>   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|                    | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| <b>EQUIPEMENTS</b> | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|                    | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| <b>TOTAL</b>       |                                                     | <b>8,3</b>   |

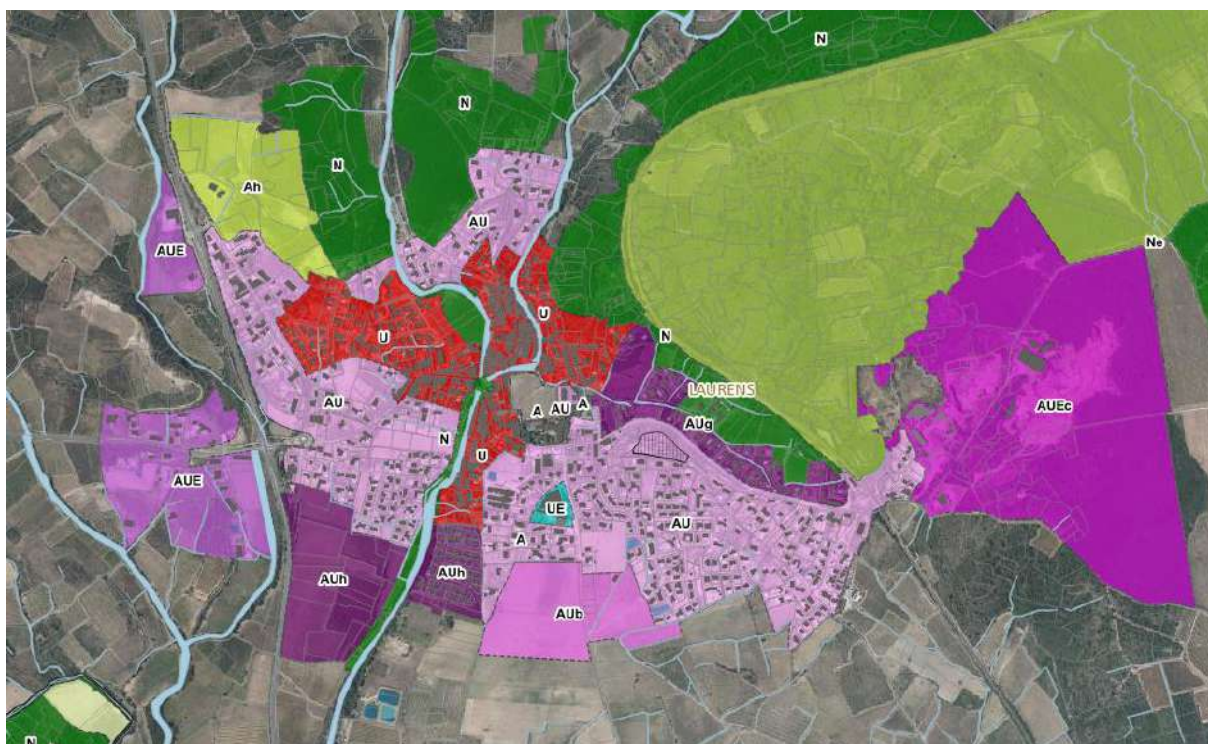
Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine



## 2.11. PLU de Laurens

Le PLU a été approuvé en 2007 et modifiée en 2012 puis en mai 2024.

La volonté politique est de maîtriser l'urbanisation avec une restructuration du parc de logements ; une requalification des espaces publics et une densification des espaces libres. L'ouverture à l'urbanisation des quartiers Sud entre dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en apportant de la mixité de l'habitat et des fonctions variées. L'enjeu était de structurer l'espace autour de sites à potentialités de développement économique et de faciliter les déplacements vers le centre-village. La zone à l'Est du village (AUEc) correspond à l'emprise de la carrière alors que les zones AUet au Nord, correspondent à un secteur d'équipement.



Extrait du PLU approuvé le 06/05/2024

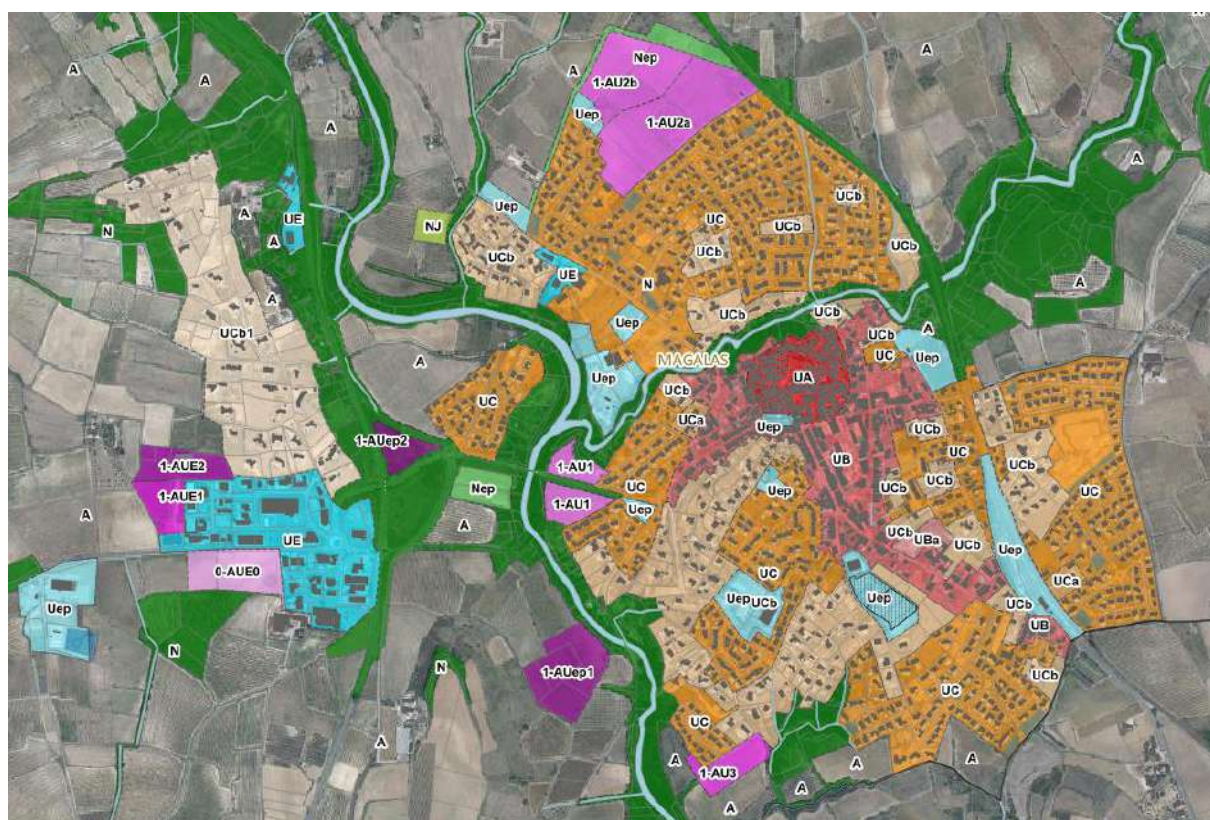
|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 0,94         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 16,03        |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              | 9,05         |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 8,69         |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| TOTAL       |                                                     | 34,71        |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine existante

## 2.12. PLU de Magalas

Le PLU a été approuvé en 2019 et modifié (1<sup>ère</sup> modification) le 17 Janvier 2022 puis (2eme modification) le 6 novembre 2023. Le territoire a été découpé en plusieurs zones (urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle). Parmi les zones à urbaniser, on distingue plusieurs zones ouvertes à vocation habitation, services (1-AU1 / 1-AU2 / 1-AU3 et 1-AU4) ; des zones ouvertes à vocation activités économiques artisanales, services, équipements de service public (1-AUE / 1-AUep1 et 1-AUep2) et des zones bloquées à l'urbanisation (0-AU0). Des OAP ont été réalisées sur les futurs secteurs à urbaniser pour préciser les grandes lignes de conception de projet d'aménagement du secteur, que ce soit aussi bien en matière de mobilité, de paysage, d'environnement, de cohérence urbanistique et architecturale, que de précision programmatique. A souligner, une OAP mobilités douces a été mise en œuvre pour faciliter la création de cheminements doux accompagnés de haies. Le territoire est concerné par un risque inondation (PPRI), un périmètre de protection des monuments historiques, un aléa retrait et gonflement des argiles, et des servitudes de canalisations gaz et électricité. Ces contraintes ont été identifiées pour mieux tenir compte du risque dans l'aménagement du territoire.

Les zones constructibles sont très conséquentes, en particulier par l'intermédiaire des zones à urbaniser qui favorisent l'urbanisation consommatrice d'espace.



Extrait du PLU approuvé le 06/11/2023

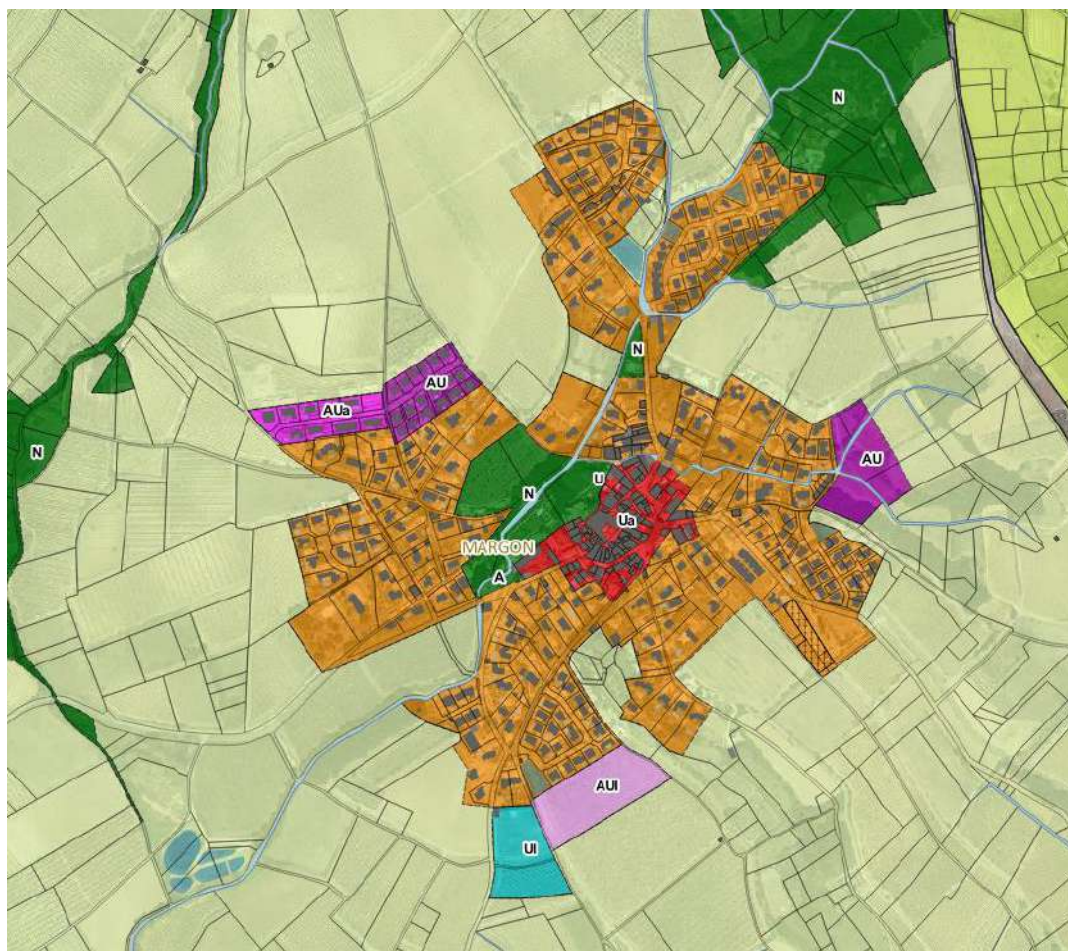


|                    |                                                            | Surface (ha) |
|--------------------|------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>HABITAT</b>     | <b>Potentiels en zones urbaines (ha)</b>                   | <b>2,51</b>  |
|                    | <b>Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha)</b> | <b>10,05</b> |
|                    | <b>Potentiels dans les Zones fermées (ha)</b>              |              |
| <b>ACTIVITES</b>   | <b>Potentiels à vocation d'activités</b>                   |              |
|                    | <b>Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha)</b> | <b>1,61</b>  |
|                    | <b>Potentiels dans les Zones à urbaniser fermées (ha)</b>  | <b>2,21</b>  |
| <b>EQUIPEMENTS</b> | <b>Potentiels à vocation d'équipements</b>                 | <b>2,33</b>  |
|                    | <b>Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha)</b> | <b>4,08</b>  |
|                    | <b>TOTAL</b>                                               | <b>22,79</b> |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine

### 2.13. PLU de Margon

Le PLU a été approuvé en 2014. Le centre village est classé en UA. La zone U se prolonge sur un tissu pavillonnaire, couvrant l'ensemble du le tissu urbain de Margon. Les zones AU sont prévues sur le pourtour du centre village pour venir le renforcer. Elles sont organisées et programmées sous la forme de lotissement favorisant la consommation d'espace. Au sud du village, une zone de loisirs avec son extension est identifiée.



Extrait du PLU approuvé le 29/08/2014

|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 1,98         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 0,21         |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              |              |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 | 0,46         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 1,36         |
| TOTAL       |                                                     | 4,01         |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine

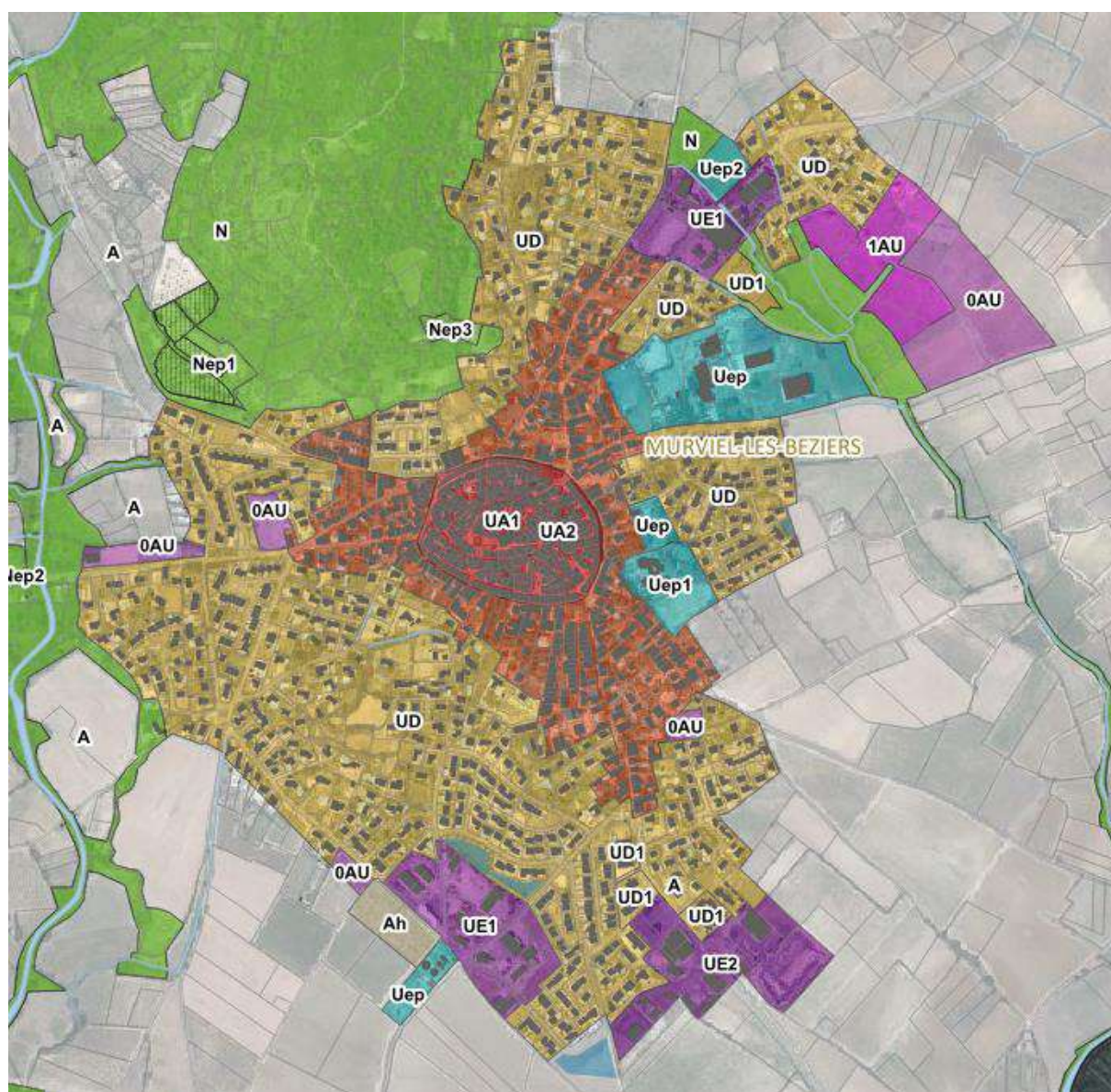


## 2.14. PLU de Murviel Les Béziers

La dernière version du PLU a été approuvée en mars 2024.

Murviel-les-Béziers, de par sa situation géographique, s'apparente à une commune suburbaine de Béziers avec une vocation rurale. Son développement urbain est étroitement lié au contexte démographique de l'ensemble du Biterrois et à l'importance du facteur "migration". Grâce, au développement démographique, le tissu artisanal et commercial du village a été consolidé.

Le document d'urbanisme s'organise autour de la circulaire identifiée en zone UA1, de ces faubourgs classés en zone UA2 et des extensions pavillonnaires répertoriées en zone UD. Des intérieurs d'îlots très proches du centre village ont été classés constructible. Les zones AU sont prévues sur le pourtour du centre village avec pour but de venir le renforcer. Cependant, avec l'ensemble des potentiels constructible et notamment la zone AU au Nord-Est du village, les possibilités apparaissent conséquentes au regard du dynamisme de la commune, qui s'est principalement développée vers le Sud, en direction de Béziers.



Extrait du PLU approuvé le 25/03/2024

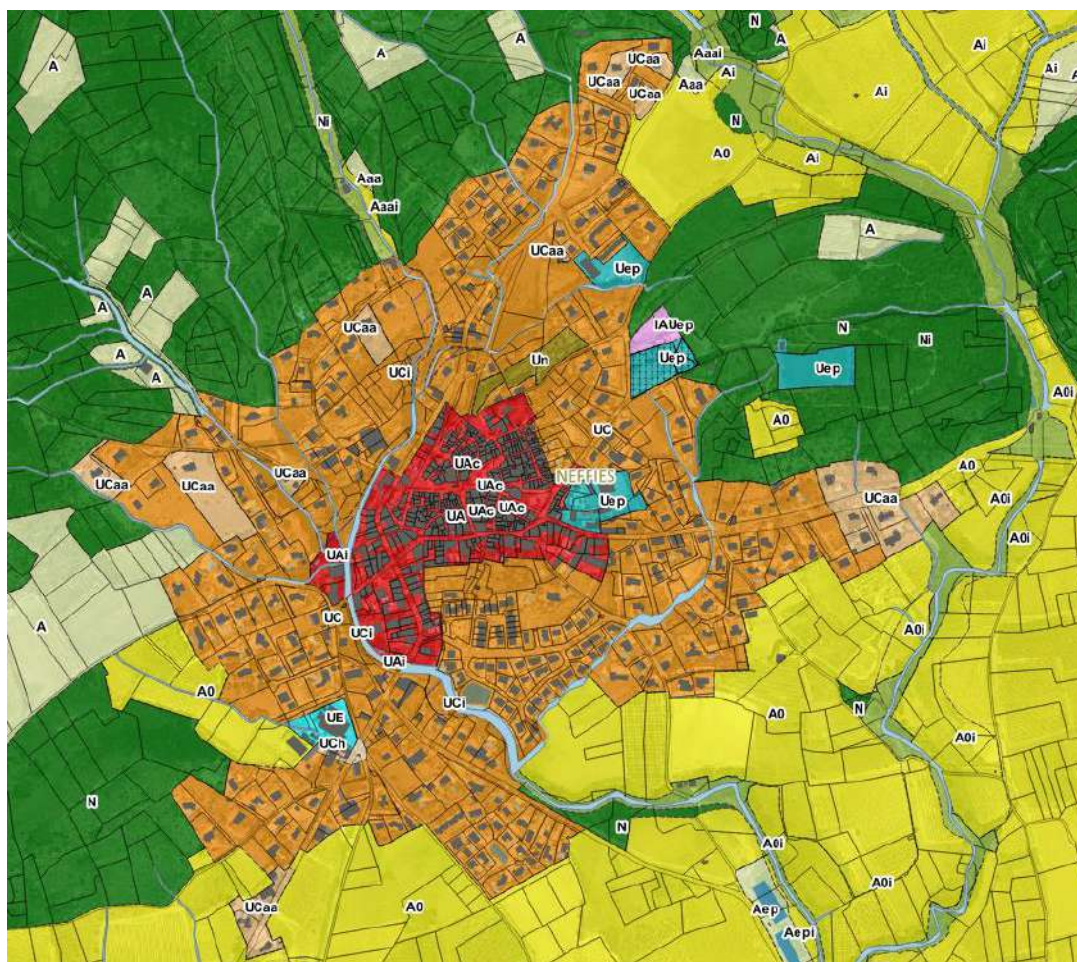
|                    |                                                     | Surface (ha) |
|--------------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| <b>HABITAT</b>     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 1,06         |
|                    | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 3,14         |
|                    | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              | 4,49         |
| <b>ACTIVITES</b>   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|                    | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| <b>EQUIPEMENTS</b> | Potentiels à vocation d'équipements                 | 0,96         |
|                    | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
|                    | <b>TOTAL</b>                                        | <b>9,65</b>  |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine



## 2.15. PLU de Neffiès

Approuvé en 2021, le PLU concentre la majeure partie de la zone constructible autour du village. Le développement urbain peut s'effectuer en densifiant l'enveloppe urbaine existante, qui sera limitée par les caractéristiques naturelles du territoire (zones humides, boisements...). Les zones constructibles du bourg sont en effet bien intégrées au tissu bâti et consomment peu ou pas de terres agricoles. Une seule zone à urbaniser a été identifiée. Elle est à vocation d'équipement et située à côté du cimetière. Plusieurs poches d'équipements ont été matérialisé sur le zonage par des zones Uep.



Extrait du PLU approuvé le 01/12/2021

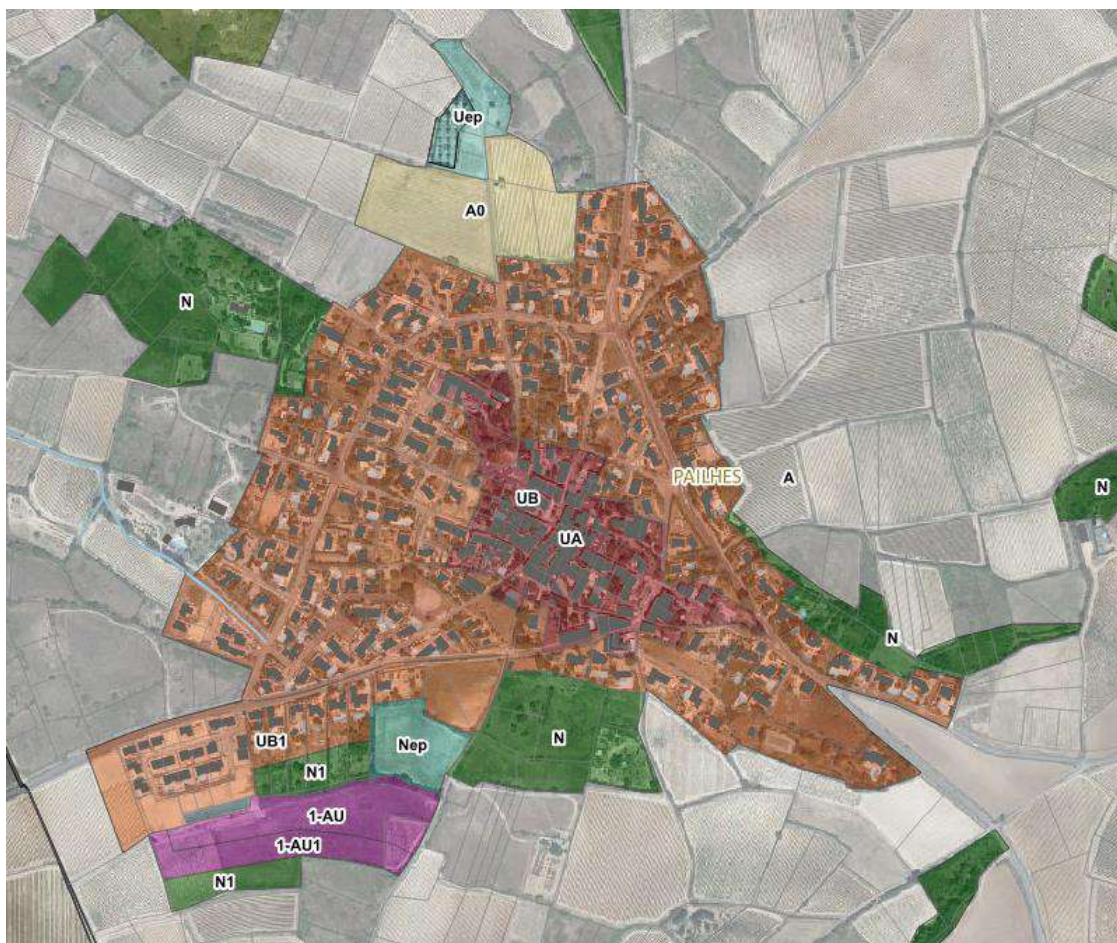
|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 4,24         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              |              |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 0,1          |
| TOTAL       |                                                     | 4,34         |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine

## 2.16. PLU de Pailhès

La dernière version du PLU approuvée date du janvier 2024. La commune a connu un développement ces dernières décennies consommateur d'espace, implanté de manière étiré le long des routes. Ce développement diffus désorganisé a laissé des espaces disponibles dans le périmètre actuellement urbanisé, mais de manière ponctuelle et sous forme de petites poches. En complément, deux zones AU ont été proposées en second rideau Sud-Ouest du village.

Le PLU s'est donc attaché, dans l'enveloppe urbaine actuelle, à organiser l'urbanisation et à travailler la réglementation pour qu'elle soit en accord avec les lois d'urbanisme actuelles.



Extrait du PLU approuvé le 29/01/2024

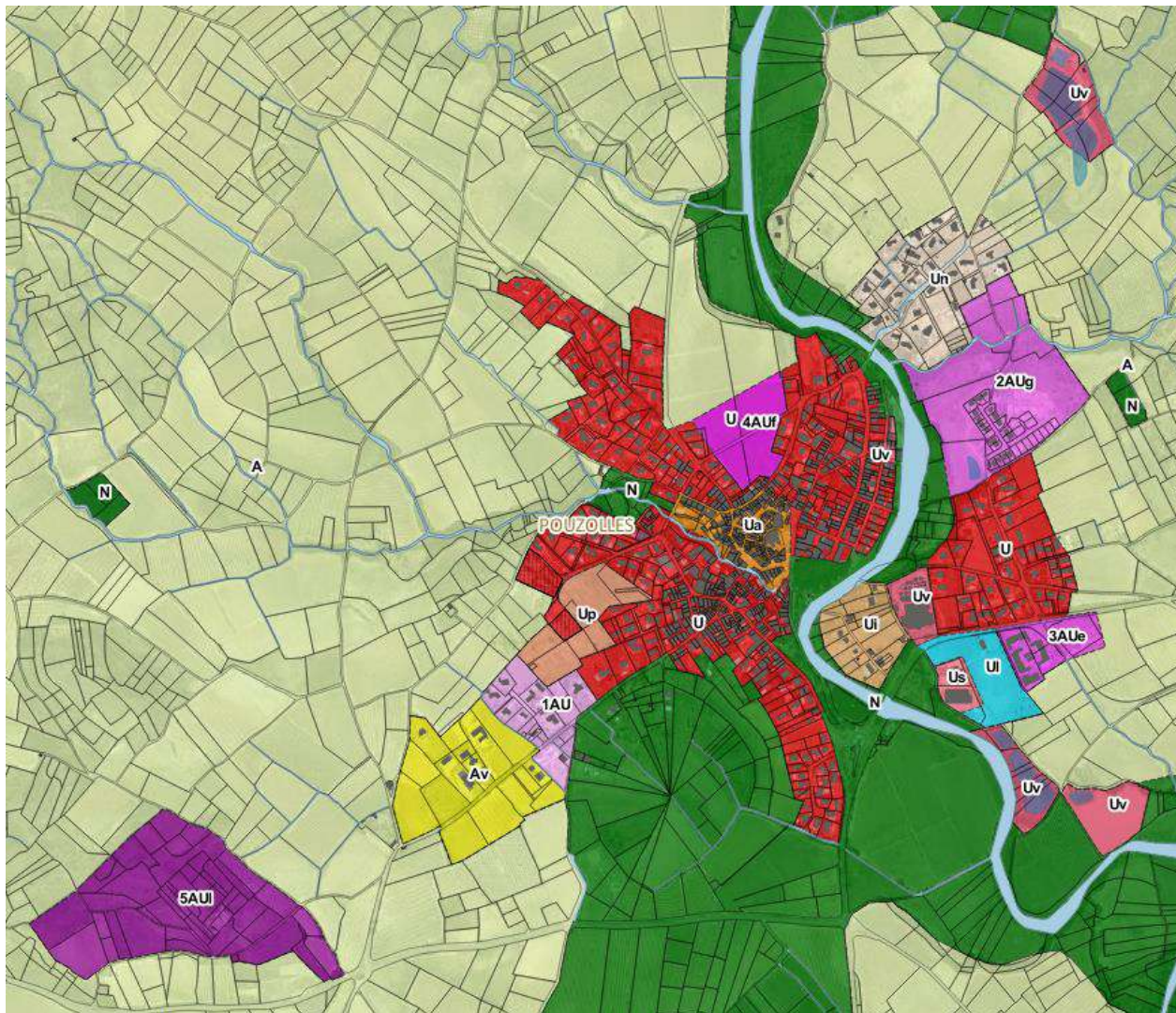
|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 0,38         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 2,4          |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              |              |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| TOTAL       |                                                     | 2,78         |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine



## 2.17. PLU de Pouzolles

Le PLU a été approuvé en 2015, le document d'urbanisme a identifié 5 zones à urbaniser, localisées sur le pourtour du centre village pour venir le renforcer. Les zones à urbaniser sont très conséquentes, mais leurs vocations varient. Le développement urbain est limité par les caractéristiques naturelles du village (zones humides, ripisylve).



**Extrait du PLU approuvé le 25/11/2015**

|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 3,47         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 4,78         |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              | 2,76         |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 0,69         |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
|             | TOTAL                                               | 11,7         |

**Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine**



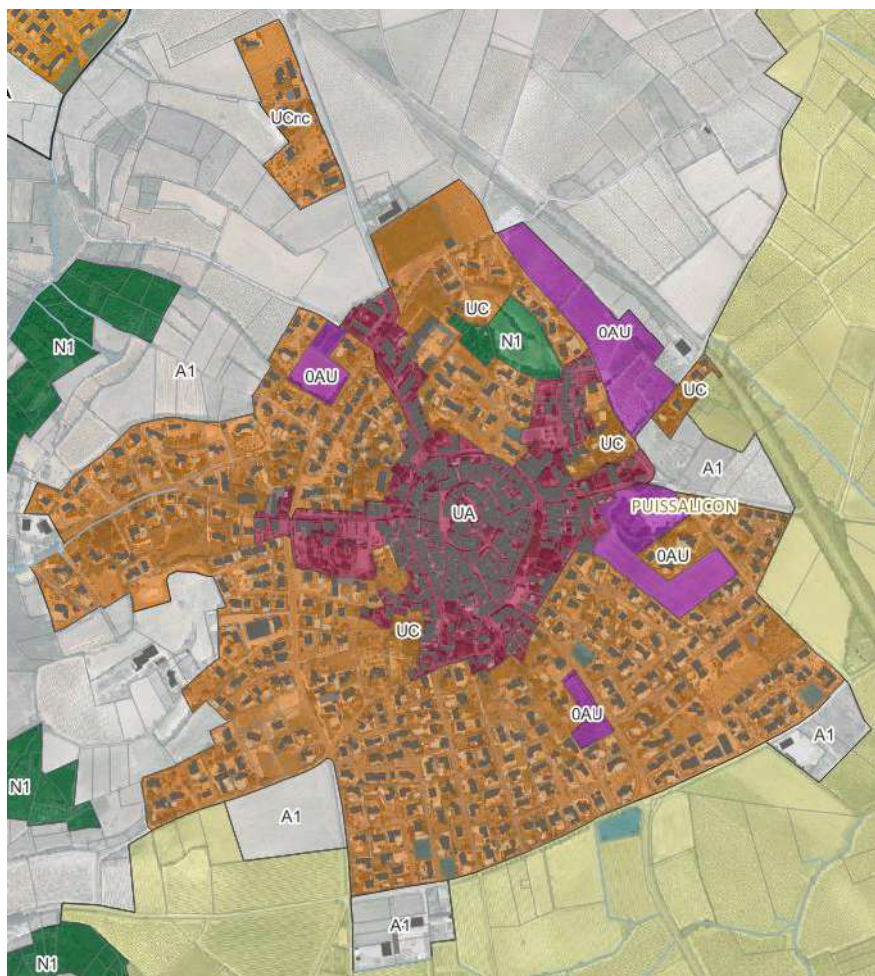
## 2.18. PLU de Puissalicon

Le PLU de Puissalicon a été approuvé en décembre 2022.

Le centre bourg est divisé en zones urbaines UA et UC qui correspondent respectivement au centre ancien et au tissu pavillonnaire.

On dénombre 4 zones OAU qui s'insèrent soit au sein du tissu pavillonnaire ou en extension de ce dernier. Ces zones fermées visent à accueillir dans un futur proche les nouveaux ménages.

Les possibilités d'extension demeurent réduites et respectent les lois en vigueur au moment de l'approbation du document d'urbanisme.



Extrait du PLU approuvé le 12/12/2022

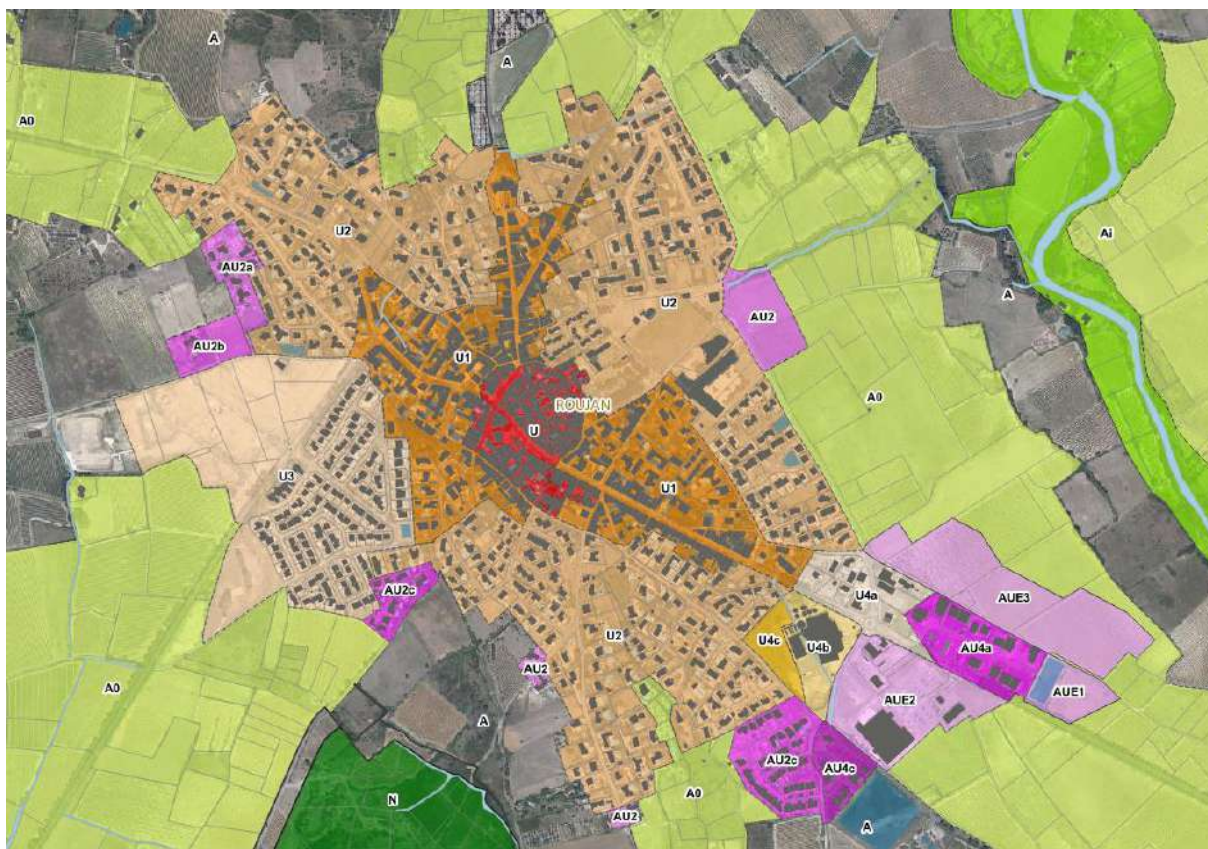
|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 1,07         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              | 2,63         |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| TOTAL       |                                                     | 3,7          |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine



## 2.19. PLU de Roujan

Le PLU a été approuvé en 2014 et a fait l'objet d'une quatrième modification approuvée en juillet 2023, illustre clairement la volonté de concentrer l'offre constructible proche du centre-bourg. Le zonage s'organise autour de la zone U, qui correspond au centre-bourg, de la zone U1 qui identifie les faubourgs du village et de la zone U2 représentant les extensions pavillonnaires. Les zones à urbaniser sont identifiées sur le pourtour du village. La partie Sud du village est le lieu de prédilection du développement économique et commerciale puisque des zones AUE ont été définies sur ce secteur.



Extrait du PLU approuvé le 10/07/2023

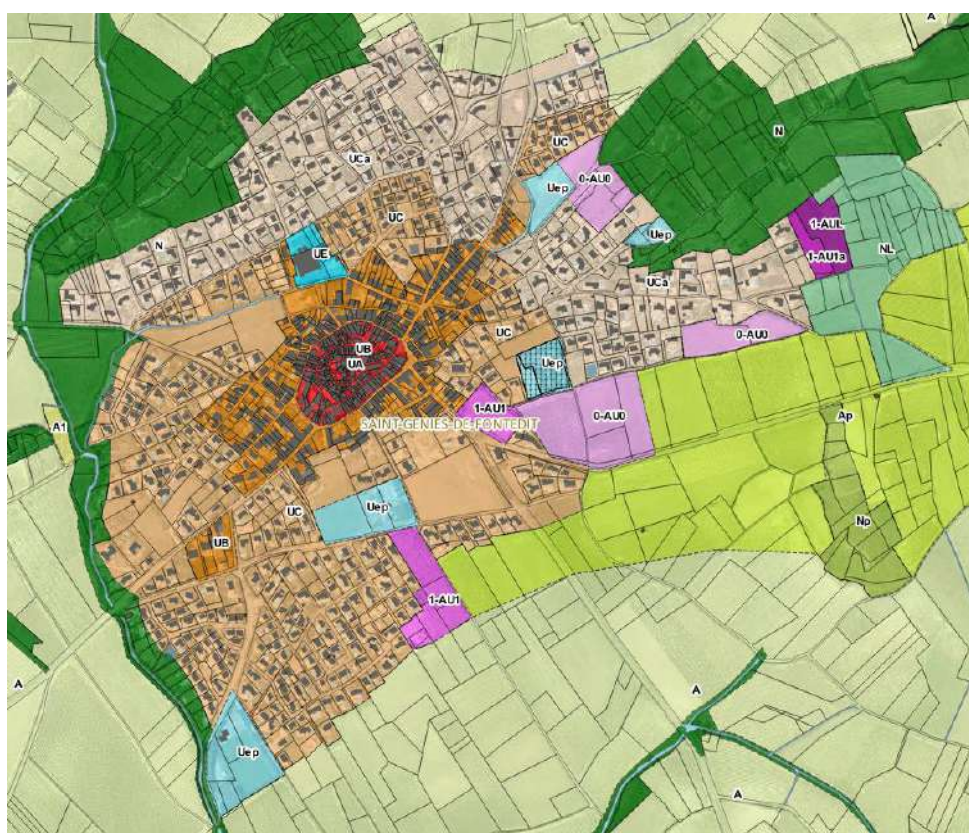
|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 2,01         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 1,26         |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              |              |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 6,05         |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| TOTAL       |                                                     | 9,32         |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine

## 2.20. PLU de Saint-Geniès-de-Fontrédit

Le PLU a été approuvé en 2020. Le cœur de village est délimité par le Castrum. Sur son pourtour, les premières extensions urbaines sont implantées. Elles correspondent à du bâti vigneron. Ensuite, il s'agit quasi exclusivement de maisons individuelles, plus récentes et plus diffuses, comprises principalement au sein de lotissement. Plusieurs zones à vocations d'équipements (Uep) sont identifiées sur le territoire. Il existe, également 2 zones à urbaniser à destination d'habitat. Il s'agit des zones « 1-AU1 » dites ouvertes à l'urbanisation et « 0-AU0 » dites bloquées à l'urbanisation. La zone 0-AU0 concerne trois secteurs de la commune dont leur implantation est sur le pourtour du village.

La zone 1-AU1 concerne deux secteurs de la commune et un sous-secteur 1-AU1a dont la vocation dominante est l'habitation. Il s'agit de secteurs situés en dent-de-crête mais également en extension limitée du tissu bâti existant. Le sous-secteur présente un intérêt paysager par sa position en haut de coteau et bénéficie de règles différentes afin de valoriser les qualités du site. Les zones constructibles sont donc très conséquentes et consommatrice d'espace.



Extrait du PLU approuvé le 12/08/2020

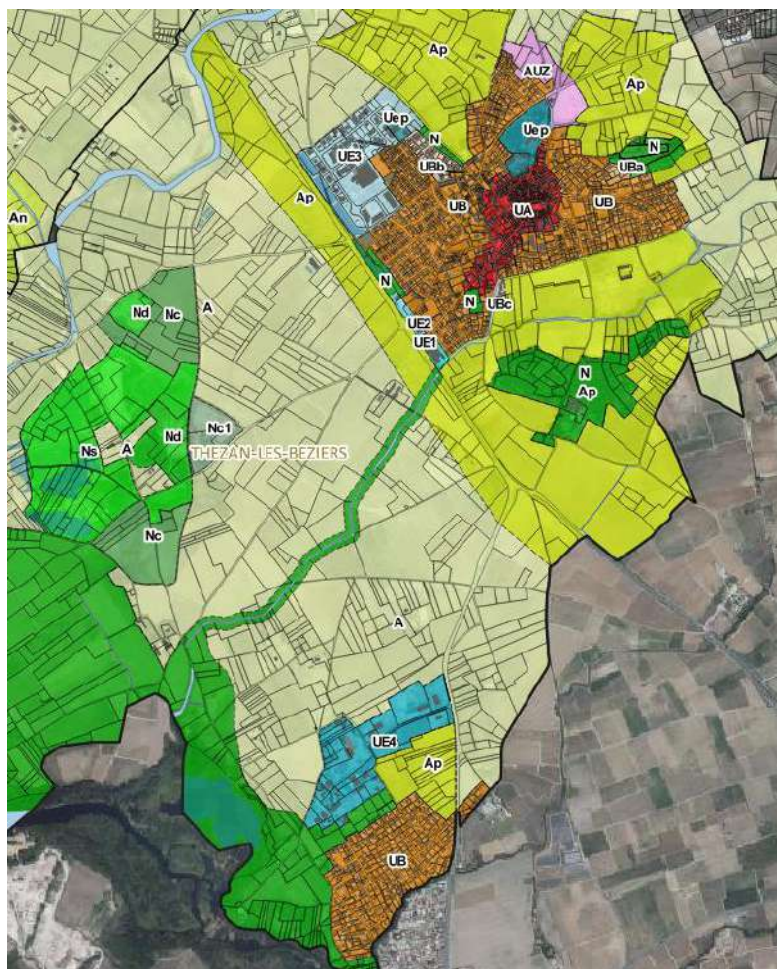
|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   | 6,49         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 1,74         |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              | 2,41         |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 | 0,64         |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 0,82         |
| TOTAL       |                                                     | 12,1         |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de la tache urbaine



## 2.21. PLU de Thézan-lès-Béziers

Approuvé en 2020, le PLU de Thézan intègre les dernières directives en matière de politique et de pratique urbaines. Le zonage a été organisé autour d'une zone UA identifiant le centre-bourg, et une zone UB intégrant le tissu pavillonnaire. Deux entités urbaines sont présentes sur la commune, le village et l'entité de la Canteranes, qui est limitrophe au Sud du territoire avec la commune de Lignan sur Orb. Des zones d'activités et commerciales ont été matérialisées en zone UE. Cela donne lieu à une organisation cohérente avec la nécessité de renforcer le centre. De plus, il existe une zone AU, au Nord du village, en continuité directe avec les constructions existantes.



Extrait du PLU approuvé le 16/11/2020

|             |                                                     | Surface (ha) |
|-------------|-----------------------------------------------------|--------------|
| HABITAT     | Potentiels en zones urbaines (ha)                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 3,4          |
|             | Potentiels dans les Zones fermées (ha)              |              |
| ACTIVITES   | Potentiels à vocation d'activités                   |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) | 2,5          |
| EQUIPEMENTS | Potentiels à vocation d'équipements                 |              |
|             | Potentiels dans les Zones à urbaniser ouvertes (ha) |              |
| TOTAL       |                                                     | 5,9          |

Superficies constructibles disponibles dans le PLU en extension de l'enveloppe urbaine

### **3. Synthèse des potentiels constructibles en extension dans les documents d'urbanisme existants**

Une analyse du potentiels constructibles des documents d'urbanisme existant a été faite. Elle est résumée dans les deux tableaux ci-dessous, distinguant les cartes communes et les Plans locaux d'urbanisme.

Les communes qui sont au RNU, ne sont pas répertoriées.

L'analyse a été faite à partir de l'enveloppe urbaine déterminée dans le diagnostic. Seuls les secteurs constructibles à vocation résidentielle, d'équipements et d'activités, en extension, de l'enveloppe urbaine ont été comptabilisés.

Les potentiels de densification mobilisables dans la tache urbaine ont déjà été analysés dans l'analyse urbaine.

|                                | Potentiels disponibles en extension dans la zone Constructible (ha) | Potentiels à vocation d'activités disponibles en extension dans la zone constructible (ZCa) |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| CC de Cabrerolles              | 8,34                                                                | /                                                                                           |
| CC de Causses et Veyran        | 9,1                                                                 | 0,67                                                                                        |
| CC de Roquessels               | 10,4                                                                | /                                                                                           |
| CC de Saint Nazaire de Ladarez | 4,2                                                                 | /                                                                                           |
| CC de Vailhan                  | 2,67                                                                | /                                                                                           |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>34,71</b>                                                        | <b>0,67</b>                                                                                 |

Superficies constructibles disponibles en extension dans les Cartes Communales Existantes



|                                 | Potentiels en zones urbaines (ha) | Potentiels dans les Zones à urbanisées ouvertes (ha) | Potentiels dans les Zones fermées (ha) | Potentiels à vocation d'équipements ou activités | TOTAL         |
|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|
| PLU de Abeilhan                 | 0,83                              | 0,24                                                 |                                        | 1,52                                             | 2,59          |
| PLU de Autignac                 | 6,7                               | 1,21                                                 | 0,34                                   | 1,31                                             | 9,56          |
| PLU de Faugères                 | 2,21                              | 5,85                                                 | 9,88                                   |                                                  | 17,94         |
| PLU de Fouzilhon                | 1,32                              | 1,11                                                 | 1,07                                   |                                                  | 3,5           |
| PLU de Gabian                   | 3,7                               | 4,6                                                  |                                        |                                                  | 8,3           |
| PLU de Laurens                  | 0,94                              | 16,03                                                | 9,05                                   | 8,69                                             | 34,71         |
| PLU de Magalas                  | 2,51                              | 10,05                                                |                                        | 10,23                                            | 22,79         |
| PLU de Margon                   | 1,98                              | 0,21                                                 |                                        | 1,82                                             | 4,01          |
| PLU de Murviel Les Béziers      | 1,06                              | 3,14                                                 | 4,49                                   | 0,96                                             | 9,65          |
| PLU de Neffiès                  | 4,24                              |                                                      |                                        | 0,1                                              | 4,34          |
| PLU de Pailhès                  | 0,38                              | 2,4                                                  |                                        |                                                  | 2,78          |
| PLU de Pouzolles                | 3,47                              | 4,78                                                 | 2,76                                   | 0,69                                             | 11,7          |
| PLU de Puissalicon              | 1,07                              |                                                      | 2,63                                   |                                                  | 3,7           |
| PLU de Roujan                   | 2,01                              | 1,26                                                 |                                        | 6,05                                             | 9,32          |
| PLU de Saint Génies de Fontedit | 6,49                              | 1,74                                                 | 2,41                                   | 1,46                                             | 12,1          |
| PLU de Thézan Les Béziers       |                                   | 3,4                                                  |                                        | 2,5                                              | 5,9           |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>38,66</b>                      | <b>38,26</b>                                         | <b>28,45</b>                           | <b>30,4</b>                                      | <b>165,77</b> |

Superficies constructibles disponibles en extension dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) opposables

On constate un potentiel constructible en extension très important dans les documents d'urbanisme en vigueur : environ 201,15 hectares, dont :

- 73,37 ha en extension de l'enveloppe urbaine, ce potentiel constructible est urbanisable immédiatement ;
- 38,26 ha au sein des zones à urbaniser, ce potentiel est conditionné par le fait d'être aménagé ;
- 28,45 ha dans les zones fermées aujourd'hui à l'urbanisation ;
- 31,07 ha pour des secteurs à vocation d'activités et d'équipements.

## Potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine

### 1. Tracé de l'enveloppe urbaine

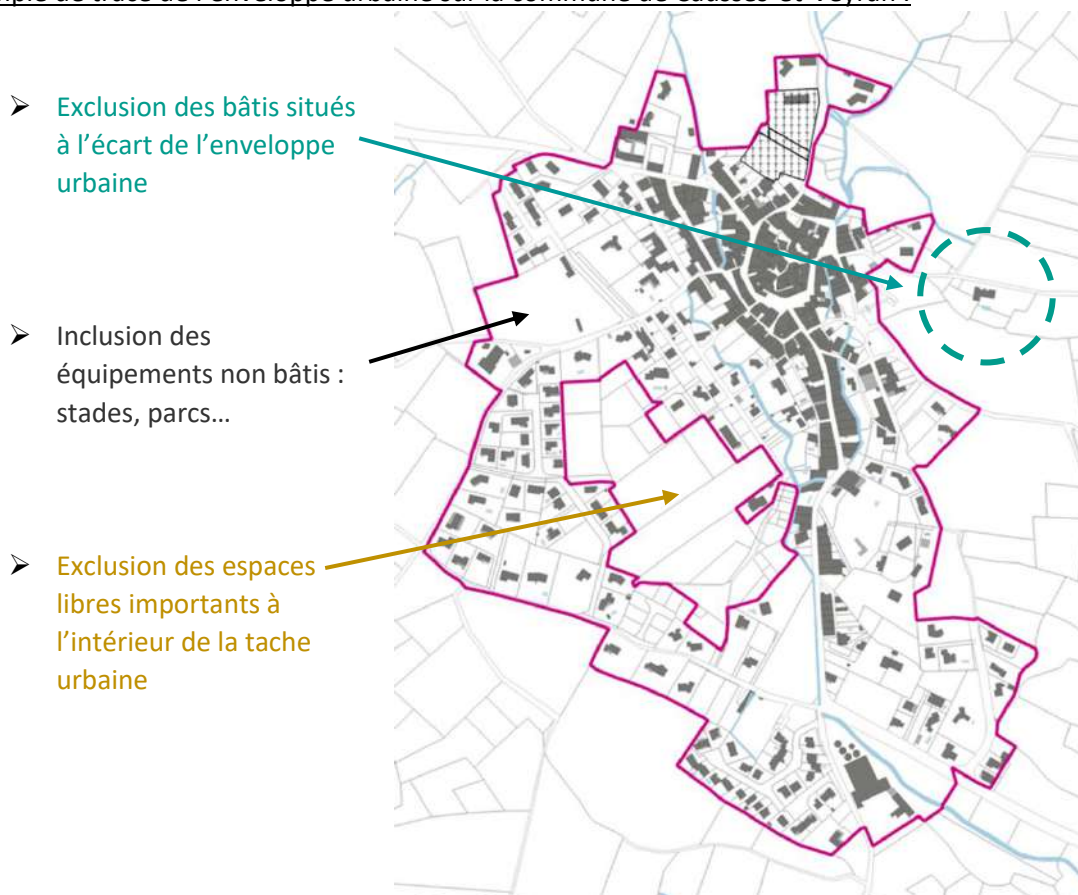
L'enveloppe urbaine (ou tache urbaine) correspond à l'emprise d'un ensemble bâti : ville, village, hameau ou tissu bâti significatif. Un tissu bâti sera considéré comme significatif à partir d'environ 5 bâtiments (hors annexes) répondant à une organisation cohérente. Cette définition s'affranchit de la notion de « lieu-dit ». Elle correspond à l'identification spatiale d'une forme urbaine.

L'enveloppe urbaine ne se superpose pas systématiquement aux limites cadastrales. Elle reflète l'emprise artificialisée d'un ensemble bâti.

Outil central de l'élaboration du PLUi, elle permet, dans un premier temps, d'identifier les potentiels constructibles ne générant pas de consommation d'espace (ce qui est à l'intérieur des périmètres définis comme des enveloppes urbaines) et, dans un second temps, de comptabiliser les surfaces des terrains constructibles en extension (ce qui sera à l'extérieur des périmètres définis).

Les emprises constructibles en extension correspondront alors à ce qui sera comptabilisé comme de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (les ENAF) / de l'artificialisation des sols au sens de la loi Climat et Résilience.

Exemple de tracé de l'enveloppe urbaine sur la commune de Causses-et-Veyran :



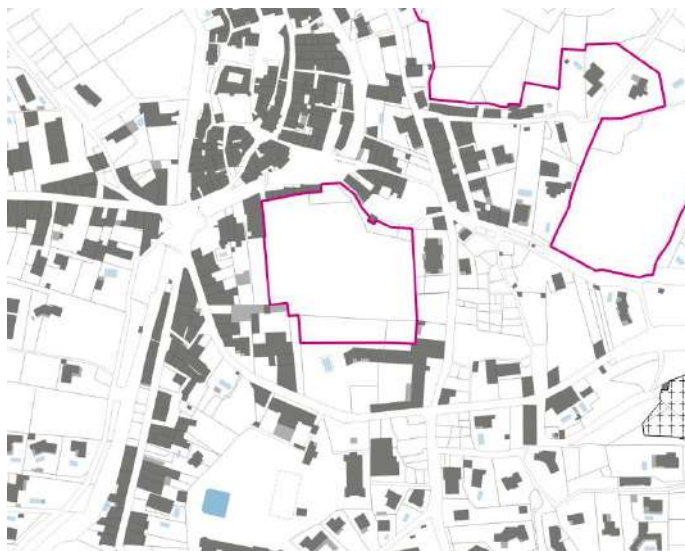


Les espaces libres conséquents à l'intérieur d'une tache urbaine sont comptés hors tache urbaine à partir de 1ha.

En effet, leur usage peut rester ou redevenir plus facilement agricole.

Cela ne signifie pas que tous les espaces non construits inférieurs à 1ha sont destinés à être urbanisés (voir infra).

Ci-contre un autre exemple à Laurens :



L'identification des enveloppes urbaines est avant tout morphologique : elle ne présume pas d'un zonage, d'un potentiel de densification... D'autres paramètres entrent en considération mais il s'agit de la première étape dans la définition de la future zone urbanisée (U).

## 2. Méthode d'identification des potentiels

Les potentiels constructibles correspondent aux possibilités de constructions disponibles à l'intérieur de la tache urbaine. Ils ont été identifiés lors de visites de terrain réalisées entre juillet et septembre 2021. Ils ont été complétés par photo-interprétation sous format cartographique SIG et en fonction des données reçues concernant l'identification des permis d'aménager et des permis de construire accordés depuis lors.

Le tableau suivant définit les différents types de potentiels identifiés à l'intérieur des enveloppes urbaines :

**LOT LIBRE** Lot libre de lotissement en cours d'urbanisation. La parcelle est raccordée aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ; et est accessible depuis une voie existante.

Aucun coefficient de rétention ne s'applique sur les lots libres de lotissements puisqu'ils sont en cours de commercialisation ou sur le point de l'être.



*Exemple de lots libres à Thézan-lès-Béziers*

### **ESPACE LIBRE**

Terrain ou ensemble de terrains contigus situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dont l'urbanisation nécessitera une extension de réseaux dans le cadre d'une opération d'ensemble. Leur classement sur le document graphique de zonage devra donc être AU (zone à urbaniser).

Un coefficient de rétention de 50% s'applique sur les espaces libres.



*Exemple d'espaces libres à Autignac*



## DENT CREUSE

Parcelle non bâtie, située hors lotissement, entre au moins 2 parcelles bâties et dans une configuration urbaine.

Bien que la dent creuse accueille généralement 1 lot, en fonction de sa surface, elle pourra en accueillir plus d'un, sans nécessiter forcément la création de voirie et d'extensions de réseau (à la différence de l'espace libre). Le classement à envisager est U (zone urbanisée). En fonction de l'échelle ou du caractère stratégique du terrain, une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) peut y être prévue, voire une zone AU.

Un coefficient de rétention de 50% s'applique sur les dents creuses.



Exemple de dents creuses à Puimisson

## DENSIFICATION DE PARCELLE

Parcelle bâtie d'une superficie relativement importante dont la partie non bâtie permet la création d'au moins un lot supplémentaire, suivant la densité moyenne retenue localement.

La densification de la parcelle nécessitera potentiellement une division parcellaire (découpage en drapeau par exemple).

Un coefficient de rétention de 70% s'applique sur la densification des parcelles déjà bâties.



Exemple de densification de parcelles à Gabian

## CAS PARTICULIER DE LA TACHE URBAINE DES ZAE : POTENTIELS EN ZONE D'ACTIVITES

Lot libre situé dans une zone spécifiquement dédiée au développement de l'activité économique.

Les surfaces sont variables en fonction des ZAE.



Exemple de lot libre en ZAE à Roujan

### 3. Critères pris en compte pour la réduction / pondération du nombre des espaces potentiellement constructibles

Les potentiels constructibles identifiés sont ensuite réduits ou supprimés en croisant des données multiples. Les critères sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <p><b>Le point de départ du PLUi (le T0) est fixé au 01-01-2024.</b><br/>         Les permis d'aménager (PA) accordés jusqu'au 31 décembre 2023 sont pris en compte pour le tracé de l'enveloppe urbaine.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>PROJETS EN COURS</b></p>         | <p>Dans l'exemple ci-contre, un PA à Gabian représente un potentiel de 21 lots comptabilisés (0 PC délivrés depuis 2022).</p> <p>Conclusion : lots libres = 21</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  <p><i>Exemple de PA accordé à Margon</i></p>                                                          |
| <p><b>ACTUALISATION CADASTRALE</b></p> | <p>Les éléments bâtis du cadastre ont été actualisés de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- relevés de terrain réalisés entre juillet et octobre 2021 ;</li> <li>- photo-interprétation d'images satellites ;</li> <li>- analyse des permis de construire (PC) accordés jusqu'au <b>31 décembre 2023</b>.</li> </ul> <p>Ils ont permis l'exclusion de nombreuses parcelles</p> <p>Dans l'exemple ci-contre, le PA ne présente aucun potentiel dans l'enveloppe urbaine car tous les PC ont été délivrés au 31 décembre 2022.</p> <p>Conclusion : lots libres = 0</p> |  <p><i>Exemple de PA et PC accordés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024 à Causses-et-Veyran</i></p> |
| <p><b>RISQUES NATURELS</b></p>         | <p>Les potentiels constructibles identifiés à l'intérieur de la zone inondable des Plans de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                          |

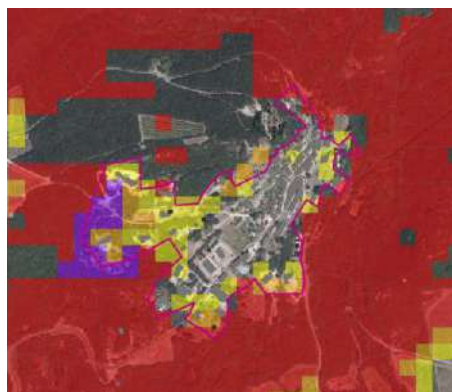


Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) ont été retirés. De la même façon, l'Atlas des Zones Inondables (AZI) est pris en compte notamment lorsque son emprise va au-delà de l'emprise du PPRi.

La cartographie de l'aléa incendie de forêt est également prise en compte et exclut un certain nombre de potentiels situés en zone d'aléa.



*Exemple de l'impact du PPRi à Pouzolles*



*Cartographie de l'aléa incendie de forêts à Roquessels*

#### **ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

L'ensemble des enjeux environnementaux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement sont pris en compte dans le tracé des potentiels constructibles :

- parcelles boisées ;
- réservoirs de biodiversité ;
- cours d'eau ;
- zones humides ;
- ripisylves ;
- ruptures de la continuité de la Trame Verte et Bleue (à restituer)



*Cartographie des réservoirs boisés à Magalas*

## ARBRES DE HAUTES TIGES

Les arbres de hautes tiges ont été identifiés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par photo-interprétation, à partir d'images satellites récentes.

Ces arbres de hautes tiges, qu'ils soient sur une emprise linéaire ou surfacique peuvent s'apparenter à de la biodiversité urbaine.

Ces sont également des espaces boisés qui forment/favorisent les îlots de fraîcheur en zone urbaine (ou anthropisée).



Exemple de réseau arboré à Caussiniojols

## PAYSAGE / JARDINS POTAGERS

Les secteurs paysagers les plus remarquables sont également exclus de l'enveloppe urbaine ou permettent une réduction des potentiels identifiés. Il peut s'agir de parcs privés, de points hauts, d'un ensemble de jardins potagers à préserver, d'abord d'un site patrimonial, classé ou non...



Exemple de point haut à Puissalicon

## ACCESSIBILITE

Suite aux visites de terrain et dans le cadre d'échanges avec les élus lors de réunions de travail, certaines parcelles ont été retirées des potentiels pour des raisons d'accessibilité :  
niveau de pente trop important,  
ilot ou parcelle enclavée,  
impossibilité de créer un accès sans impacter un site...

/

La capacité ou la conformité de certains réseaux peuvent être des facteurs limitants pour l'urbanisation de certains secteurs mais, dans la durée du PLUi, des travaux pourront amener à résoudre ces problèmes et permettre la densification de ces secteurs. Leur potentiel constructible n'est donc pas déduit.



Sur 135ha d'espaces potentiellement constructibles identifiés à l'intérieur des enveloppes urbaines, 75ha sont retirés en fonction des critères définis ci-dessus (voir synthèse page suivante).

#### 4. Nombre de lots comptabilisés par potentiels

Afin de connaître le nombre de lots réellement mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, il faut faire le lien entre la surface disponible (potentiel) et la densité attendue par commune. La rétention est également prise en compte.

La densité est une valeur brute, c'est-à-dire qu'elle intègre les voies de circulation et les espaces communs prévus dans l'opération. Les valeurs de densité sont les suivantes (correspondent aux densités SCoT) :

|                                                                   |                                                                                                                                                               |                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pôles structurants, pôle relais structurant et pôle relais</b> | Magalas, Murviel-lès-Béziers-Thézan-lès-Béziers, Roujan, Laurens                                                                                              | <u>30,1 logements par ha</u><br><i>Soit environ 332 m<sup>2</sup>/logement</i> |
| <b>Communes rurales</b>                                           | Abeilhan, Saint-Géniès-de-Fontedit, Puissalicon, Pouzolles, Puimisson, Neffiès, Pailhès                                                                       | <u>21,5 logements par ha</u><br><i>Soit 465 m<sup>2</sup>/logement</i>         |
| <b>Village ruraux</b>                                             | Autignac, Gabian, Margon, Causses-et-Veyran, Faugères, Cabrerolles, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Fouzilhon, Caussiniojols, Vailhan, Fos, Roquessels, Montesquieu | <u>16,125 logements par ha</u><br><i>Soit 620 m<sup>2</sup>/logement</i>       |

Un coefficient de rétention s'applique ensuite en fonction de la capacité de l'espace constructible à être mobilisé avec une projection sur 10 ans.

Pour rappel, 3 catégories sont définies avec des niveaux de mobilisation différenciés :

- les **espaces libres** ont un niveau de mobilisation moyen (configurations parfois complexes, plusieurs propriétaires présents, nécessité d'une opération d'ensemble, mais intérêt pour un aménageur de pouvoir porter un projet à une échelle potentiellement plus conséquente) : 50 % ;
- les **dents creuses** ont également un niveau de mobilisation moyen (mobilisation plus facile (un seul propriétaire) mais intérêt moindre) : 50 % ;
- les **divisions parcellaires** possibles ont un niveau de mobilisation faible : 20 % (80% de rétention). Même si l'augmentation du prix des terrains rend la division parcellaire de plus en plus intéressante financièrement, le fait de se séparer d'une partie de son terrain reste complexe. La division parcellaire a plus de chance de s'opérer à la suite d'une mutation dont le nombre est nécessairement faible au regard du gisement.

Par ailleurs, les **lots disponibles dans des opérations récentes** (lotissements notamment) ou associés à des divisions parcellaires sont considérés comme mobilisables à 100 %. Ils sont par nature destinés à être commercialisés.



Méthode de calcul utilisée :

De façon pratique, les calculs ont été réalisés à l'aide de l'outil cartographique QGis. Une fois chaque potentiel ajusté sur la base des enjeux présentés précédemment (enjeux environnementaux, risques, enjeux paysagers...), la surface de chaque potentiel est calculée grâce à cet outil.

Cet espace libre a une surface de 4 990 m<sup>2</sup>.



*Extrait du calcul de la surface des potentiels disponibles à Murviel-lès-Béziers*

Cette méthode permet d'obtenir la surface disponible par type de potentiel (dent creuse, espace libre...).

Dans un second temps, et afin de connaître le nombre de lots mobilisables par potentiel, l'outil cartographique permet de diviser la surface disponible par la densité brute.

Dans l'exemple en question, il s'agit de la commune de Murviel-lès-Béziers, classée en catégorie 1, soit avec une densité attendue de 30,1 logements/ha (environ 332 m<sup>2</sup>/lot).

L'espace libre d'une surface de 4 990 m<sup>2</sup> permet la réalisation de 15 lots. La densité est brute, ce qui signifie que les voies de circulation et espace communs sont pris en compte.



Extrait du calcul du nombre de lots réalisables selon la densité souhaitée à Murviel-lès-Béziers

#### Notion d'arrondi :

Si la surface est arrondie au mètre carré près, le nombre de lots est arrondi à l'entier le plus proche. Lorsqu'un terrain identifié est d'une superficie inférieure à la densité attendue, il est comptabilisé pour un potentiel d'1 logement lorsque sa surface est au moins égale à 50% de la densité attendue. En-dessous de ce seuil, il n'est pas comptabilisé.

Ainsi, l'outil nous permet de connaître, par type de potentiel, le nombre de lots potentiellement mobilisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. C'est sur cette base que sont appliqués les différents coefficients de rétention.



Les coefficients de rétention sont appliqués sur le nombre de lots par types de potentiels, comme l'illustre l'exemple suivant, pour la commune de Murviel-lès-Béziers.

| <b>Nombre de lots libres (pas de rétention)</b> | Nombre de logements espaces libres | <b>Avec rétention 50%</b> | Nombre de logements dents creuses | <b>Avec rétention 50%</b> | Nombre de logements densification de parcelle | <b>Avec rétention 70%</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| <b>8</b>                                        | 30                                 | <b>15</b>                 | 63                                | <b>32</b>                 | 69                                            | <b>21</b>                 |

Ainsi pour la commune de Murviel-lès-Béziers, avec cette méthode de calcul, le nombre de logements potentiellement réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est de  $8 + 30 + 63 + 69 = 170$  logements, et le nombre de logements retenus est de  $8 + 15 + 32 + 21 = \mathbf{76 \text{ logements}}$ .

## 5. Synthèse des lots comptabilisés par type de potentiels

|                          | NOMBRE<br>LOTS LIBRES | NOMBRE DE<br>LOGEMENTS<br>ESPACES LIBRES | AVEC<br>RETENTION<br>50% | NOMBRE<br>LOGEMENTS<br>DENTS CREUSES | AVEC<br>RETENTION<br>50% | NOMBRE<br>LOGEMENTS<br>DENSIFICATION DE<br>PARCELLES | AVEC<br>RETENTION<br>70% | TOTAL LOGEMENT<br>A L'INTERIEUR DE<br>L'ENVELOPPE<br>URBAINE |
|--------------------------|-----------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Magalas                  | 73                    | 28                                       | 14                       | 95                                   | 48                       | 167                                                  | 50                       | 185                                                          |
| Murviel-lès-Béziers      | 8                     | 30                                       | 15                       | 63                                   | 32                       | 69                                                   | 21                       | 75                                                           |
| Thézan-lès-Béziers       | 25                    | 10                                       | 5                        | 33                                   | 17                       | 32                                                   | 10                       | 56                                                           |
| Roujan                   | 15                    | 0                                        | 0                        | 46                                   | 23                       | 30                                                   | 9                        | 47                                                           |
| Laurens                  | 8                     | 54                                       | 27                       | 61                                   | 31                       | 64                                                   | 19                       | 85                                                           |
| Abeilhan                 | 6                     | 19                                       | 10                       | 30                                   | 15                       | 18                                                   | 5                        | 36                                                           |
| Saint-Geniès-de-Fontedit | 8                     | 62                                       | 31                       | 31                                   | 16                       | 16                                                   | 5                        | 59                                                           |
| Puissalicon              | 8                     | 70                                       | 35                       | 45                                   | 23                       | 50                                                   | 15                       | 81                                                           |
| Pouzolles                | 0                     | 0                                        | 0                        | 27                                   | 14                       | 30                                                   | 9                        | 23                                                           |
| Puimisson                | 4                     | 0                                        | 0                        | 25                                   | 13                       | 22                                                   | 7                        | 23                                                           |
| Neffiès                  | 2                     | 26                                       | 13                       | 21                                   | 11                       | 53                                                   | 16                       | 41                                                           |
| Autignac                 | 13                    | 0                                        | 0                        | 16                                   | 8                        | 15                                                   | 5                        | 26                                                           |
| Gabian                   | 29                    | 17                                       | 9                        | 13                                   | 7                        | 29                                                   | 9                        | 53                                                           |
| Margon                   | 18                    | 0                                        | 0                        | 8                                    | 4                        | 15                                                   | 5                        | 27                                                           |
| Causses-et-Veyran        | 1                     | 5                                        | 3                        | 11                                   | 6                        | 24                                                   | 7                        | 16                                                           |
| Pailhès                  | 5                     | 14                                       | 7                        | 9                                    | 5                        | 21                                                   | 6                        | 23                                                           |
| Faugères                 | 0                     | 6                                        | 3                        | 6                                    | 3                        | 9                                                    | 3                        | 9                                                            |
| Cabrerolles              | 0                     | 0                                        | 0                        | 3                                    | 2                        | 6                                                    | 2                        | 3                                                            |
| Saint-Nazaire-de-Ladarez | 0                     | 0                                        | 0                        | 2                                    | 1                        |                                                      | 0                        | 1                                                            |
| Fouzilhon                | 0                     | 0                                        | 0                        | 4                                    | 2                        | 31                                                   | 9                        | 11                                                           |
| Caussiniojols            | 0                     | 0                                        | 0                        | 5                                    | 3                        | 1                                                    | 0                        | 3                                                            |
| Vailhan                  | 3                     | 5                                        | 3                        | 1                                    | 1                        | 4                                                    | 1                        | 7                                                            |
| Fos                      | 3                     | 0                                        | 0                        | 4                                    | 2                        | 1                                                    | 0                        | 5                                                            |
| Roquessels               | 3                     | 0                                        | 0                        | 3                                    | 2                        | 11                                                   | 3                        | 8                                                            |
| Montesquieu              | 0                     | 0                                        | 0                        | 0                                    | 0                        | 2                                                    | 1                        | 1                                                            |
| <b>TOTAL COMCOM</b>      | <b>232</b>            | <b>346</b>                               | <b>173</b>               | <b>562</b>                           | <b>281</b>               | <b>720</b>                                           | <b>216</b>               | <b>902</b>                                                   |

\* Nota : les objectifs de **lutte contre la vacance** et les potentiels **changements de destination** ne sont pas présentés dans ce tableau. Ils permettront d'autant plus d'augmenter les logements réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et donc de réduire la surface en extension.