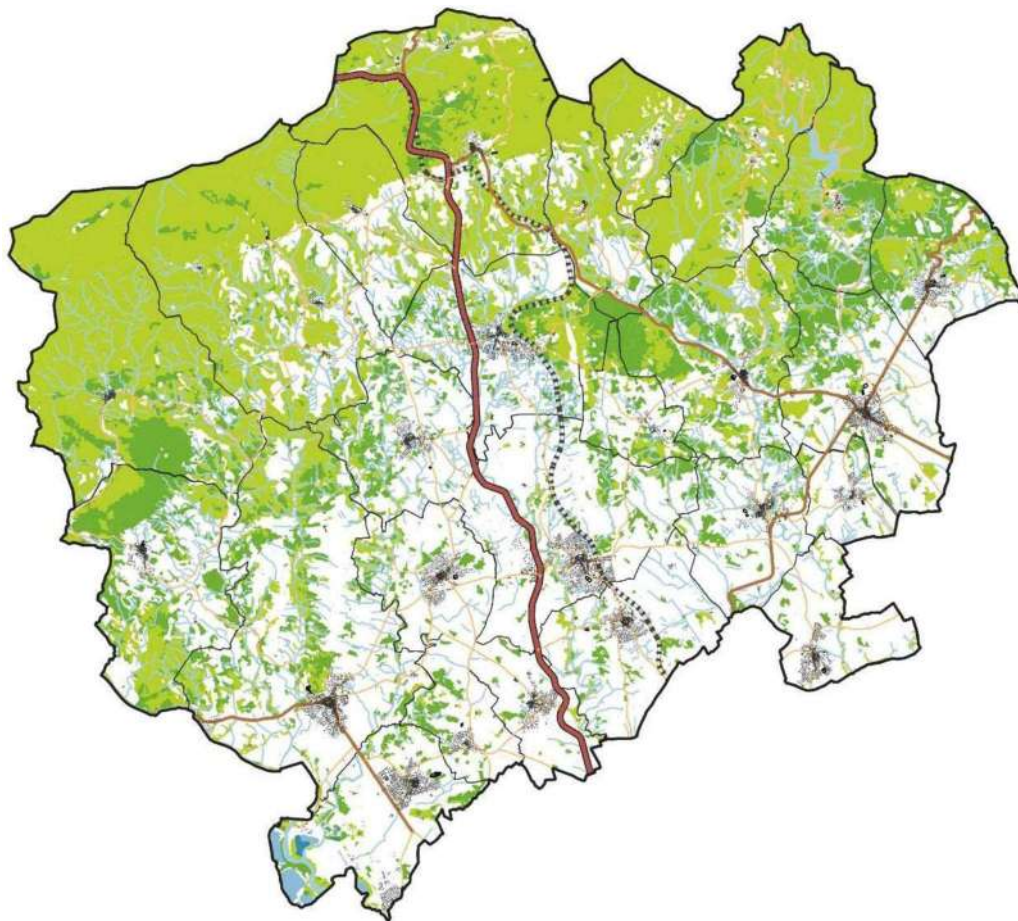




RAPPORT DE PRESENTATION

1.6. Justifications



Département de l'Hérault
Date : Janvier 2026

Sommaire

Rappel des conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	3
Articulation du PLUi avec le SCoT.....	7
Justification du projet d'aménagement et de développement durables (PADDi).....	23
Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel	24
Axe 2 : Affirmer une identité territoriale	27
Axe 3 : Définir les moyens d'une structuration du développement du territoire	29
Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire.....	31
Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie	36
Axe 6 : Stimuler l'activité économique	38
Justification des objectifs en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain au regard du SCoT.....	39
Actualisation des données du SCoT	39
Objectif de croissance démographique	41
Objectifs de modération de la consommation d'ENAF.....	42
Compatibilité avec la Loi Climat et Résilience	66
Rappel des données.....	66
Compatibilité du PLUi avec la loi Climat et Résilience	67
Compatibilité avec l'article L.151-4 du code de l'urbanisme	68
Selon les données de l'ONAS	68
Selon l'OCCSOL du SCoT	69
Justification du règlement graphique	70
Zones U	71
Zones AU	85
Zone A.....	150
Zone N.....	154
Justification du règlement écrit	165
Zone Urbanisée.....	165
Zone à urbaniser	167
Zone Agricole	168
Zone Naturelle	169
Eléments de surzonage.....	170
Justification des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)	175
STECAL à vocation touristique	176
Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles	182
Justification du préambule/généralités	182
Cohérence des OAP sectorielles avec le PADDi	187
Complémentarité du règlement avec les OAP sectorielles	195
Tableau synthétique	196
Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques	197
Justification des emplacements réservés (ER)	199
Justification des Espaces Boisés Classés (EBC)	202
Justification des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du CU	204
Justification de l'application de l'article R.151-34 du CU	207
Justification des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU	208
Justification des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du CU	210

Justification de l'application du périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du CU.....	212
Justification de l'application de l'article L.151-38 du CU	218
Tableau des surfaces	220
Indicateurs de suivi	221

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

Informations clés	Enjeux
Démographie	
- 27.723 habitants en 2021 - La moitié de la population intercommunale se concentre sur 7 communes du Sud-Ouest du territoire - Croissance de la population : +1,3%/an entre 2010 et 2021 avec un tassement progressif - Vieillesse tendancielle de la population	- Répondre au besoin d'accueil de nouveaux ménages sur le territoire - Maîtriser le développement démographique - Faire correspondre la capacité des réseaux et des équipements avec l'accueil de ces nouveaux ménages
Habitat	
- Territoire résidentiel - Desserrement des ménages progressif - Augmentation du nombre de résidences principales (en rapport avec l'évolution démographique) - Taux de vacance autour de 9% : abandon des logements dans les tissus anciens - 92% du parc de logements correspond à des maisons individuelles - Réduction de la production du nombre de logements	- Conjuguer la demande des nouveaux habitants en matière de logements (individualité, espaces extérieurs...) et la nécessité de limiter la consommation d'espace - Diversifier l'offre en logements en rapport avec les besoins de la population (petits logements, logements seniors, PMR, logements sociaux...) et la densification (immeubles collectifs) - Redynamiser les tissus anciens en s'appuyant sur la résorption de la vacance
Equipements	
- 3 grands pôles d'équipements dont un bipolarisé : Magalas, Roujan, Murviel/Thézan-lès-Béziers	- Développer l'offre en équipements de tous ordres pour accompagner la progression démographique - Permettre l'accès aux équipements pour les personnes à mobilité réduite, notamment les personnes âgées
Structure économique	
- Moyenne de 50,1 emplois pour 100 actifs - Quatre polarités comptabilisent plus de 600 emplois : Magalas, Murviel, Roujan et Thézan - Forte dépendance aux territoires voisins (Béziers) - Activité agricole (viticole) : pilier de l'économie locale - Besoin de s'implanter en zone d'activité pour les entreprises souhaitant se développer	- Augmenter le nombre d'emplois sur le territoire - Augmenter l'offre en foncier à vocation économique suivant le schéma directeur des Zones d'Activités Economiques pour les entreprises locales ou arrivantes - Maintenir les commerces de proximité - Qualifier les ZAE - Créer des espaces adaptés pour les nouvelles formes de travail (tiers-lieux, espaces de coworking...) - Développer le secteur médico-social
Tourisme	
- Territoire de passage plutôt que de destination - Hébergement touristique peu développé	- Mieux mettre en valeur le patrimoine local et les sites d'intérêt

Informations clés	Enjeux
- 2 sites majeurs : les moulins de Faugères et l'Abbaye de Cassan - Maillage de chemins de randonnée significatif	- Développer l'offre en hébergements, en particulier sur des créneaux porteurs (groupes, insolites...) - Développer l'oénotourisme
Agriculture	
- Territoire porté par la viticulture (3 AOP) - Vieillesse de la population agricole - Problématique de rétention foncière importante qui impacte l'accessibilité au foncier agricole - Exploitations peu diversifiées - Potentiel de l'oénotourisme	- Limiter l'urbanisation pour préserver le foncier agricole - Offrir des opportunités d'installations et de développement tout en préservant les paysages et en encadrant les projets agricoles - Permettre la diversification de l'activité agricole - Encourager la diversification notamment par le biais touristique - Valoriser le potentiel que représentent les bâtiments des caves particulières et coopératives
Mobilités et transports	
- Dépendance à l'automobile - Flux pendulaires importants vers Béziers - Caractère structurant des RD 909 (vers Béziers) et RD 13 (vers Pézenas) - Projet PEM Magalas sur le site de la gare - Faible offre en aires de covoiturage	- Développer les offres alternatives à la voiture individuelle - Aménager de nouvelles pistes cyclables et des cheminements doux entre les bourgs - Proposer une nouvelle offre en stationnement permettant de mieux accéder dans les centres villages - Développer des aires de covoiturage
Milieux physiques	
- Avant-Monts et coteaux du Biterrois viticoles - Vallées Nord-Sud avec chevelu hydrographique conséquent (mais caractère temporaire des ruisseaux amont) avec 4 bassins versants principaux : l'Orb, le Libron, la Thongue et la Peyne - Le climat est méditerranéen, avec une influence continentale au Nord - Une baisse de pluviométrie et l'augmentation d'occurrence des épisodes cévenols est attendue par les modèles climatiques	- Prendre en compte le changement climatique dans le document d'urbanisme afin de réduire la vulnérabilité du territoire (limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la présence d'une végétation adaptée) - Protéger le réseau hydrographique - Mieux gérer et économiser la ressource en eau
Milieux naturels	
- Protection et inventarisation d'une grande partie du territoire par des zonages écologiques (Natura 2000, ZNIEFF, PNA...) qui témoignent de sa richesse écologique - Couverture par d'importantes surfaces boisées au Nord qui constituent des réservoirs de biodiversité majeurs	- Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités - Préserver les réservoirs de biodiversité - Maintenir la biodiversité dans les milieux urbanisés en lien notamment avec des îlots de fraîcheur - Articuler l'urbanisation et la trame verte et bleue

Informations clés	Enjeux
- Milieux agricoles de la plaine dominés par la vigne - Maillage du réseau hydrographique témoignant d'une trame bleue de qualité - Habitats de végétation diversifiés	- Prendre en compte le risque incendie dans la localisation des nouveaux secteurs à urbaniser
Paysages	
- Dichotomie Nord-Sud entre Avant-Monts boisés et coteaux viticoles - Trame bocagère qualitative qui maille le territoire - Patrimoine bâti de qualité - Périurbanisation non maîtrisée au détriment d'espaces naturels qualitatifs en lisière des bourgs - Bâti récent qui s'harmonise peu avec le bâti ancien	- Maintenir et valoriser les formes traditionnelles du paysage (murets, vignes, vergers...) - Définir des principes d'aménagement pour les zones à urbaniser en rapport avec les contextes paysagers - Maintenir des espaces de respiration à l'intérieur des taches urbaines - Définir des interfaces entre zones à urbaniser et espaces ruraux
Patrimoine	
- Nombreux monuments et sites classés ou inscrits - Présence d'un patrimoine archéologique (ex : site de l'oppidum à Magalas) - Patrimoine agricole : moulins, mazets, etc. - Nombreux éléments de petit patrimoine : fours à pain, croix, puits, monuments aux morts, etc.	- Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux existants
Urbanisme	
- 3 types d'urbanisation : tissus médiévaux de l'enchâtellement, tissus bâtis de la « prospérité viticole », tissus pavillonnaires récents - Peu d'aménagements attractifs pour les modes de déplacement doux - Peu, voire pas d'espaces publics dans les tissus bâtis les plus récents, faible présence végétale, stationnements sous-dimensionnés...	- Mieux encadrer l'urbanisation future - Travailler au développement de véritables greffes urbaines - Qualification des projets urbains (densification et diversification de l'offre, préservation/création d'espaces verts, aménagement d'espaces communs, plantation d'arbres...)
Risques, nuisances et servitudes	
- Risque inondation majeur : 17 communes sont concernées par un PPRI - Prégénance de l'aléa feu de forêt pour les communes situées au Nord du territoire - Risque retrait/gonflement des sols argileux important - 5 communes sont soumises au risque de rupture de barrage - Risque de transports de matières dangereuses	- Prendre en compte les différents risques dans la définition des extensions urbaines et des projets - Limiter les émissions de GES (intégration des liaisons douces et densification des secteurs à urbaniser)

Informations clés	Enjeux
- Deux axes routiers identifiés comme émettant des nuisances sonores : RD909 et RD19 - 64 ICPE	

ARTICULATION DU PLUi AVEC LE SCoT

Article L131-4 :

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

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

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

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

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

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

Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLUi
Orientation A : Un territoire vecteur d'images attractives	
Orientation A1 : Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage du Biterrois	
Objectif A1.1 : Eviter le mitage et veiller à l'intégration paysagère du bâti en milieu agricole	<u>PADDi :</u> 2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent 2.1.2. Mettre en valeur le patrimoine bâti 2.2.1. Favoriser la (re)mise en culture des terres à vocation agricole et leur pérennisation en tant qu'espaces cultivés 2.2.2. Conforter la place des exploitations agricoles dans l'économie locale
Objectif A1.2 : Préserver et valoriser les éléments de patrimoine agricole	<u>Règlement :</u> - Mise en place d'un secteur agricole protégé « Ap » - Dispositions réglementaires définies en zone A par rapport à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles - Protection du patrimoine rural en lien avec un inventaire au titre de l'article L151-19 du CU et une OAP thématique Patrimoine
Orientation A2 : Veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement	
Objectif A2.1 : Intégrer l'ensemble des dimensions paysagères aux extensions urbaines	<u>PADDi :</u> 2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent 2.1.3. Insérer les futures constructions dans le paysage local en définissant une palette de couleurs renvoyant aux constructions anciennes et aux paysages de la CCAM
Objectif A2.2 : Penser le développement urbain en accord avec son environnement proche	<u>Règlement :</u> - Dispositions réglementaires définissant l'aspect des constructions, les espaces libres et plantations, etc. dans les zones U et AU - Palette de couleurs <u>OAP :</u> - Mise en place de principes paysagers dans les OAP (thématiques et sectorielles)

Orientation A3 : Intégrer les enjeux écologiques	
Objectif A3.1 : Intégrer et protéger les réservoirs réglementaires	<u>PADDi :</u> Axe 1 : Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet intercommunal <u>Règlement :</u> - Traduction de la TVB dans le règlement de zonage - Définition d'un tampon de protection autour des cours d'eau visant leur préservation - Protection des zones humides, haies et des arbres au titre de l'article L.151-23 du CU
Objectif A3.2 : Préserver la trame aquatique et les espaces littoraux et maritimes.	
Objectif A3.3 : Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques	
Orientation A4 : Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains, agricoles et naturels	
Objectif A4.1 : Valoriser les interfaces ville/nature/agricole	<u>PADDi :</u> 5.1.1. Définir de nouvelles interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, naturels et forestiers <u>Règlement :</u> - Pourcentages d'espaces de pleine terre à respecter en fonction des secteurs <u>OAP :</u> - Mise en place d'espaces de pleine terre et de haies bocagères / antidérive entre les secteurs à urbaniser et les espaces ruraux
Objectif A4.2 : Aménager les espaces publics et la voirie de manière attractive	<u>PADDi :</u> 5.1.2. Intensifier les usages à l'intérieur des tissus bâtis existants <u>Règlement :</u> - Dispositions réglementaires concernant les espaces libres et plantations <u>OAP :</u> - Mise en place de principes généraux dans les OAP sectorielles visant une valorisation des espaces communs et voiries - OAP thématiques Mobilités et Paysages -

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

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

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

	<u>Règlement :</u> - Délimitation des zones en extension à vocation économiques de manière raisonnée (respect des objectifs définis par le SCoT en matière de consommation d'ENAF à vocation d'activités)
Objectif B2.2 : Fixer des critères d'aménagement durable des espaces d'activités	<u>Règlement :</u> - Définition de règles visant à assurer l'aménagement durable des secteurs d'activités (limitation de l'imperméabilisation, plantations, coefficient de pleine terre minimum, etc.) et leur insertion architecturale et paysagère.
Objectif B2.3 : Anticiper et réguler les projets d'envergure	<i>Voir objectif B1.2.</i>
Orientation B3 : Accélérer la transition énergétique et développer les énergies renouvelables	
Objectif B3.1 : Réduire les consommations, les émissions de GES et accélérer la transition énergétique et écologique	<u>PADDi :</u> 3.3.3. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel 5.2.3. Encourager les performances énergétiques et environnementales des bâtiments 5.2.5. Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables <u>OAP :</u> - Mise en place d'une OAP thématique mobilités
Objectif B3.2 : Faciliter l'intégration des ENR sur le bâti et dans les projets d'aménagement	<u>PADDi :</u> 2.2.4. Pérenniser les exploitations et les rendre résilientes dans le cadre du changement climatique (encadrer les projets de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles) 5.2.5. Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables <u>Règlement :</u> - Définition de règles visant la bonne insertion des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments - Définition d'un secteur Npv pour permettre l'installation de centrales photovoltaïques <u>OAP :</u> - OAP thématique Paysage
Objectif B3.3 : Renforcer et optimiser les capacités de production d'ENR	
Objectif B3.4 : Anticiper et limiter les impacts paysagers générés par les projets éoliens et photovoltaïques	
Objectif B3.5 : Prendre en compte les spécificités paysagères du territoire en amont des projets	

Objectif B3.6 : Intégrer les enjeux environnementaux des projets d'énergies renouvelables	-
Générer un développement urbain mesuré et novateur	
Orientation B4 : Protéger la ressource en eau en conditionnant et limitant l'urbanisation dans les zones de sauvegarde et les zones vulnérables	
Objectifs B4.1 & 2 : Encadrer les activités et le développement du territoire sur les zones de sauvegarde : le territoire doit conserver le potentiel d'implantation de nouveaux captages et limiter l'imperméabilisation des sols et l'infiltration des substances polluantes	<u>PADDi :</u> 1.2.1. Préserver la ressource en eau du territoire <u>Règlement :</u> - Les captages et leurs périmètres de protection sont classés en zone Ap ou N - Encouragement à la mise en place de bassins de rétention et de récupération des eaux pluviales dans les nouvelles opérations - Mise en place de coefficients de pleine terre
Orientation B5 : Sécuriser l'alimentation en eau potable et économiser la ressource	
Objectif B5.1 : Protéger les ressources exploitées	<u>PADDi :</u> 1.2.1. Préserver la ressource en eau du territoire 5.2.2. Encourager les économies d'eau 3.4. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future <u>Règlement :</u> - Les captages et leurs périmètres de protection sont classés en zone Ap ou N - Classement en zone 2AU des secteurs en extension pour lesquels la capacité des réseaux n'est pas suffisante - Autorisation des bassins de rétention d'eau pluviale - Imposition de citernes de récupération d'eau de pluie dans certaines zones
Objectif B5.2 : Conditionner les nouveaux projets d'aménagement à la disponibilité des ressources en eau	
Objectif B5.3 : Adopter des mesures de réduction des consommations	
Objectif B5.4 : Engager une réflexion territoriale sur les ressources alternatives pour l'alimentation en eau potable du futur	

Orientation B6 : Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques en prenant en compte les zones d’expansion de crues, les zones humides, les espaces de liberté des rivières, les corridors biologiques, etc.	
Objectif B6.1 : Protéger et valoriser les différents cours d’eau permanents ou irréguliers et les zones humides	<u>PADDi :</u> 1.3.1. Proscrire toute urbanisation à l’intérieur des zones à risque d’inondation élevé 1.1.4. Définir des espaces-tampons autour des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, protéger les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d’eau et respecter les espaces de mobilités des cours d’eau <u>Règlement :</u> - Transcription des PPRI et AZI impactant le territoire - Définition d’un espace tampon de part et d’autre des cours d’eau à préserver (hors PPRI) - Classement en zone A ou N des espaces à préserver
Objectif B6.2 : Restaurer les espaces de mobilité des cours d’eau	
Objectif B6.3 : Préserver les zones naturelles d’expansion de crue	
Orientation B7 : Participer à la limitation des pressions polluantes pour préserver les milieux naturels – Maitriser l’impact des activités humaines sur les milieux aquatiques	
Objectif B7.1 : Maîtriser l’impact de l’urbanisation et de ses rejets dans les milieux aquatiques	<u>PADDi :</u> 1.2.1. Préserver la ressource en eau du territoire 5.2.2. Encourager les économies d’eau 3.4. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l’urbanisation future
Objectif B7.2 : Poursuivre l’amélioration des pratiques culturelles pour lutter contre la pollution diffuse	<i>Sans objet dans le PLUi</i>
Orientation B8 : Lutter contre la consommation d’espaces agricoles et naturels	
Objectif B8.1 : Prioriser et optimiser les espaces au sein de l’enveloppe urbaine	<u>PADD :</u> 4.2.1. Résorber progressivement la vacance 4.2.3. Densifier les tissus bâtis existants Les potentiels de densification au sein de l’enveloppe urbaine ont été étudiés. <i>Voir en ce sens la partie sur les objectifs de modération de la consommation d’ENAF.</i>
Objectif B8.2 : Principes de continuité et de compacité de l’urbanisation	<u>Règlement :</u> - Délimitation des extensions urbaines en continuité des tissus bâtis existants

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

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

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

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

	- Déclinaison de ces différenciations dans le règlement : mise en avant des communes structurantes de Magalas, Thézan, Murviel et Roujan. - Définition d'un périmètre de sauvegarde du linéaire commercial dans certains centres-bourgs afin d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux
Objectif D2.4 : Maintenir une offre de proximité dans certaines villes et villages	<u>PADD</u> : 6.1.1. Soutenir l'activité économique, et particulièrement commerciale, à l'intérieur des villages <u>Règlement</u> : - Définition d'un périmètre de sauvegarde du linéaire commercial dans certains centres-bourgs afin d'interdire le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux
Objectif D2.5 : Inciter à la mise en place de politiques commerciales intercommunales	Non concerné.
Orientation D3 : Maintenir une offre commerciale accessible et diversifiée pour répondre à l'accroissement démographique	
Objectif D3.1 : Faire évoluer l'appareil commercial en fonction des dynamiques démographiques	<i>Voir Orientation D2 ci-dessus</i>
Objectif D3.2 : Définir des localisations préférentielles	
Objectif D3.3 : Proposer une offre commerciale qualitative	
Orientation D4 : Assurer la présence de certains commerces et services dans les centres bourgs pour encadrer le développement d'espaces périphériques (DAAC)	
Objectif D4.1 : Conforter l'offre commerciale au sein des centres-villes et des villages	<i>Voir Orientation D2 ci-dessus</i>
Objectif D4.2 : Privilégier l'implantation des nouveaux commerces sur les espaces commerciaux existants	
Orientation D5 : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes	
Objectif D5.1 : Répondre à tous les nouveaux besoins en logement	<u>PADD</u> : 4.1.2. Produire un nombre de logements adapté aux perspectives démographiques en fonction des évolutions sociétales

	<u>Règlement :</u> - Diversification de l'offre en logements en termes de statuts (logements sociaux) <u>OAP :</u> - Diversification de l'offre en termes de typologies et de densités
Objectif D5.2 : Répartir la production de logements à l'échelle communale pour répondre aux enjeux du SCoT	<u>PADD :</u> 3.1.1. Différencier les objectifs de développement en fonction des communes et leurs caractéristiques <u>OAP :</u> - Densités différenciées en fonction des communes et des secteurs
Orientation D6 : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population	
Objectif D6.1 : Poursuivre l'effort de production de logements sociaux et prévoir une meilleure répartition	<u>PADD :</u> 4.3.1. Diversifier l'offre en logements
Objectif D6.2 : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre au parcours résidentiel	<u>Règlement :</u> - Définition de pourcentages de logements sociaux à réaliser <u>OAP :</u> - Intégration de programmes de logements aidés : logements sociaux, logements destinés aux séniors...
Objectif D6.3 : Anticiper le vieillissement des habitants et améliorer l'accessibilité aux logements	
Objectif D6.4 : Lutter contre l'habitat indigne	<u>PADD :</u> 4.2.1. Résorber progressivement la vacance 4.3.2. Lutter contre l'habitat indécemment et insalubre et contre la précarité énergétique
Objectif D6.5 : Mobiliser et adapter le parc de logements existants et écarter les habitants de la précarité énergétique	
Orientation D7 : Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques	
Objectif D7.1 : Développer une offre de logements saisonniers	<i>Sans objet sur le territoire</i>

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

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

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

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

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

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

Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel

Axe 2 : Affirmer une identité territoriale

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

Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

Axe 6 : Stimuler l'activité économique

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

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

Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel

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

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

Le territoire est impacté par de nombreux zonages de protection et d'inventaires de la biodiversité en raison de sa richesse (ZNIEFF, PNA, Sites Natura 2000, ENS, etc.).

Ces zones présentent un intérêt capital pour la faune et la flore locale et doivent être globalement préservées. La PADDi reprend la liste existante de ces zonages.

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

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

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

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

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

1.1.3 : Renforcer la Trame Verte

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

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

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

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

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

1.1.6 : Ne pas impacter les habitats des espèces protégées

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

1.1.7 Préserver une trame noire / sombre

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

Orientation 1.2. : Préserver les ressources naturelles

1.2.1 : Préserver la ressource en eau du territoire

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

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

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

1.2.1 : Encadrer l'activité extractrice

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

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

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

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

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

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

1.3.2 : Intégrer le risque de feu de forêt

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

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

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

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

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

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

Axe 2 : Affirmer une identité territoriale

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

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

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

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

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

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

2.1.1 : Mettre en valeur le patrimoine bâti

Plusieurs centres bourgs accueillent des Monuments Historiques.

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

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

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

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

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

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

Orientation 2.2 : Encourager l'économie agricole

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

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

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

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

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

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

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

2.2.5 : Encourager la diversification de l'activité agricole

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

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

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

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

Orientation 2.3 : Porter des projets fédérateurs

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

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

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

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

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

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

L'armature urbaine s'organise suivant 2 logiques :

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

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

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

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

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

3.1.1 : Faciliter l'accès aux soins

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

3.2.3 : Maîtriser le foncier afin de mener des opérations

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

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

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

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

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

3.3.2 : Faciliter l'accès aux bourgs-centres

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

3.3.3 : Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

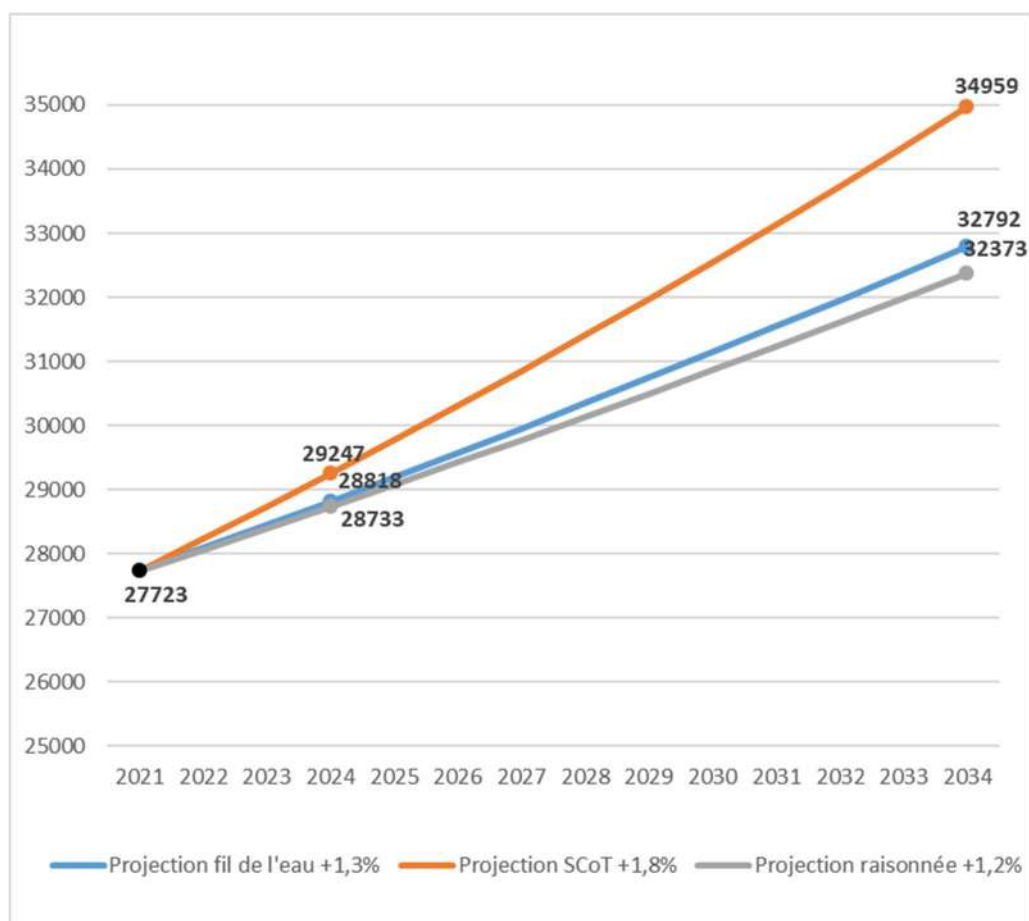
Axe 4 : Maîtriser le développement démographique et urbain du territoire

Orientation 4.1 : Maintenir un développement démographique continu et modéré

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

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

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



Scénarios de développement possibles

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

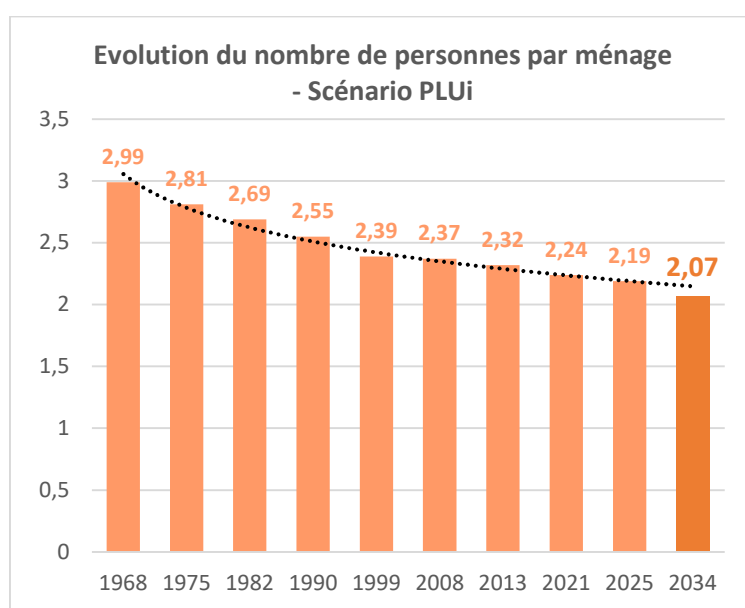
- la reprise de l'urbanisation à Murviel, ville structurante qui n'a pas connu de projet résidentiel majeur depuis plusieurs années ;
- la résolution progressive de problèmes de réseaux sur plusieurs communes dont les éventuels projets étaient bloqués : cas des communes de Puimisson ou de Puissalicon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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.3 : Densifier les tissus bâtis existants

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Orientation 4.3 : Renouveler l'offre en logements
--

4.3.1 : Diversifier l'offre en logements

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

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

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

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

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

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3 : Limiter les nuisances

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

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

5.2.1 : Lutter contre les îlots de chaleur

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

5.2.2 : Encourager les économies d'eau

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

5.2.3 : Encourager les performances énergétiques et environnementales des bâtiments

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

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

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

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

5.2.5 : Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

Dans un cadre général d'encouragement à la transition énergétique, le PLUi a vocation à favoriser, en tout cas à ne pas freiner, les installations de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Toutefois, cette « non-restriction » ne signifie pas absence de règles pour encadrer les projets : ces dispositifs doivent dans tous les cas prendre en compte les enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.

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

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

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

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

Axe 6 : Stimuler l'activité économique

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.3 : Densifier les autres Zones d'Activités Economiques existantes

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

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

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

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

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

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

6.2.2 : Renforcer et diversifier l'offre touristique

6.2.3 : Encourager la diversification touristique des exploitations agricoles

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

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

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

Actualisation des données du SCoT

Le SCoT du Biterrois a établi une analyse de l'occupation du sol pour l'année 2021 (OCCSOL). C'est en rapport avec cette donnée que la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) induite par le zonage du PLUi a été calculée.

Toutefois, des « anomalies » ont pu être relevées. Certaines parcelles sont considérées comme « non artificialisées » par l'OCCSOL mais pouvaient pourtant être considérées comme urbanisées avant 2021. Une actualisation de cette donnée a été effectuée en comparant avec la vue aérienne de 2020.

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

L'ensemble des différences relevées a conduit à ajuster les justifications de la consommation d'ENAF.

Exemple à Autignac :

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

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

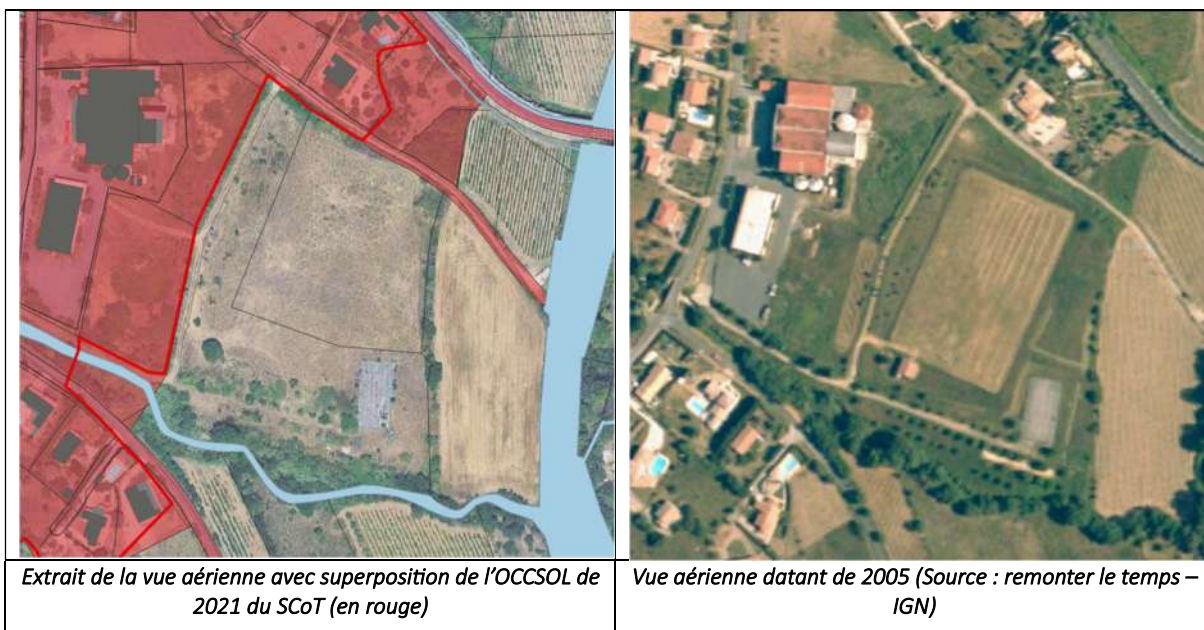


Extrait de la vue aérienne de 2020 avec superposition de l'OCCSOL de 2021 du SCoT (en rouge)

Exemple à Gabian :

Selon les données OCCSOL 2021 du SCoT, les parcelles classées en zone 1AUt dans le zonage du PLUi (à l'Est de la cave coopérative) ne sont pas considérées comme artificialisées.

Toutefois, cette zone correspond à l'ancien stade municipal et au terrain de tennis. La photo aérienne datant de 2005 permet d'identifier cette fonction et donc témoigne de l'artificialisation de ce secteur. Ainsi, il est à considérer que la zone 1AUt prévue n'impactera pas d'ENAF.



Objectif de croissance démographique

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

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

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

			CABM	CAHM	CC la Domitienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault	SCoT du Biterrois	
								Total SCoT2B	DOG SCoT1B
POPULATION	INSEE (série historique)	2008	113 570	68 419	24 209	22 781	16 528	245 507	
		2013	120 208	73 506	26 981	25 644	17 394	263 733	
	Projection	2019	126 588	78 511	30 235	29 142	18 536	283 012	288 733
		2030	138 350	86 115	35 412	35 486	20 670	316 033	341 427
		2040	147 544	91 163	39 901	41 357	22 544	342 509	396 218
		2019-2040 (solde)	20 956	12 652	9 666	12 215	4 008	59 497	109 621
TCAM (Taux de croissance annuel moyen)	INSEE 2008-2013		1,1%	1,4%	2,2%	2,4%	1,0%	1,4%	1,7%
	Projection 2019-2030		0,8%	0,8%	1,4%	1,8%	1,0%	1,0%	1,5%
	Projection 2030-2040		0,6%	0,6%	1,2%	1,5%	0,9%	0,8%	1,6%

Extrait du rapport de présentation du SCoT du Biterrois

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectifs de modération de la consommation d'ENAF

1. A vocation d'habitat

1.1. Taille des logements

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

	SCoT du Biterrois	CABM	CAHM	CC la Domitienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault
taille moyenne des ménages	2,2	De 2 à 2,4 pers/ménage				

Extrait du DOO – Taille moyenne des ménages

1.2. Besoin en logements

En tenant compte :

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

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

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

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

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

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

Le SCoT estime le besoin en logements entre 2021 et 2040 à 4500, soit 237 logements par an.

Dans sa version finale, le zonage du PLUi permet la production de 237 logements/an sur la période 2021-2034, soit l'objectif fixé par le SCoT.

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

		2021-2023	2024-2034			
		Production logements 2021-2022-2023	Projection potentiels dans la tache urbaine	Projection logements en extension de la TU	Projection logements en extension dans les surfaces déjà artificialisées selon le SCoT	Logement potentiel local co
		A	B	C	D	
POLES STRUCTURANTS	Magalas	94	215	16	0	
	Murviel-lès-Béziers	29	102	250	33	
	Thézan-lès-Béziers	48	83	203	26	
POLE RELAIS STRUTURANT	Roujan	101	67	33	0	
POLE RELAIS	Laurens	24	100	49	58	
POLES LOCAUX	Abeilhan	2	52	72	26	
	Saint-Geniès-de-Fontedit	38	74	109	48	
	Puissalicon	16	92	59	56	
	Pouzolles	58	33	36	12	
	Puimisson	7	33	54	41	
	Neffiès	10	72	46	34	
	Autignac	13	34	38	10	
	Gabian	30	60	11	26	
	Margon	11	33	15	3	
	Causses-et-Veyran	12	22	32	12	
	Pailhès	24	28	72	10	
	Faugères	7	22	55	11	
	Cabrerolles	3	16	14	0	
	Saint-Nazaire-de-Ladarez	4	6	17	0	
	Fouzilhon	7	13	42	3	
	Caussinijouls	2	6	7	0	
	Vailhan	0	13	8	1	
	Fos	3	9	14	0	
	Roquessels	5	12	15	6	
	Montesquieu	1	3	5	0	
TOTAL COMCOM		549	1200	1273	415	

1.3. Densité

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

Le tableau présenté ci-dessous retranscrit les densités moyennes minimales pour l'habitat sur la période 2021-2031. Une majoration de 25% pour la période 2031-2040 est attendue.

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

Sur la période 2024-2034, une « proratisation » a été appliquée pour définir les densités cibles :

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

Il en résulte les densités cibles suivantes :

	Densité moyenne (nombre de logements/ha) pour la période 2024-2034 définie dans le PLUi
Magalas, Murviel-lès-Béziers- Thézan-lès-Béziers, Roujan, Laurens	30,1
Abeilhan, Saint-Géniès-de-Fontedit, Puissalicon, Pouzolles, Puimisson, Neffiès, Pailhès	21,5
Autignac, Gabian, Margon, Causses-et-Veyran, Faugères, Cabrerolles, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Fouzilhon, Caussiniojols, Vailhan, Fos, Roquessels, Montesquieu	16,1

1.4. Lutte contre la vacance et changements de destination

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

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

	SCoT du Biterrois	CABM	CAHM	CC la Domitienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault
A Estimation Parc total 2021	207 950	81 580	82 530	16 380	15 950	11 510
dont résidences secondaires	28,5%	14,0%	50,0%	14,2%	15,1%	15,3%
dont logements vacants	9,3%	13,5%	5,1%	7,3%	9,5%	11,8%
B Estimation Parc total 2040	238 680	93 040	91 620	20 180	20 450	13 390
dont résidences secondaires	26,8%	13,0%	48,4%	13,0%	14,0%	15,3%
dont logements vacants	8,0%	11,0%	5,1%	6,0%	7,5%	10,0%

Extrait du DOO – Objectif de renouvellement urbain

Compte tenu de l'enjeu premier d'une résorption de la vacance sur le territoire, l'objectif est porté à 6,12 % du parc à l'horizon 2034. Cet objectif se décline en une diminution de 180 logements vacants, pour moitié vers la résidence secondaire (ou pour la démolition), et pour moitié vers la résidence principale.

Les changements de destination représentent un gisement potentiel conséquent, notamment par la transformation des anciennes caves et hangars viticoles. Un objectif de 15 résidences principales produites par an par ce biais est intégré dans le PLUi.

A l'horizon 2034, la répartition des logements sera la suivante :

	Nombre en 2021	Pourcentage en 2021	Nombre en 2034	Pourcentage en 2034	Evolution 2021-2034 en nombre de logements	Evolution 2021-2034 en pourcentage
Résidences principales	12.228	75,65%	15.458	79,70%	+ 3.230	+ 4,05%
Résidences secondaires et occasionnelles	2.658	16,44%	2.750	14,18%	+ 92	-2,26%
Logements vacants	1.277	7,90%	1.187	6,12%	- 90	-1,78%
Total	16.163	100%	19.395	100%	+ 3.232	

Le tableau suivant montre la déclinaison de ces objectifs au prorata de la population des communes. Elle reste purement indicative.

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

1.5. Densification urbaine

Le SCoT fixe un objectif différencié selon l'armature territoriale en matière de renouvellement urbain. Est entendu par renouvellement urbain, la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine (espaces libres, dents creuses, densification parcellaire, logements vacants, changements de destination).

Les attendus sur les polarités principales sont les plus conséquents puisque les gisements potentiels sont proportionnellement également plus élevés.

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

Extrait du DOO – Objectif de renouvellement urbain

Pour la CCAM, il en résulte les objectifs suivants :

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

L'analyse des permis de construire de la période 2021-2023 ne permet pas de déduire précisément la proportion réalisée en renouvellement urbain. Ainsi, par hypothèse, les 563 logements produits sont considérés comme de l'extension urbaine.

Les données qui suivent se focalisent sur la période 2024-2034, l'objectif étant que la production de logements attendue à l'intérieur de la tache urbaine sur cette période assure une compatibilité avec le SCOT sur la période 2021-2034, le PLUi ayant à se montrer particulièrement vertueux.

Si, dans les projections de zonage du PLUi, l'objectif de densification urbaine n'est pas respecté stricto sensu par chaque commune, il demeure toutefois respecté au niveau intercommunal avec une prévision de 45,5% de logements à produire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour la période 2024-2034.

NB : sont compris ici, la réhabilitation de logements vacants, les changements de destinations, les logements réalisés au sein des espaces libres, dents creuses et en densification parcellaire à l'intérieur des « enveloppes urbaines » qui correspondent aux emprises déjà artificialisées de l'OCCSOL du SCOT.

	TOTAL LOGEMENTS 2024-2034	LOGEMENTS PROJETES PRODUITS A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE (2024-2034)	% LOGEMENTS PRODUITS A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE	% LOGEMENTS PRODUITS A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE	Objectif de potentiel total de renouvellement urbain selon le SCoT (%)
Magalas	268	215	80%	45%	40%
Murviel-lès-Béziers	311	102	33%		
Thézan-lès-Béziers	307	83	27%		
Roujan	195	67	34%	34%	35%
Laurens	172	100	58%	58%	35%
Abeilhan	192	52	27%	46%	30%
Saint-Geniès-de-Fontedit	148	74	50%		
Puissalicon	137	92	67%		
Pouzolles	81	33	41%		
Puimisson	129	33	26%		
Neffiès	121	72	60%		
Autignac	100	34	34%		
Gabian	80	60	75%		
Margon	64	33	52%		
Causses-et-Veyran	75	22	29%		
Pailhès	48	28	58%		
Faugères	37	22	59%		
Cabrerolles	41	16	39%		
Saint-Nazaire-de-Ladarez	41	6	15%		
Fouzilhon	22	13	59%		
Caussiniojouls	17	6	35%		
Vailhan	21	13	62%		
Fos	11	9	82%		
Roquessels	8	12	150%		
Montesquieu	10	3	30%		
TOTAL COMCOM	2636	1200	45,5%	45,5%	32%

*Objectif de production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines de chaque commune – Nombre et ratio –
Période 2024-2034*

La production de 1200 logements à l'intérieur des enveloppes urbaines sur la période 2024-2034 permet de conclure à un pourcentage de 45,5% par rapport à l'ensemble des logements à produire sur la période et de 35,9% par rapport aux 3.345 logements à produire sur la période 2021-2034.

Ainsi, même en sous-évaluant la production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines sur la période 2021-2023, le PLUi est compatible avec l'objectif SCOT.

Le détail des logements comptabilisé en potentiels dans les taches urbaines est repris dans le tableau page suivante.

Pour rappel, cette tache urbaine a été définie en-dehors des considérations du SCOT en matière d'occupation du sol. L'urbanisation d'espaces libres et dents creuses peut générer de la consommation d'espace.

Les items sont les suivants :

- Logements produits (résidences principales) en résorption de la vacance – voir p.48
- Logements produits (résidences principales) par changement de destination – voir p.48
- Lots libres : ils correspondent aux parcelles commercialisées/commercialisables au 1^{er} janvier 2025 des opérations ayant fait l'objet de permis d'aménager avant le 1^{er} janvier 2025. Aucune rétention foncière ne s'y applique
- Les espaces libres correspondent aux terrains composés de plusieurs parcelles non construites attenantes, suffisamment étendus pour y envisager de l'urbanisation. La rétention foncière présumée est de 50%.
- Les dents creuses correspondent à des parcelles libres, seules, dans une configuration urbaine. La rétention foncière présumée est de 50%.
- Les densifications parcellaires sont les possibilités offertes par des parcelles déjà urbanisées suffisamment étendues pour y envisager une construction supplémentaire. La rétention foncière présumée est de 70%.

Sur les 3 derniers points, un logement potentiel est comptabilisé à partir d'une surface de 50% de l'emprise dédiée à un logement en fonction de la densité moyenne attendue (voir densités SCOT page 48).

La rétention foncière reste réelle sur le territoire malgré l'augmentation du coût des terrains, d'autant que les densités attendues ne sont pas encore habituelles.

La trame arborée urbaine ayant été mise en avant pour son intérêt à la fois écologique, paysager et sa capacité à créer des îlots de fraîcheur, elle fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, une différenciation existe entre les communes du Nord et du Sud.

Pour les villages du Nord, moins étendus et implantés dans des contextes plus arborés, leur importance moindre a conduit à alléger leur protection. Les emprises dans cette trame arborée génèrent donc des potentiels constructibles.

En revanche, la trame arborée est moins prégnante dans les communes du Sud et relève donc d'un objectif de préservation plus affirmé. Aucun logement n'a donc été comptabilisé sur ces emprises dans les communes du Sud.

	Lutte contre la vacance	Changements de destination	Lots libres	Espaces libres (avec rétention 50%)	Dents creuses (avec rétention 50%)	Densification parcellaire (avec rétention 70%)	Potentiels dans la trame arborée dans les communes du Nord		TOTAL LOGMTS A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE
							Nombre de logmts - ESL et DC (avec rétention 50%)	Nombre de logmts - DP (avec rétention 70%)	
Magalas	11	19	73	14	48	50			215
Murviel-lès-Béziers	10	17	8	15	32	21			102
Thézan-lès-Béziers	10	17	25	5	17	10			83
Roujan	7	12	15	0	23	9			67
Laurens	6	10	8	27	31	19			100
Abeilhan	6	10	6	10	15	5			52
Saint-Geniès-de-Fontedit	5	9	8	31	16	5			74
Puissalicon	4	7	8	35	23	15			92
Pouzolles	4	6	0	0	14	9			39
Puimisson	4	6	4	0	13	7			33
Neffiès	3	6	2	13	11	16	19	3	72
Autignac	3	5	13	0	8	5			34
Gabian	3	5	29	9	7	9			60
Margon	2	4	18	0	4	5			33
Causses-et-Veyran	2	3	1	3	6	7			22
Pailhès	2	3	5	7	5	6			28
Faugères	2	3	0	3	3	3	5	4	22
Cabrerolles	1	2	0	0	2	2	5	5	16
Saint-Nazaire-de-Ladarez	1	2	0	0	1	0	3		6
Fouzilhon	1	1	0	0	2	9			13
Caussiniojouls	1	1	0	0	3	0		2	6
Vailhan	0	1	3	3	1	1	3	2	13
Fos	0	1	3	0	2	0	2	2	9
Roquessels	0	1	3	0	2	3		3	12
Montesquieu	0	0	0	0	0	1	2		3
TOTAL COMCOM	90	150	232	173	281	216	38	20	1200

Déclinaison par commune de l'objectif de production de logements à l'intérieur des taches urbaines - Période 2024-2034

Pour rappel, entre 2021 et 2023, 203 logements ont été produits à l'intérieur des taches urbaines (hors logements vacants réhabilités et changements de destination), soit 67,7 par an.

Pour maintenir cette dynamique, 677 logements seraient donc à produire en 10ans.

Le tableau précédent montre que le PLUi, sur les 10 prochaines années, vise une production de 960 logements à l'intérieur des taches urbaines (hors logements vacants et changements de destination), soit une production largement supérieure que ce « fil de l'eau ».

PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'INTERIEUR DES TACHES URBAINES					
	Logements produits 2021-2022-2023	Estimation analyse urbaine 2024-2034 (sans rétention)	Nombre de potentiels en 2021	% de réalisation	Nombre de logements par an
Espaces libres	25	346	381	7%	17,9
Dents creuses	98	562	660	15%	28,1
Divisions parcellaires	78	720	798	10%	21,7
	203	1628	1831	11%	67,7

Tableau reprenant la part de logements produits à l'intérieur de la tache urbaine en 2021-2023 par rapport à l'ensemble des potentiels identifiés

1.6. Objectif de modération de la consommation d'ENAF

Le SCoT du Biterrois fixe une enveloppe maximale pour la consommation d'ENAF pour l'habitat. L'enveloppe allouée aux infrastructures est incluse dans ce calcul.

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

Extrait du DOO du SCoT

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

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

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

Le zonage du PLUi permet la consommation de 56,1 ha de surfaces non artificialisées supplémentaires en extension des taches urbaines.

A l'intérieur des taches urbaines, la potentielle consommation de surfaces non artificialisées selon le SCoT pour de l'habitat est de 12,1ha. Sachant que la rétention s'applique sur les espaces libres, dents ceuses (50%) ainsi que sur les densifications parcellaires (70%), il en résulte une consommation, ajustée et réduite, de 5,7 ha.

Extensions hors TU (ha)	Extensions intérieur TU : espaces libres et dents ceuses (ha)		Extensions intérieur TU : densification parcellaire (ha)		Extensions réelles à l'intérieur de la TU (ha)	Total consommation ENAF 2024-2034 (ha)
	Brute	Avec rétention 50%	Brute	Avec rétention 70%		
A	B	C = B/2	D	E=Dx0,3	F=C+E	G=A+F
56,1	10,1	5	2,1	0,6	5,6	61,8

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

	Enveloppe fixée par le SCoT (ha)	Enveloppe du PLUi (ha)
Période 2021-2023	21,6	29
Période 2024-2034	72	61,8
Période 2021-2034	93,6	90,7

2. A vocation d'activités

L'activité économique est un axe déterminant pour un territoire qui ne compte qu'un emploi pour deux actifs.

Le SCoT du Biterrois fixe une enveloppe maximale pour la consommation d'ENAF pour les activités économiques, distinguant zones d'activités économiques (ZAE) et activités isolées (voir tableau ci-dessous).

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

Extrait du DOO du SCoT

Il en résulte directement une enveloppe de 1,5ha/an pour des emprises en ZAE.

Une enveloppe globale à l'échelle du SCOT de 7ha/an est déterminée pour les activités isolées. Une déclinaison a été effectuée selon le poids démographique des communautés de communes (voir tableau ci-dessous). Il en est déduit 0,5ha/an pour des activités isolées de la CCAM.

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

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

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

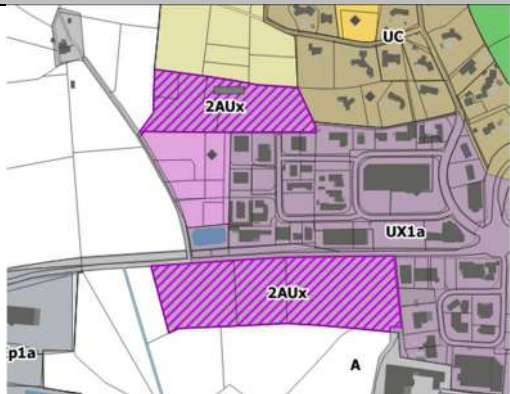
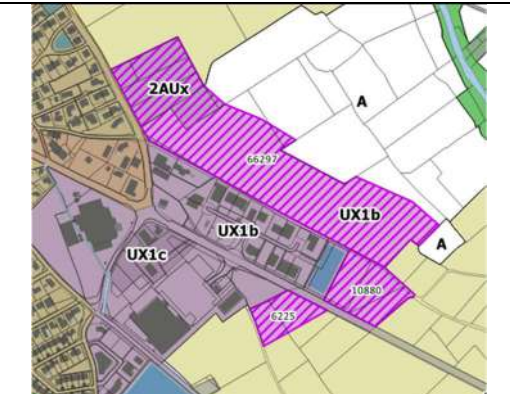
Sur la période 2021-2023, la consommation d'ENAF induite par l'activité économique a engendré une consommation de 2,1 ha de surfaces non artificialisées.

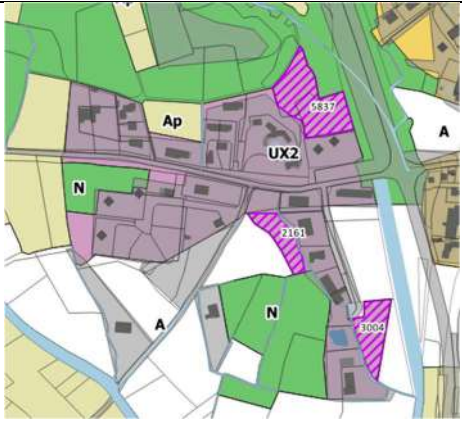
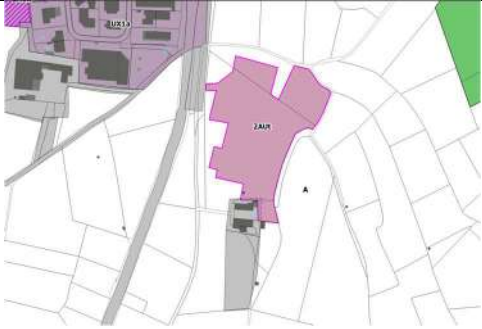
Le zonage du PLUi permet la consommation de 19,9 ha de surfaces non artificialisées.

Pour la période 2021-2034, la consommation potentielle d'ENAF pour l'économie est de 22 ha, en-deçà des possibilités octroyées.

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

EXTENSIONS A VOCATION ECONOMIQUE PREVUES PAR LE ZONAGE (2024-2034) :

ZAE		
MAGALAS	47068m ²	
MURVIEL-LES-BEZIERS	2471m ²	
THEZAN-LES-BEZIERS	11171m ²	
ROUJAN	83402m ²	

LAURENS	11002m ²	
Activités isolées		
MAGALAS Mas de Laux	22360m ²	
LAURENS	6377m ²	
STECAL		
MURVIEL-LES-BEZIERS Saint-Massal	4780m ²	

3. A vocation d'équipements

Le caractère résidentiel de la CCAM exige un renforcement du maillage d'équipements en rapport avec sa qualité d'accueil.

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

Poste de consommation d'ENAF	Détails	Cycle passé 2011-2021	Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)		
		ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
EQUIPEMENTS	Zones d'équipements collectifs, Décharges, Centre d'enfouissement, déchetterie, station d'épuration, Espaces ouverts de sports et de loisirs	37	-78%	8	157

Extrait du DOO du SCoT

L'objectif total de 8ha/an pour les équipements et infrastructures est défini pour l'ensemble du SCoT du Biterrois.

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

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

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

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

Le zonage du PLUi ouvre à la consommation de 17,8 ha supplémentaires de surfaces non artificialisées (dont 2 ha pour les emplacements réservés).

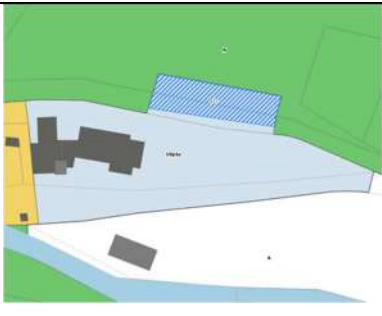
Ainsi pour la période 2021-2034, la consommation potentielle d'ENAF pour les équipements est de 18,2 ha, au-delà de l'enveloppe du SCOT.

	Enveloppe fixée par le SCoT (ha)	Enveloppe du PLUi (ha)
Période 2021-2023	3	0,7
Période 2024-2034	10	17,8
Période 2021-2034	13	18,5

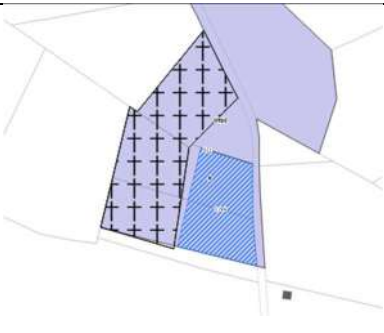
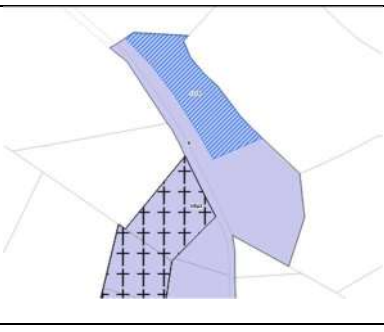
Concernant les extensions à vocation d'équipements (hors emplacements réservés), sur les 15,7 ha permis par le PLUi pour la période 2024-2034, il faut noter que 4,6 ha sont destinés à des équipements « indispensables » (extensions de cimetières, STEP, bassin de rétention des eaux pluviales). Ils représentent ainsi 29% des extensions à vocation d'équipements.

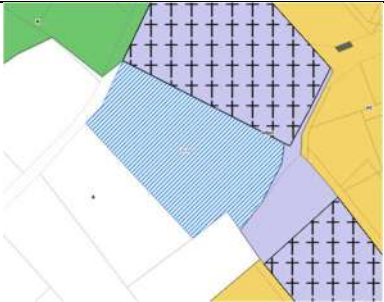
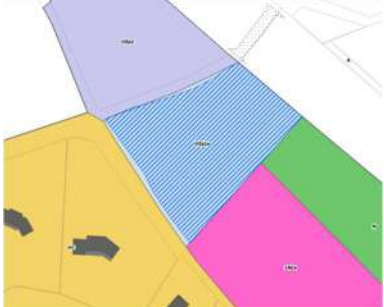
	Superficie (ha)	%
Equipement public / communal	6	38%
Cimetière	1,9	12%
Bassin de rétention des eaux pluviales, station de traitement des eaux	2,7	17%
Equipements sportifs, loisirs	3,9	25%
Espace public, parking	0,8	5%
Autres	0,4	3%
Total	15,7	100%

Le tableau suivant répertorie les extensions à vocation d'équipements. Elles sont représentées par des hachures bleues.

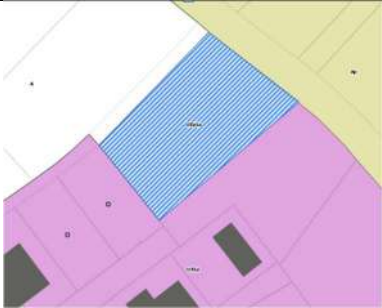
	Surface (m ²)	Projet	Cartographie
Cabrerolles	822m ²	Equipement public	
Cabrerolles	1944	Local communal	
Cabrerolles	922m ²	Extension école	
Causses-et-Veyran	1442m ²	Station de lavage / STEP	
Faugères	2626m ²	Cimetière	

Faugères	9161m ²	Equipements de loisirs	
Margon	12311m ²	Equipement public	
Margon	4367m ²	Espace public	
Montesquieu	1822m ²	Equipement public	
Murviel-lès-Béziers	6738m ²	Equipement public	

Murviel-lès-Béziers	5890m ²	Equipement public	
Murviel-lès-Béziers	5058m ²	Gendarmerie	
Neffiès	1456m ²	Dépôt pour du matériel communal	
Pailhès	1186m ²	Extension cimetière	
Pailhès	1328m ²	Station de lavage	

Pouzolles	4150m ²	Extension cimetière	
Puimisson	3549m ²	Station de traitement des eaux	
Puimisson	2444m ²	Extension cimetière	
Puissalicon	3496m ²	Salle des fêtes	
Roquessels	1985m ²	Hangar communal	

Roujan	6776m ²	Salle des fêtes, parking, aménagement loisirs	
Roujan	8938m ²	Extension du cimetière	
Roujan	1538m ²	Parking	
Saint-Geniès-de-Fontedit	29652m	Complexe sportif / loisirs	
Saint-Geniès-de-Fontedit	8924m ²	Hangar communal	

Saint-Geniès-de-Fontedit	4619m ²	Bassin de rétention des eaux de pluie	
Thézan-lès-Béziers	18548m ²	Bassin de rétention des eaux de pluie	
Thézan-lès-Béziers	3324m ²	Local communal	
Thézan-lès-Béziers	2314m ²	Espace public	

4. Bilan

Le tableau suivant indique les superficies des extensions en ha.

	Consommation d'espace projetée par an			Consommation d'espace projetée 2021-2034		
	SCoT pour CCAM par an	PLUi par an (2021-2034)	Différence	SCoT pour projection sur 13 ans	PLUi (2021-2034)	Différence
HABITAT (dont infrastructures)	7,2	6,98	-0,22	93,6	90,75	-2,85
ECONOMIE ZAE	1,5	1,43	-0,07	19,5	18,65	-0,85
ECONOMIE HORS ZAE	0,5	0,26	-0,24	6,5	3,35	-3,15
EQUIPEMENTS	1	1,42	0,42	13	18,49	5,49
TOTAL	10,20	10,1	-0,1	132,60	131,24	-1,36

Le projet de zonage du PLUi de la CC des Avant-Monts respecte l'enveloppe maximale demandée par le SCoT.

Seule la catégorie des équipements dépasse la surface de consommation d'ENAF attendue. Ce dépassement s'explique par le besoin important d'équipements d'accompagnement par rapport à la fonction résidentielle. Il est aussi lié à une nécessité de « rattrapage » en rapport avec l'urbanisation passée. Il faut noter l'importance d'équipements « obligatoires » pour le territoire : extension de cimetières ou bassins de rétention d'eau de pluie pour sécuriser des tissus bâtis existants (Thézan, Saint Geniès).

COMPATIBILITE AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Rappel des données

Pour mesurer la consommation d'espaces effectuée au cours de la période référence de la loi Climat et Résilience 2011-2020, l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols (ONAS) met à disposition les surfaces artificialisées par commune.

Selon l'ONAS, sur le territoire des Avant-Monts, il en résulte les données suivantes pour la période référence 2011-2020 :

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

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

T0 = 2021	
Consommation d'espaces (en ha) de 2011 à 2020	152,1
Consommation d'espaces autorisée (en ha) entre 2021 et 2031	76,05
Consommation d'espaces autorisée (en ha) entre 2031 et 2034 ((76,05/2)x0,3)	11,41
Consommation d'espaces autorisée (en ha) entre 2021 et 2034	87,46

Compatibilité du PLUi avec la loi Climat et Résilience

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

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

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

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

Comme exposé précédemment, le PLUi de la CCAM respecte le cadre du SCoT du Biterrois en termes de consommation d'ENAF.

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

Selon les données de l'ONAS

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

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

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

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

2. Compatibilité avec le projet du PLUi

Il s'agit ici de diviser par deux la consommation observée sur les dix dernières années avant l'arrêt du PLUi. L'enveloppe autorisée est donc de $168,6/2 = 84,3$ ha pour la période 2024-2034. Pour la période 2024-2034, le PLUi attribue une enveloppe de 99,44 ha.

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

Selon l'OCCSOL du SCoT

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

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

	Total	Méthode analyse
2013-2015	80,1 ha	Les surfaces artificialisées entre 2012 et 2015 selon l'OCCSOL fournie par le SCoT représentent 106,8 ha, soit 26,7 ha/an. Pour la période de 2013 à 2015, cela équivaut donc à 80,1 ha.
2015-2018	63 ha	Données fournies par le SCoT (Méthode OCCSOL)
2018-2021	35,4 ha	Données fournies par le SCoT (Méthode OCCSOL)
2021-2023	28,5 ha	Utilisation de la méthode de l'OCCSOL du SCoT
Total 2013-2023	207 ha	

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

2. Compatibilité avec le projet du PLUi

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

Pour la période 2024-2034, le PLUi attribue une enveloppe de 99,44 ha.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

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

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

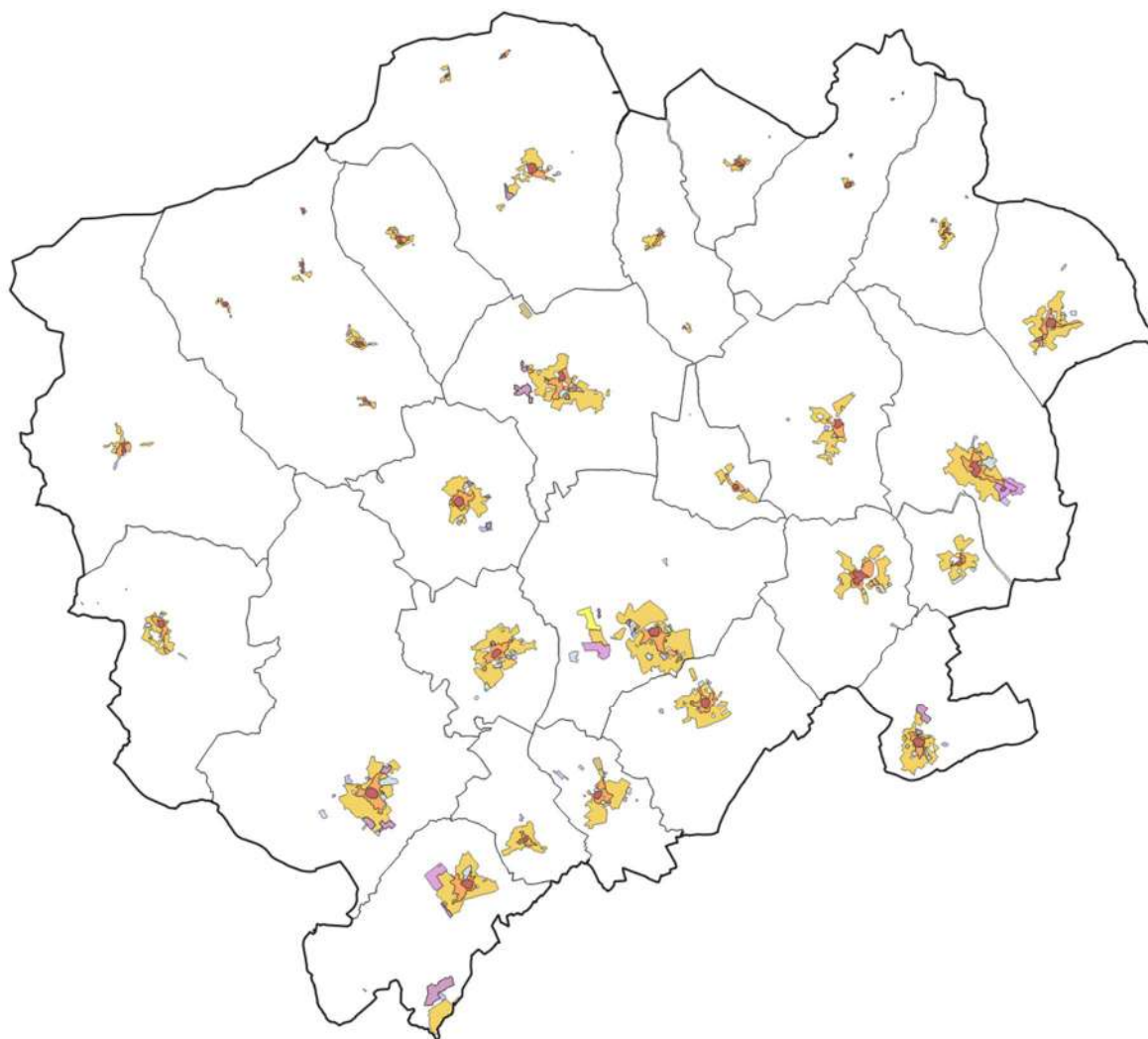
4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ».

Zones U

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

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

UA	79,4 ha
UB	209,1 ha
UC	1038,3 ha
UD	11,1 ha
UEp1	63,5 ha
UEp2	36,2 ha
UT	9,0 ha
UX1	46,7 ha
UX2	59,9 ha



Cartographie des zones U de la CCAM – Document sans échelle

1. Justification des secteurs à vocation résidentielle et mixte

Dans tous les secteurs, un certain nombre de constructions, aménagements et transformations sont interdits du fait des impacts visuels et fonctionnels négatifs à attendre sur le voisinage :

- . les campings, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), sauf dans la zone UT
- . les abris d'animaux au-delà de 5m² d'emprise au sol. Dans tous les cas, ils sont limités en nombre avec 1 abri maximum par logement.
- . le stockage de véhicules au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage des caravanes et autocaravanes en dehors des terrains autorisés
- . les dépôts de matériels et matériaux non nécessaires à l'activité de la zone, ainsi que les déchets
- . les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 2 mètres de hauteur. Dans tous les cas, ils ne peuvent être autorisés que s'ils sont strictement nécessaires à une construction ou une installation pourvue d'une autorisation d'urbanisme.

De même, les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.

1.1. Justification de la zone UA

La zone urbaine UA correspond aux centres anciens des communes, circulades et noyaux historiques de certains hameaux, présentant une valeur patrimoniale certaine.

Compte tenu des contraintes d'accès qu'elle connaît, elle accueille principalement de l'habitat mais peut encore bénéficier d'une mixité fonctionnelle avec la présence de commerces principalement sur ses franges (anciens « tours de ville »).

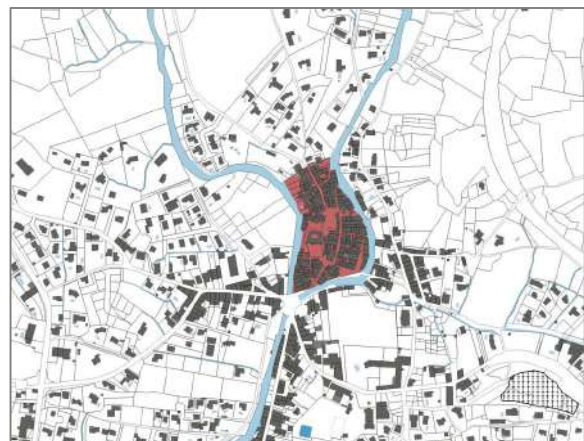
La zone UA représente 79,4 hectares, soit 0,22% de la surface du territoire de la communauté de communes.

Afin de la délimiter, les critères retenus relèvent de la typomorphologie urbaine. En effet, ce secteur présente un tissu bâti dense et resserré, qui suit un principe d'alignement sur la voirie. Les constructions édifiées sont d'une hauteur de l'ordre du R+1 à R+2.

Cette densité peut bénéficier de quelques espaces de respiration avec la présence de petits espaces publics par exemple.



Zone UA (en rouge) à Puissalicon



Zone UA (en rouge) à Laurens

PADDI

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

2.1.2 : Mettre en valeur le patrimoine bâti

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

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

REGLEMENT ECRIT

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

La vocation première doit rester résidentielle au regard des difficultés d'accès, de stationnement et de la densité, limitant les possibilités d'implantation d'activités, commerces, équipements...

Néanmoins, afin de tenir compte d'une mixité historique, des extensions limitées de bâtiments agricoles et l'implantation de bâtiments artisanaux ou commerciaux sont autorisés sous réserve d'une absence de gênes ou nuisances pour le voisinage.

Une limitation des surfaces de vente à 300m² correspond aux attendus du DAAC en ce qui concerne les *localisations préférentielles de centralité* comprises comme pouvant s'appliquer à la zone UA dans un objectif de revitalisation urbaine.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont possibles sans restriction, ainsi que plusieurs sous-destinations, même si la probabilité de tels projets reste limitée (hôtel, cinéma, bureaux...).

La densité bâtie étant déjà très élevée, aucune prescription ne s'applique en matière d'emprise au sol.

L'approche en matière de hauteur du bâti est contextuelle afin de préserver les paysages urbains avec une obligation de se conformer à 1 mètre près à la hauteur d'au moins un bâtiment voisin.

La hauteur des annexes est limitée à 4m pour éviter des gênes sur les parcelles riveraines.

Afin de s'insérer au mieux à l'intérieur des tissus anciens, les implantations « par défaut » reprennent les dispositions existantes : alignement sur la voie d'accès et implantation sur au moins une limite latérale. Des exceptions sont prévues en rapport avec le contexte précis du projet en faveur de l'insertion paysagère ou le type de projets (extension, équipements).

Les toitures doivent respecter celles du contexte bâti. Les terrasses dites « tropéziennes » sont strictement encadrées afin de limiter leur impact visuel, mais sont autorisées afin d'ouvrir la possibilité de créer des espaces extérieurs notamment sur des parcelles construites sur l'ensemble de leur emprise.

L'esthétique des façades est également à respecter, notamment au travers du respect des palettes de couleur (différenciées entre communes du Nord et du Sud de la CCAM).

Les clôtures sont définies de façon à ouvrir des vues limitées sur les espaces privatifs avec une hauteur maximale de 1,60m. Le règlement tient compte des hauts murs de pierre existants et autorise ainsi ce type de murs jusqu'à 2m de hauteur.

En limite de zone agricole, il est prévu des haies bocagères antidérive.

Différentes interdictions complètent les prescriptions en matière d'aspect extérieur afin d'éviter des impacts visuels dévalorisants.

La pause de panneaux solaires est autorisée et encadrée.

Les prescriptions en matière d'espaces libres et plantations restent limitées du fait de la densité du tissu.

La zone UA se répartit en 2 sous-secteurs, du fait d'une appréhension différenciée des obligations en matière de stationnement. Dans la plupart des communes (sous-secteur UA1), l'enjeu de création de logements dans les centres anciens est prédominant. Aucune place de stationnement n'est exigée à la création d'un nouveau logement. En revanche, à Murviel-lès-Béziers, Roujan et Saint Geniès de Fontedit (sous-secteur UA2), la problématique du stationnement est telle, doublée d'un objectif premier de résorption de la vacance, qu'il est attendu la création d'1 place(s) de stationnement à la création d'un nouveau logement.

Par défaut, les places de stationnement doivent être perméables pour des raisons techniques hydrauliques (lutte contre le ruissellement des eaux de pluie) et environnementales.

Les obligations en matière de voiries et réseaux permettent de s'assurer de la faisabilité technique des projets et d'une minoration de leur impact environnemental.

1.2. Justification de la zone UB

La zone urbaine UB correspond aux faubourgs et aux premières extensions urbaines des centres bourgs qui se sont effectuées en continuité directe avec les tissus anciens.

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

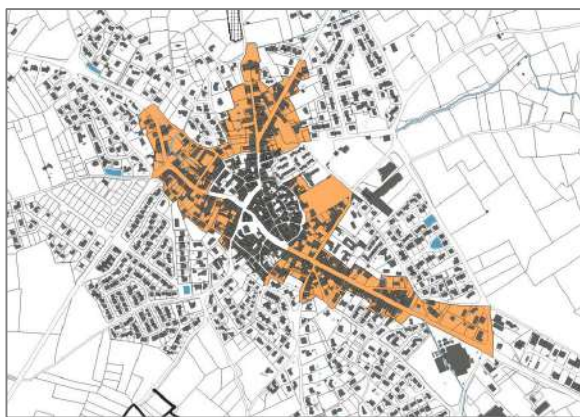
Elle représente 209,1 hectares, soit 0,59% de la surface du territoire de la communauté de communes.

Afin de délimiter la zone UB, les critères retenus relèvent de l'intérêt architectural du tissu bâti et de la morphologie urbaine. En effet, ce secteur présente un tissu bâti relativement dense en ordre continu, selon un principe d'alignement sur la voirie. Ce tissu bâti est celui de la maison vigneronne et de l'activité vigneronne plus généralement, sous toutes ses déclinaisons.

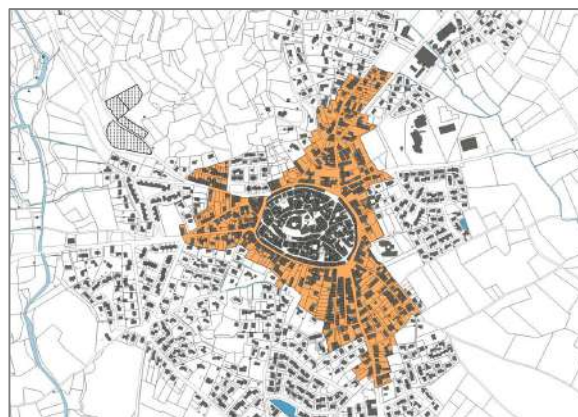
Les constructions ont une hauteur le plus souvent de l'ordre de R+2 avec des rez-de-chaussée hauts dédiés historiquement à l'activité vigneronne.

Le tissu urbain demeure moins dense qu'en zone UA, avec des voies plus larges, des espaces publics plus nombreux et une densité bâtie moindre.

Il s'agit de la zone la plus mixte et qui possède le plus de potentiel en termes de densification ou de mutation.



Zone UB (en orange) à Roujan



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

PADDI

2.1.2 : Mettre en valeur le patrimoine bâti

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

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

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions règlementaires visent à maintenir les principales caractéristiques architecturales et urbaines existantes.

Le principe général est celui de la mixité, sous réserve d'une absence de gênes ou nuisances pour le voisinage.

Une limitation des surfaces de vente à 300m² correspond aux attendus du DAAC en ce qui concerne les *localisations préférentielles de centralité* comprises comme pouvant s'appliquer à la zone UB dans un objectif de maintien de la mixité fonctionnelle.

Les entrepôts sont limités à 100m² d'emprise au sol pour éviter les nuisances éventuelles.

La densité bâtie de cette zone étant déjà élevée, les espaces libres apparaissent d'autant plus précieux pour maintenir cadre de vie, îlots de fraîcheur et biodiversité. Ainsi, une limitation de l'emprise au sol est fixée à 50% de l'assiette des projets.

Comme pour la zone UA, l'approche en matière de hauteur du bâti est contextuelle afin de préserver les paysages urbains avec une obligation de se conformer à 1 mètre près à la hauteur d'au moins un bâtiment voisin.

La hauteur des annexes est limitée à 4m pour éviter des gênes sur les parcelles riveraines.

Afin de s'insérer au mieux à l'intérieur des tissus anciens, les implantations « par défaut » reprennent les dispositions suivantes : alignement sur la voie d'accès ou recul limité entre 5m (possibilité de garer une automobile) et 10m (évitements d'une urbanisation en fond de parcelle, tout en permettant la création d'un jardin de devant en fonction de l'orientation).

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite latérale. Des exceptions sont prévues en rapport avec le type de projets (extension, équipements).

Les toitures doivent respecter celles du contexte bâti. Les terrasses dites « tropéziennes » sont strictement encadrées afin de limiter leur impact visuel, mais sont autorisées afin d'ouvrir la possibilité de créer des espaces extérieurs notamment sur des parcelles construites sur l'ensemble de leur emprise.

L'esthétique des façades est également à respecter, notamment au travers du respect des palettes de couleur (différenciées entre communes du Nord et du Sud de la CCAM).

Les clôtures sont définies de façon à ouvrir des vues limitées sur les espaces privatifs avec une hauteur maximale de 1,80m. Le règlement tient compte des hauts murs de pierre existants et autorise ainsi ce type de murs jusqu'à 2m de hauteur.

En limite de zone agricole, il est prévu des haies bocagères antidérive.

Différentes interdictions complètent les prescriptions en matière d'aspect extérieur afin d'éviter des impacts visuels dévalorisants.

La pause de panneaux solaires est autorisée et encadrée.

Les enjeux en matière d'espaces libres et plantations justifient un coefficient de pleine terre de 30% minimum, ainsi que des dispositions spécifiques en matière de plantations.

Les obligations en matière de places de stationnement sont déclinées en fonction du type de projets. Compte tenu du manque général d'espaces de parking dans ce tissu bâti, celles-ci sont relativement élevées afin d'être certain que les besoins soient assurés à l'intérieur des parcelles privatives, sans déborder sur le domaine public.

Par défaut, les places de stationnement doivent être perméables pour des raisons techniques hydrauliques (lutte contre le ruissellement des eaux de pluie) et environnementales.

Les obligations en matière de voiries et réseaux permettent de s'assurer de la faisabilité technique des projets et d'une minoration de leur impact environnemental.

1.3. Justification de la zone UC

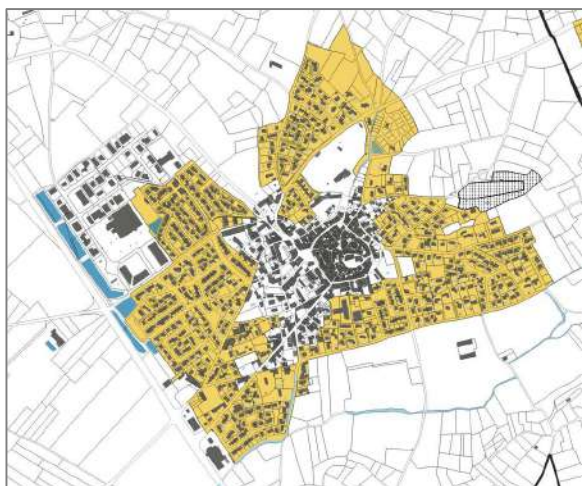
La zone urbaine UC correspond aux extensions urbaines plus ou moins récentes qui se sont opérées essentiellement sous la forme de lotissements pavillonnaires intégrant parfois des constructions plus anciennes, notamment à vocation agricole.

Elle est composée essentiellement de maisons individuelles.

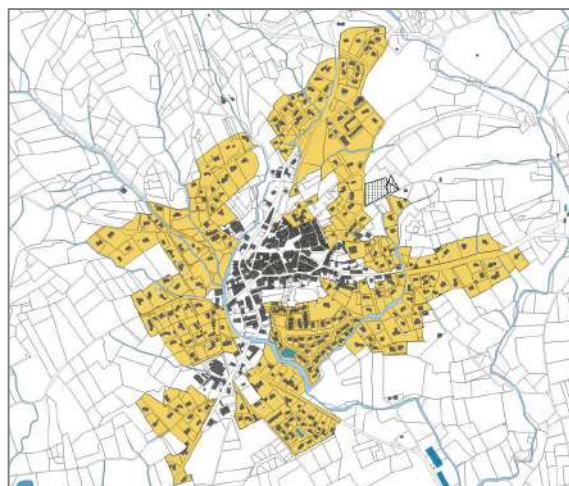
Elle représente 1038,1 hectares, soit 2,93% de la surface du territoire de la communauté de communes.

Afin de délimiter la zone UC, les critères retenus relèvent de la morphologie urbaine. En effet, ce secteur présente un tissu bâti avec une densité relativement faible. Les constructions sont implantées le plus souvent en milieu de parcelles, celles-ci ayant des dimensions très différentes en fonction des communes et de l'époque de leur urbanisation.

Ce secteur reste relativement peu qualitatif, pauvre en espaces publics et en plantations.



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



Zone UC (en jaune) à Neffziès

PADDI

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

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

5.2.3 : Densifier les tissus bâtis récents

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions règlementaires visent à maintenir les principales caractéristiques architecturales et urbaines existantes. La densification y est encouragée mais il ne s'agit pas de rompre avec le cadre de vie des ménages qui sont arrivés récemment.

Le principe général est celui de la mixité, sous réserve d'une absence de gênes ou nuisances pour le voisinage.

Une limitation des surfaces de vente à 300m² correspond aux attendus du DAAC en ce qui concerne les *localisations préférentielles de centralité* comprises comme pouvant s'appliquer à la zone UC dans un objectif de diversification fonctionnelle.

Les entrepôts sont limités à 100m² d'emprise au sol pour éviter les nuisances éventuelles.

Les espaces libres apparaissent précieux pour maintenir cadre de vie, îlots de fraîcheur et biodiversité. Ainsi, une limitation de l'emprise au sol est fixée à 40% de l'assiette des projets.

L'approche en matière de hauteur du bâti est contextuelle afin de limiter les conflits à l'intérieur de tissus résidentiels pavillonnaires. La hauteur maximale correspond à R+1.

La hauteur des annexes est limitée à 4m pour éviter des gênes sur les parcelles riveraines.

Afin de s'insérer au mieux à l'intérieur des tissus existants, les implantations « par défaut » reprennent les dispositions suivantes : alignement sur la voie d'accès ou recul limité entre 5m (possibilité de garer une automobile) et 10m (évitement d'une urbanisation en fond de parcelle, tout en permettant la création d'un jardin de devant en fonction de l'orientation).

Les implantations par rapport aux limites latérales sont relativement libres, conformément au contexte.

Les toitures et les façades respectent des prescriptions minimales afin de correspondre aux paysages villageois.

Les clôtures sont définies de façon à ouvrir des vues limitées sur les espaces privatifs avec une hauteur maximale de 1,80m.

Des prescriptions s'imposent concernant la transparence hydraulique des clôtures.

En limite de zone agricole, il est prévu des haies bocagères antidérive.

Différentes interdictions complètent les prescriptions en matière d'aspect extérieur afin d'éviter des impacts visuels dévalorisants.

La pose de panneaux solaires est autorisée et encadrée.

Les enjeux en matière d'espaces libres et plantations justifient un coefficient de pleine terre de 40% minimum, ainsi que des dispositions spécifiques en matière de plantations.

Les obligations en matière de places de stationnement sont déclinées en fonction du type de projets. Compte tenu du manque général d'espaces de parking dans ce tissu bâti, celles-ci sont relativement élevées afin d'être certain que les besoins soient assurés à l'intérieur des parcelles privatives, sans déborder sur le domaine public.

Par défaut, les places de stationnement doivent être perméables pour des raisons techniques hydrauliques (lutte contre le ruissellement des eaux de pluie) et environnementales.

Les obligations en matière de voiries et réseaux permettent de s'assurer de la faisabilité technique des projets et d'une minoration de leur impact environnemental.

1.4. Justification de la zone UD

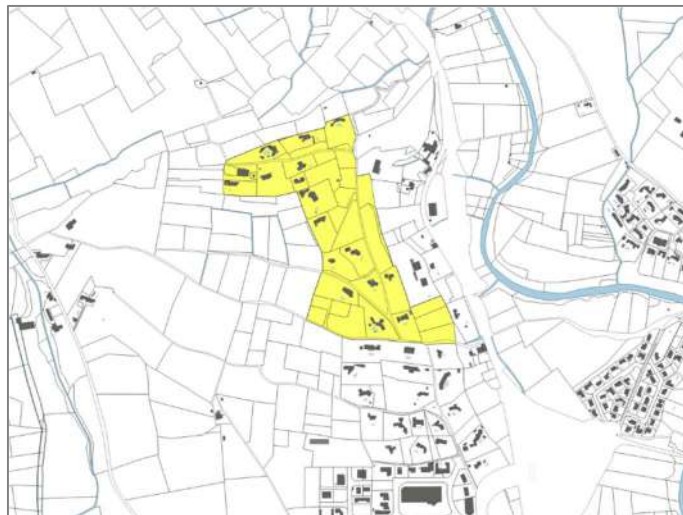
La zone UD correspond au tissu pavillonnaire très lâche situé au Nord-Ouest du bourg de Magalas, le long du chemin du Puech de Montcal sur la partie Nord du quartier du Vic.

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

Ce secteur a fait l'objet d'une étude de ruissellement qui a démontré que l'écoulement des eaux de pluie s'avérerait problématique, en particulier en direction du lotissement situé Chemin du Pontil.

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

Elle représente 11,1 hectares, soit 0,03% de la surface du territoire de la communauté de communes.



Zone UD à Magalas (en jaune)

PADDI

3 : Limiter l'exposition des populations aux risques

REGLEMENT ECRIT

Le règlement est le même que celui de la zone UC, hors 2 dispositions spécifiques :

- . pour tenir compte de l'étagement des constructions existantes et de leurs ouvertures visuelles, la hauteur des constructions est limitée à 5,40 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère
- . le coefficient de pleine terre est porté à 70% minimum pour limiter le risque de ruissellement

2. Secteurs à vocation spécifique

2.1. Justification zone UEp

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

Le secteur UEp1 correspond aux équipements publics « fonctionnels », du type : équipements scolaires, équipements sportifs, EHPAD,... lorsque l'échelle de ceux-ci peut justifier la mise en place d'un secteur spécifique. En effet, si l'équipement s'avère trop réduit en emprise ou simplement ponctuel, il pourra plutôt être intégré à une autre zone.

Le secteur UEp1 se divise lui-même en deux sous-secteurs, UEp1a et UEp1b. Ce dernier autorise l'habitat. Il concerne la gendarmerie de Murviel dont le programme comprend des logements.
Il représente 63,5hectares, soit 0,18% de la surface du territoire de la communauté de communes.

Le secteur UEp2 correspond aux équipements publics « techniques » nécessaires tels que les cimetières, les stations d'épuration, les bassins de rétention des eaux pluviales, etc.
Il représente 36,2 hectares, soit 0,10% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

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

3.2.2 : Faciliter l'accès aux soins

2.3.1 : Porter des projets fédérateurs

REGLEMENT ECRIT

La zone UEp est centrée sur l'accueil d'équipements publics, sauf exceptions limitées.

Une limitation de l'emprise au sol est fixée à 50% de l'assiette des projets.

La prise en compte du fait que les projets d'équipements auront des collectivités publiques comme maîtres d'ouvrage et des architectes comme maîtres d'œuvre conduit à instituer une certaine souplesse réglementaire en considérant la qualité qui sera associée à ces projets.

La pose de panneaux solaires est autorisée et encadrée.

Les enjeux en matière d'espaces libres et plantations justifient un coefficient de pleine terre de 30% minimum, ainsi que des dispositions spécifiques en matière de plantations.

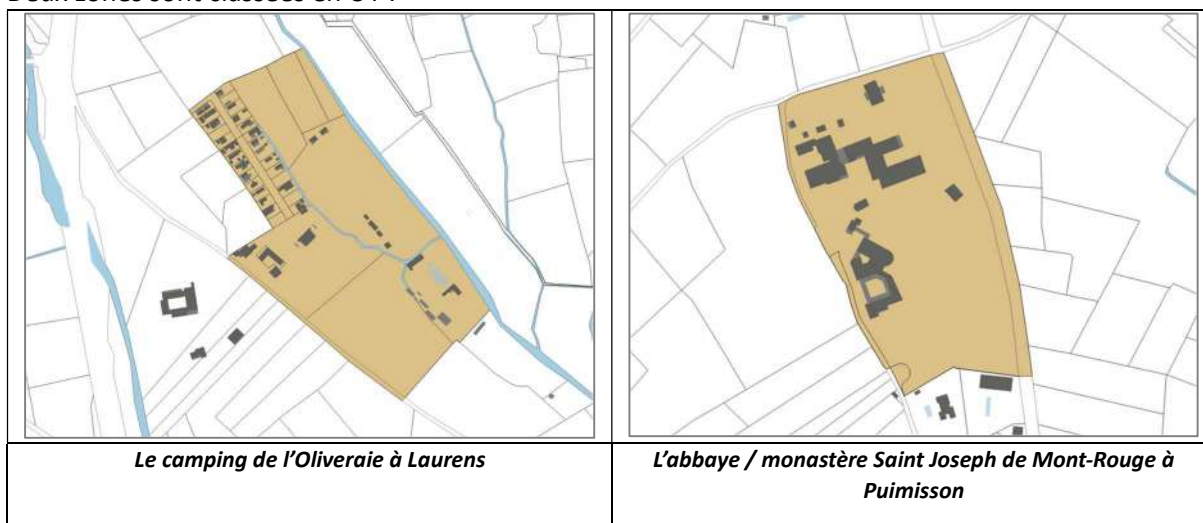
Les obligations en matière de places de stationnement sont déclinées en fonction du type de projets. Par défaut, les places de stationnement doivent être perméables pour des raisons techniques hydrauliques (lutte contre le ruissellement des eaux de pluie) et environnementales.

Les obligations en matière de voiries et réseaux permettent de s'assurer de la faisabilité technique des projets et d'une minoration de leur impact environnemental.

2.2. Justification zone UT

La zone UT possède une vocation d'accueil d'aménagement et d'hébergements touristiques.

Deux zones sont classées en UT :



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

Il n'existe pas de projet d'extension de l'un ou l'autre des sites. Des opérations de densification restent possibles.

PADDI

6.2.2 : Renforcer et diversifier l'offre touristique

REGLEMENT ECRIT

La zone UT est centrée sur l'hébergement touristique, mais peut aussi accueillir des activités connexes (restauration) ou des équipements publics.

Une limitation de l'emprise au sol est fixée à 20% de l'assiette des sites dans la mesure où la part des espaces non construits doit rester largement prépondérante en accord avec les paysages existants.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée de façon à atténuer l'impact visuel de nouvelles constructions.

L'accueil touristique appelle une certaine souplesse quant aux types d'implantation et à l'esthétique générale des bâtiments.

La pose de panneaux solaires est autorisée et encadrée.

Les enjeux en matière d'espaces libres et plantations justifient un coefficient de pleine terre de 70% minimum, ainsi que des dispositions spécifiques en matière de plantations.

Les obligations en matière de places de stationnement doivent permettre d'assurer une offre suffisante en-dehors des voies publiques.

Par défaut, les places de stationnement doivent être perméables pour des raisons techniques hydrauliques (lutte contre le ruissellement des eaux de pluie) et environnementales.

Les obligations en matière de voiries et réseaux permettent de s'assurer de la faisabilité technique des projets et d'une minoration de leur impact environnemental.

2.3. Justification zone UX

La zone UX correspond aux secteurs dédiés à l'activité économique.

Elles comportent essentiellement les zones d'activités économiques existantes et certaines caves coopératives.

La zone UX se distingue en deux secteurs en fonction du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DDAC) :

- Le secteur UX1 correspondant aux ZAE généralistes de Magalas, Thézan et Roujan. Ces ZAE sont identifiées comme des *localisations préférentielles de périphérie* par le DAAC. Leur rôle structurant leur autorise un éventail plus large de possibilités par rapport au second secteur. Ce secteur représente 46,7 hectares, soit 0,13% de la surface du territoire de la communauté de communes.

La ZAE de Roujan n'autorise pas les activités de restauration mais une partie de celle-ci accueille un programme mixte comprenant des logements.

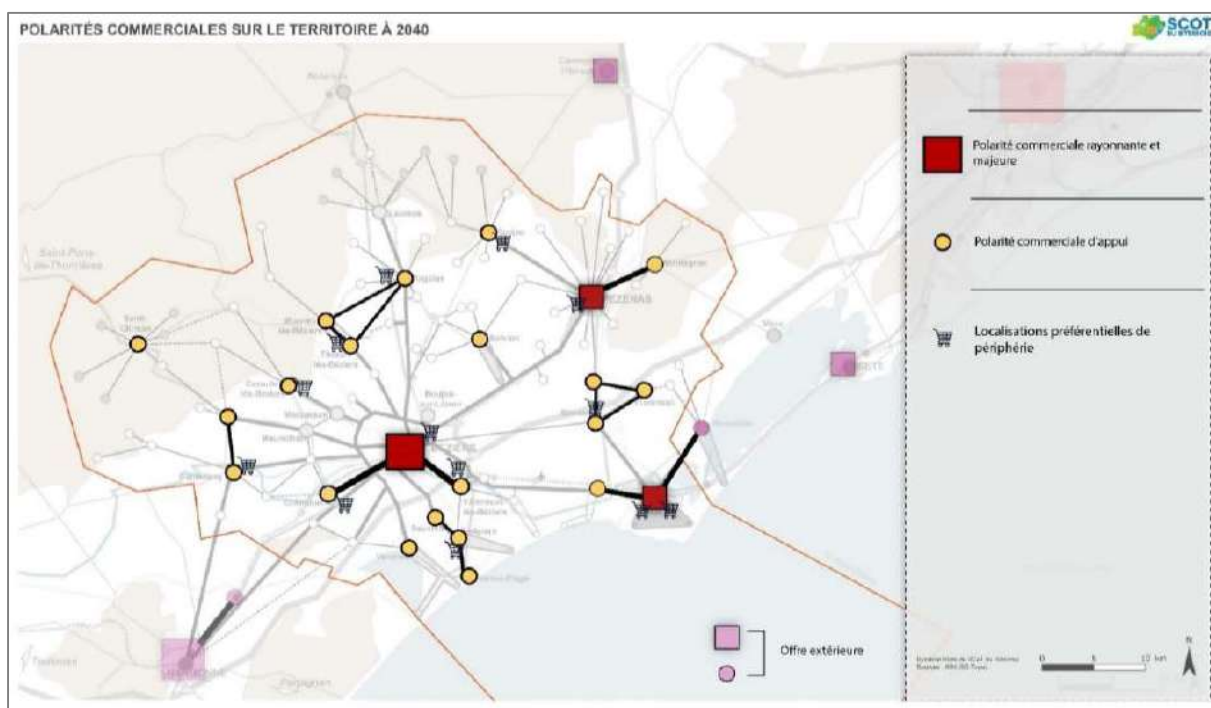
3 sous-secteurs sont définis en fonction de ces paramètres :

- UX1a pour Thézan et Magalas
 - UX1b pour l'emprise de la ZAE de Roujan n'accueillant pas de logements
 - UX1c pour l'emprise de la ZAE de Roujan accueillant des logements
- Le secteur UX2 correspondant aux autres secteurs d'activités économiques d'activités artisanales et industrielles.

Ce secteur représente 59,9 hectares, soit 0,17% de la surface du territoire de la communauté de communes.

Elle est constituée des secteurs qui accueillent des activités économiques, artisanales, industrielles ou commerciales ; ils n'ont pas de vocation résidentielle.

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



Extrait du DAAC du SCOT du Biterrois

PADDI

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

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

6.1.3 : Densifier les autres Zones d'Activités Economiques existantes

REGLEMENT ECRIT

La zone UX est centrée sur l'accueil d'activités économiques suivant les modalités du DAAC décrites plus haut.

La réalisation de logements est interdite pour que les ZAE gardent leur vocation sur le long terme, à l'exception d'une partie de la ZAE de Roujan porteuse d'un programme mixte (sous-secteur UX1c).

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour ne pas pénaliser le type d'activités destinées à s'installer et permettre plus facilement la densification et l'optimisation du foncier à vocation économique.

La hauteur des nouvelles constructions est limitée de façon à atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions.

Une volonté d'encourager l'attractivité économique appelle une certaine souplesse quant aux types d'implantation. De la même façon, l'esthétique générale des bâtiments est encadrée par des obligations minimales.

La pose de panneaux solaires est autorisée et encadrée.

Les enjeux en matière d'espaces libres et plantations justifient un coefficient de pleine terre de 10% minimum, ainsi que des dispositions spécifiques en matière de plantations.

Les obligations en matière de places de stationnement doivent permettre d'assurer une offre suffisante en-dehors des voies publiques.

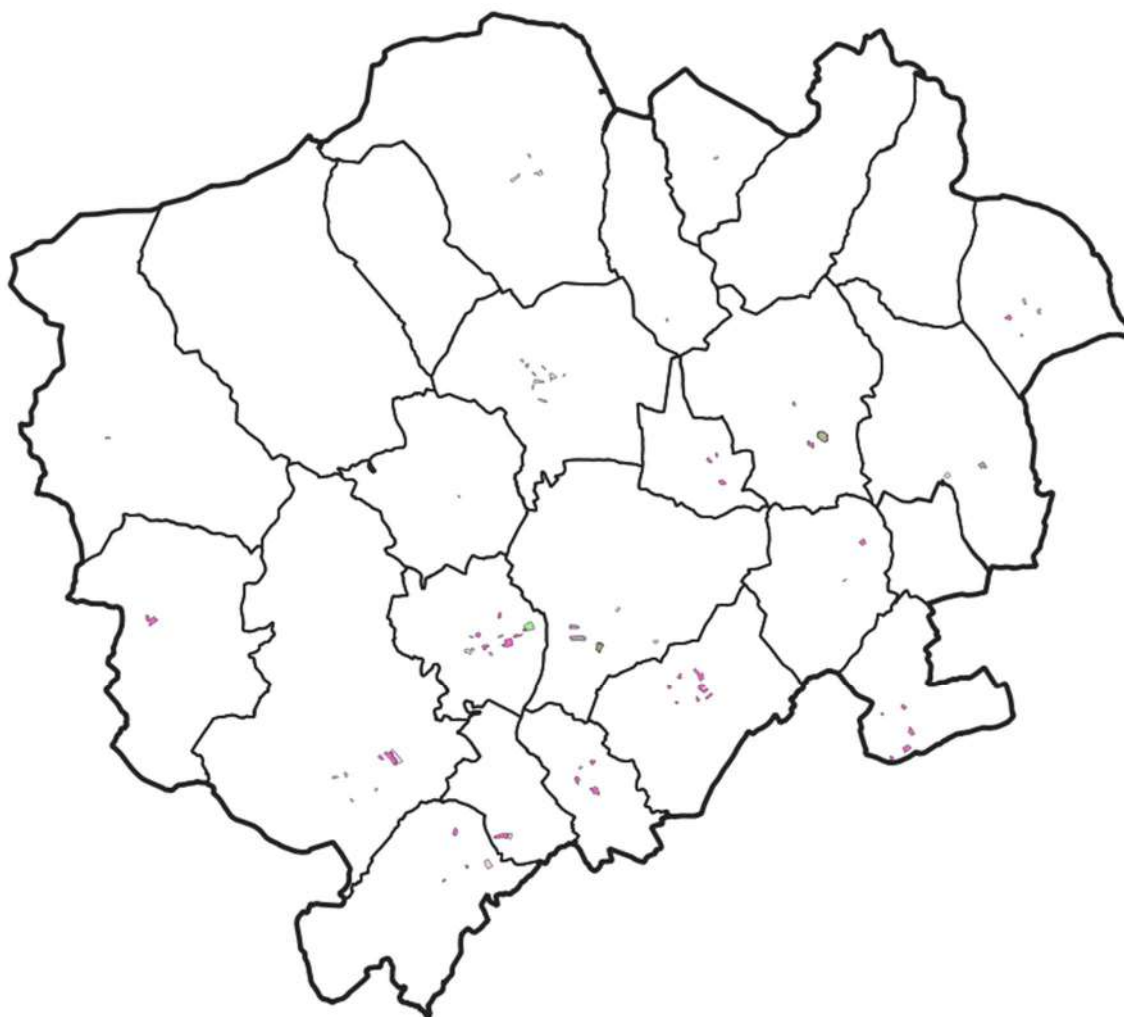
Les obligations en matière de voiries et réseaux permettent de s'assurer de la faisabilité technique des projets et d'une minoration de leur impact environnemental.

Zones AU

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

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

1AU	40,5 ha
1AUL	3 ha
1AUt	4,1 ha
2AU	23,6 ha
2AUx	6,5 ha
2AUt	2,2 ha



Cartographie des zones AU de la CCAM – Document sans échelle

3. Justification générale

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

PADDI

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

Le PLUi prévoit une **zone 1AUL** sur la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit, destinée à accueillir des aménagements à vocation de loisirs/sports.

PADDI

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

6.2.2 : *Renforcer et diversifier l'offre touristique*

Le PLUi prévoit une **zone 1AUt** sur la commune de Gabian, destinée à accueillir des aménagements touristiques et une **zone 2AUt** sur la commune de Magalas, au lieu-dit « Mas de Laux » afin de développer l'activité touristique présente.

PADDI

6.2.2 : *Renforcer et diversifier l'offre touristique*

Le PLUi prévoit deux **zones 2AUX** sur la commune Magalas, destinées à accueillir des activités industrielles et artisanales. Ces zones permettent d'asseoir une offre de foncier économique. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise au respect des obligations du territoire en matière de performance du réseau d'alimentation en eau potable (SI Mare et Libron).

Une **zone 2AUX** est présente sur la commune de Roujan, non pourvue d'OAP. Elle correspond à une extension future de la ZAE.

PADDI

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

4. Justification de chaque zone

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

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

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

4 niveaux d'aléa sont définis :

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

Zone urbanisée sous forme peu vulnérable au feu de forêt :

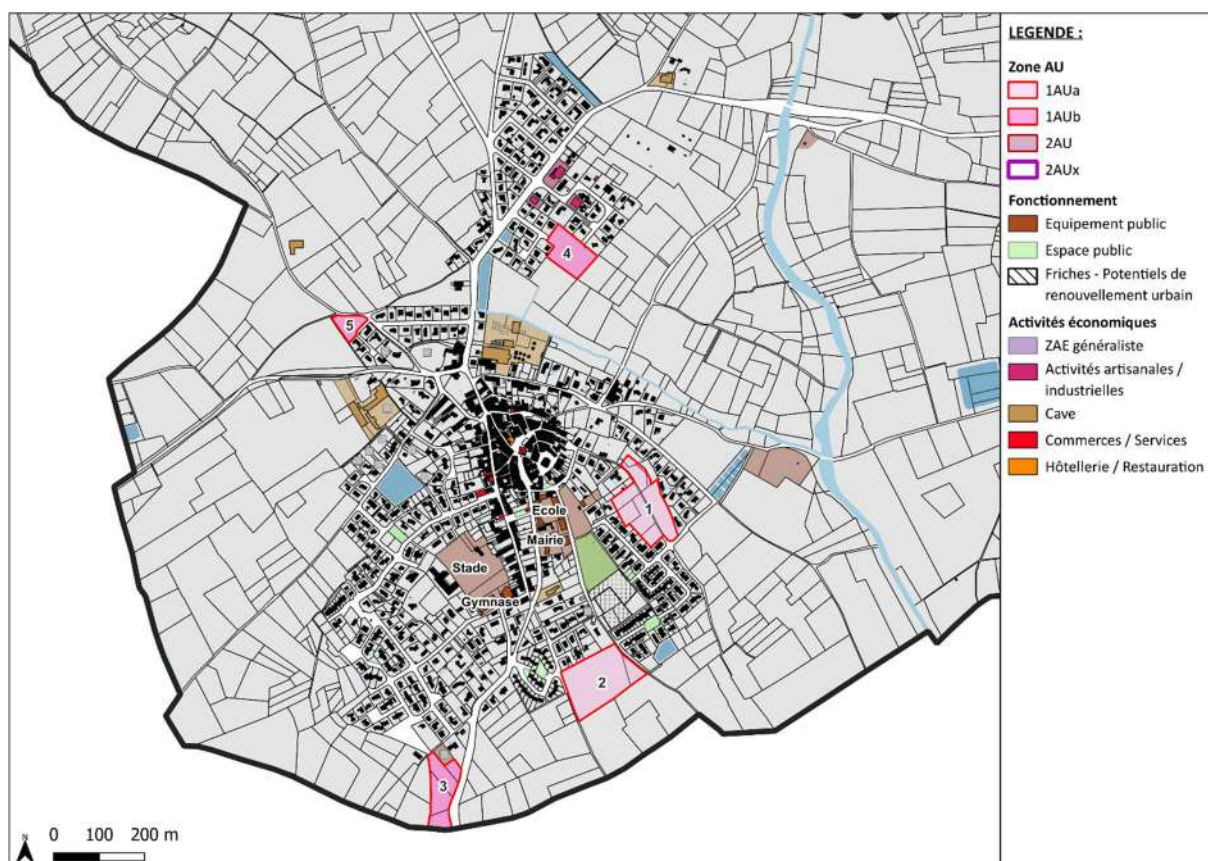
Hameau de plus de 6 constructions principales, inter-distances deux à deux de 50m au maximum, non alignées, et dont l'emprise bâtie de la zone urbanisée est supérieure à 2ha.

Les projets qui pourraient être concernés par des aléas moyen à exceptionnel devront faire l'objet d'études spécifiques destinées à justifier que le risque réel est moindre.

4.2. Abeilhan

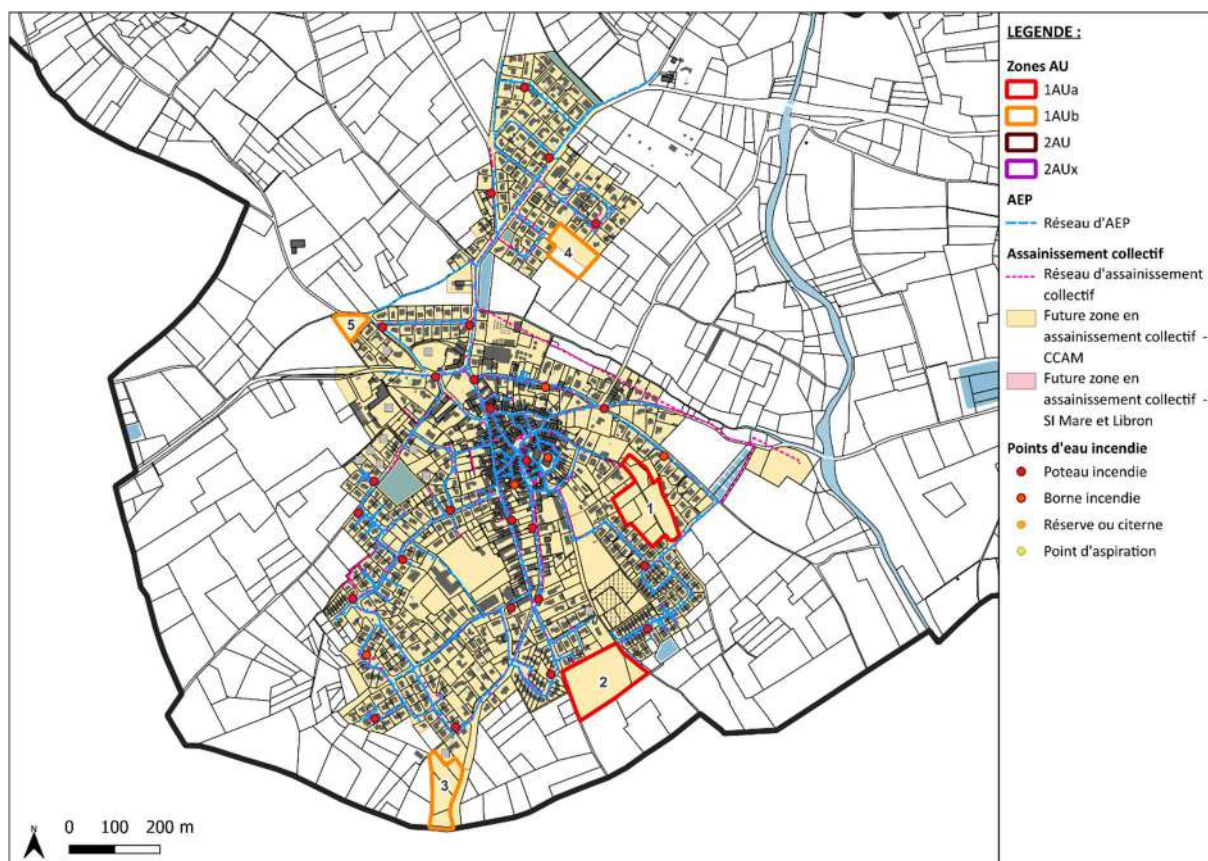
La commune d'Abeilhan est dotée initialement d'un PLU approuvé le 15-07-2024 en conseil communautaire de la CCAM. La cohérence veut donc qu'il soit largement repris au sein du PLUi. Il s'agit d'une des communes les plus peuplées parmi les villages périurbains, bénéficiant d'une localisation favorable au Sud-Est de la communauté de communes.

4.2.1. Localisation des zones AU



Les zones à urbaniser reprennent les zones AU du PLU : elles restent au plus près de la tache urbaine et de ses équipements. Elles intègrent des programmes de logements aidés.

4.2.2. Réseaux

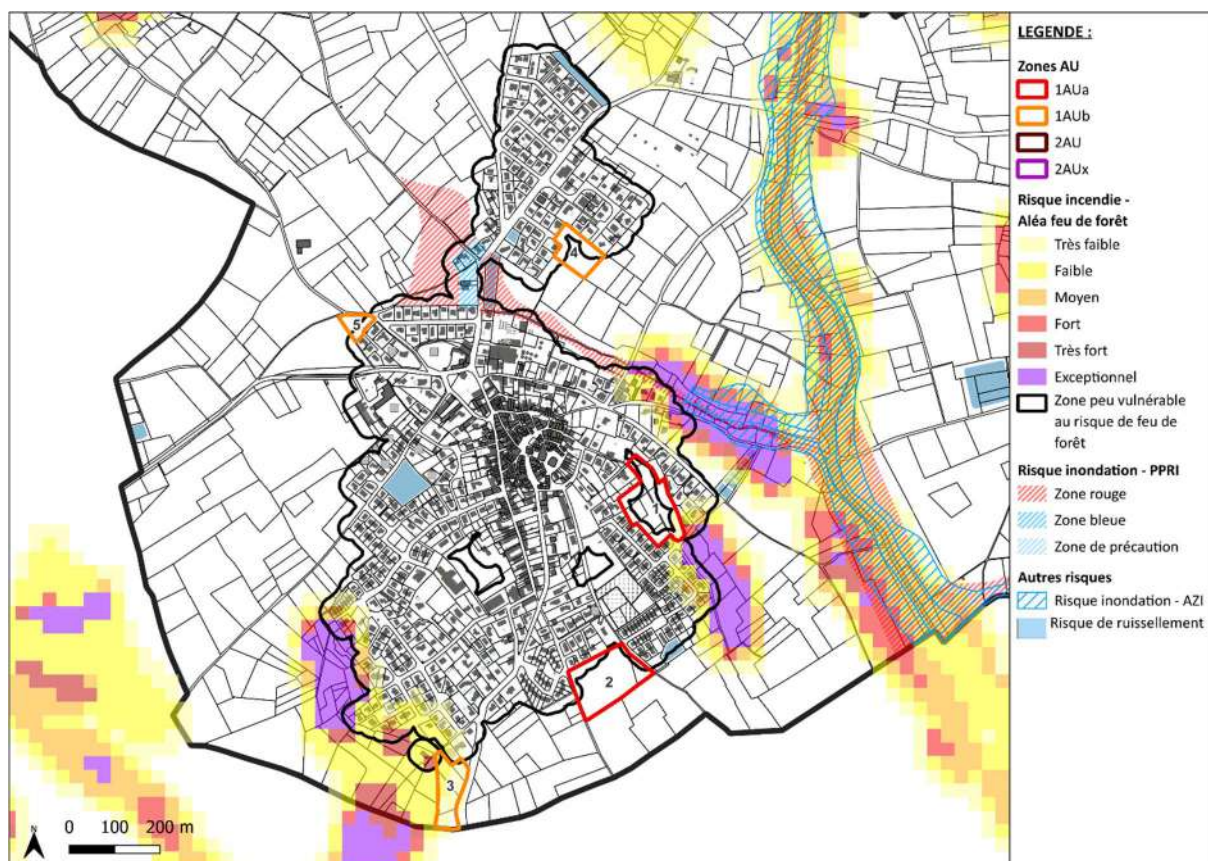


Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau d'AEP en suffisance.

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

L'ouverture à l'urbanisation des zones est maintenue comme dans le PLU approuvé.

4.2.3. Risques



Les zones à urbaniser ne sont ni soumises au risque inondation, ni à un aléa feu de forêt au moins moyen.

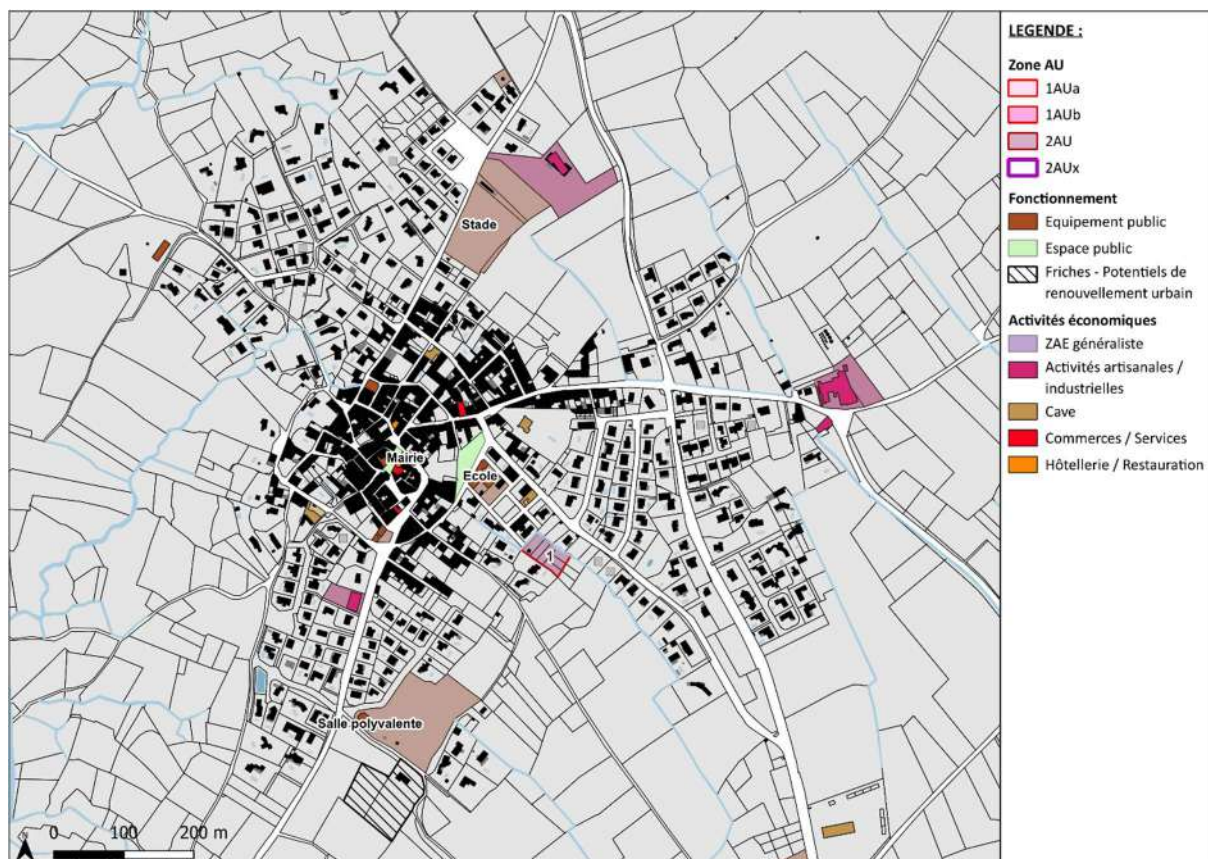
4.3. Autignac

La commune d'Autignac a connu une urbanisation soutenue dans les dernières années.

Ses extensions urbaines pour la période 2024-2034 sont limitées.

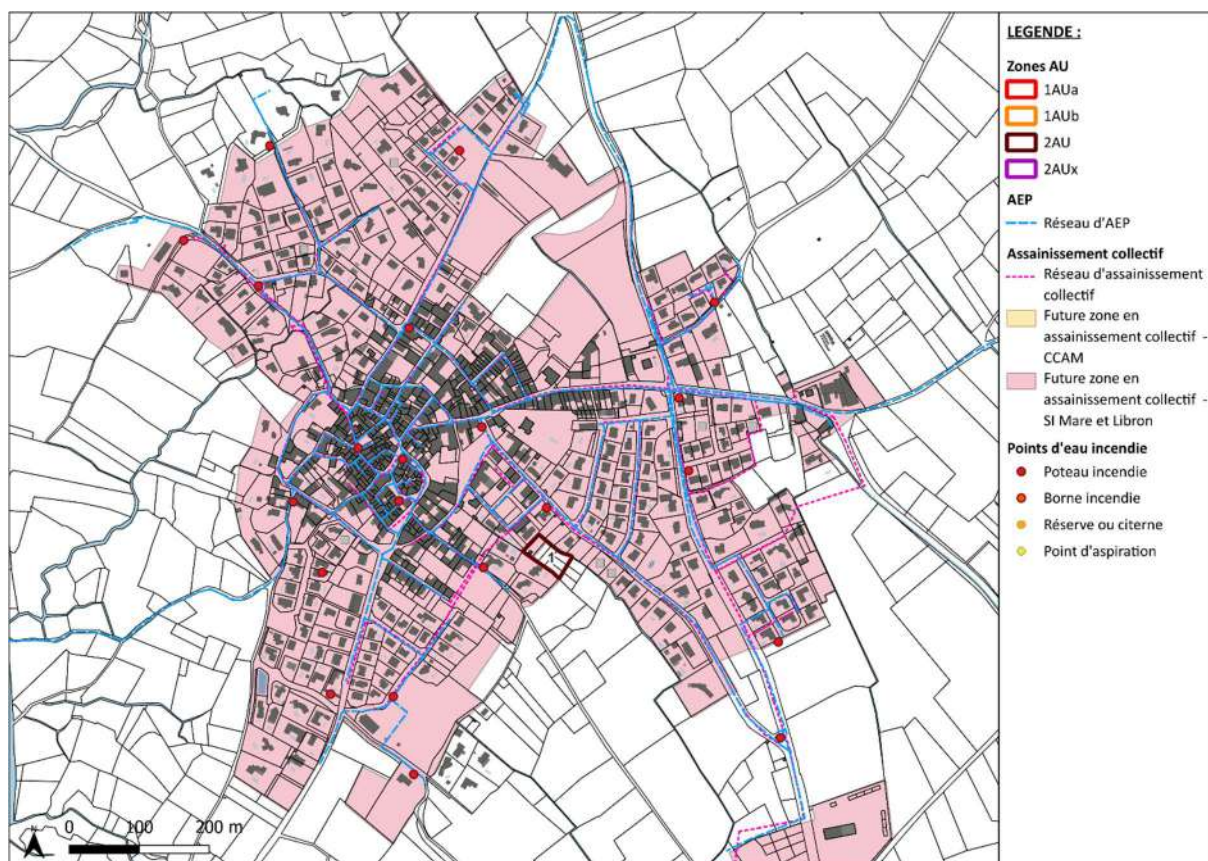
Par ailleurs un projet de résidence pour personnes âgées est en cours sur l'ancien centre de vacances au Sud.

4.3.1. Localisation des zones AU



Une seule zone à urbaniser est définie au Sud-Est du village.

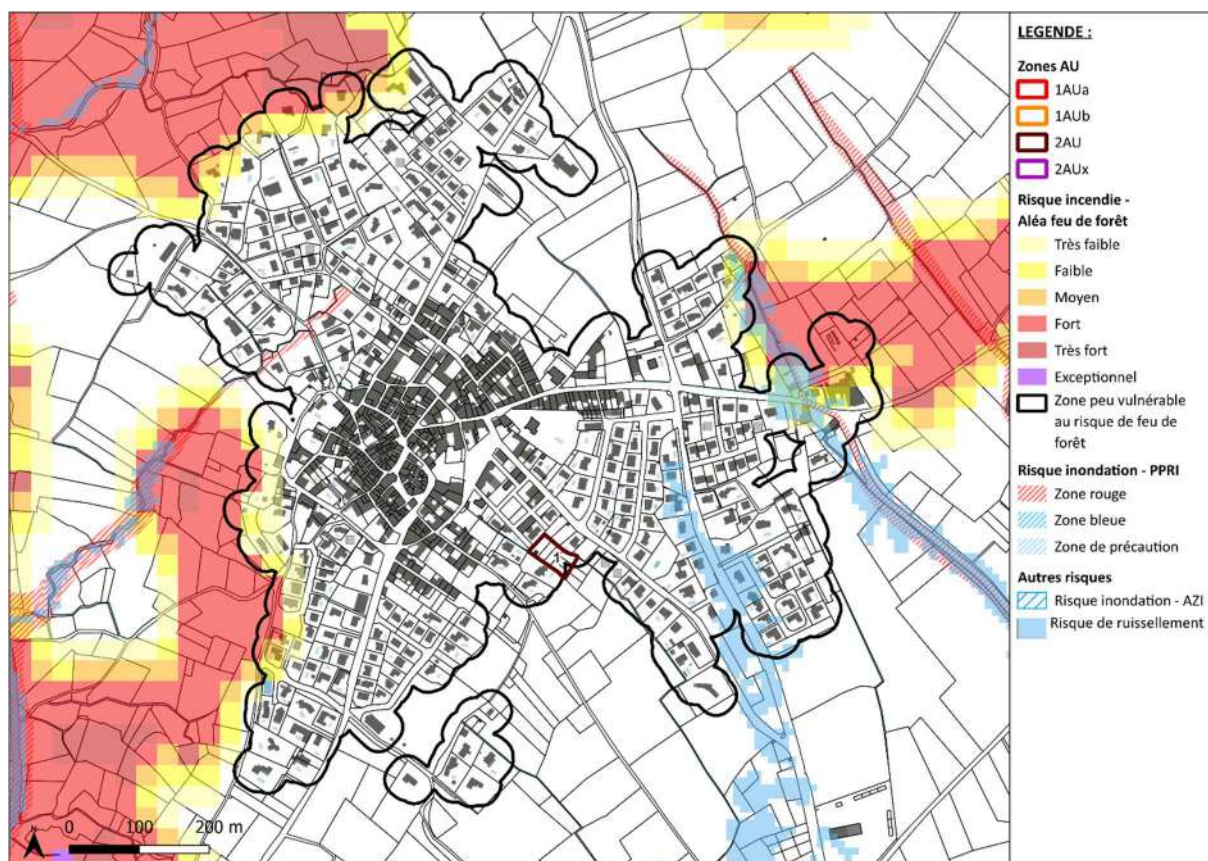
4.3.2. Réseaux



La zone à urbaniser est desservie par le réseau AEP.

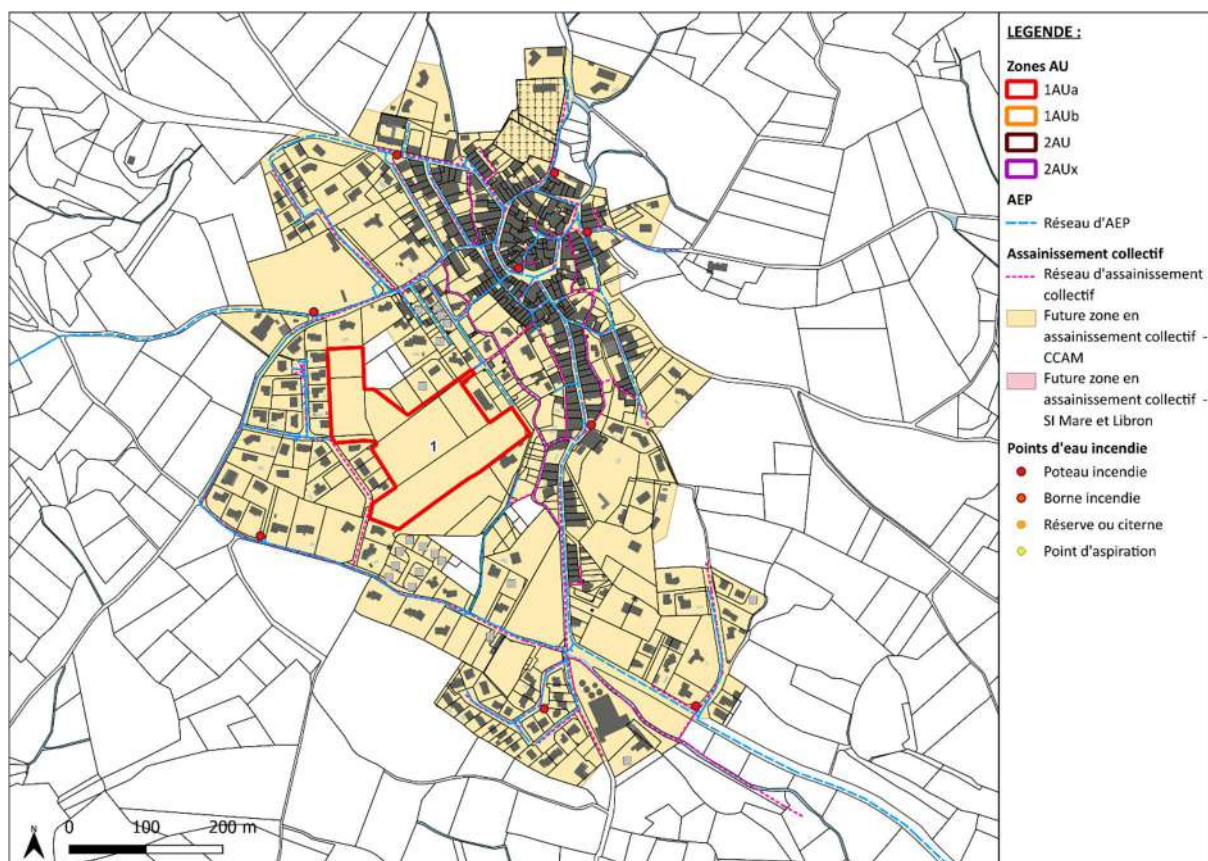
Le futur zonage d'assainissement collectif comprend en partie la zone à urbaniser sur sa partie Nord-Ouest.

4.3.3. Risques



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

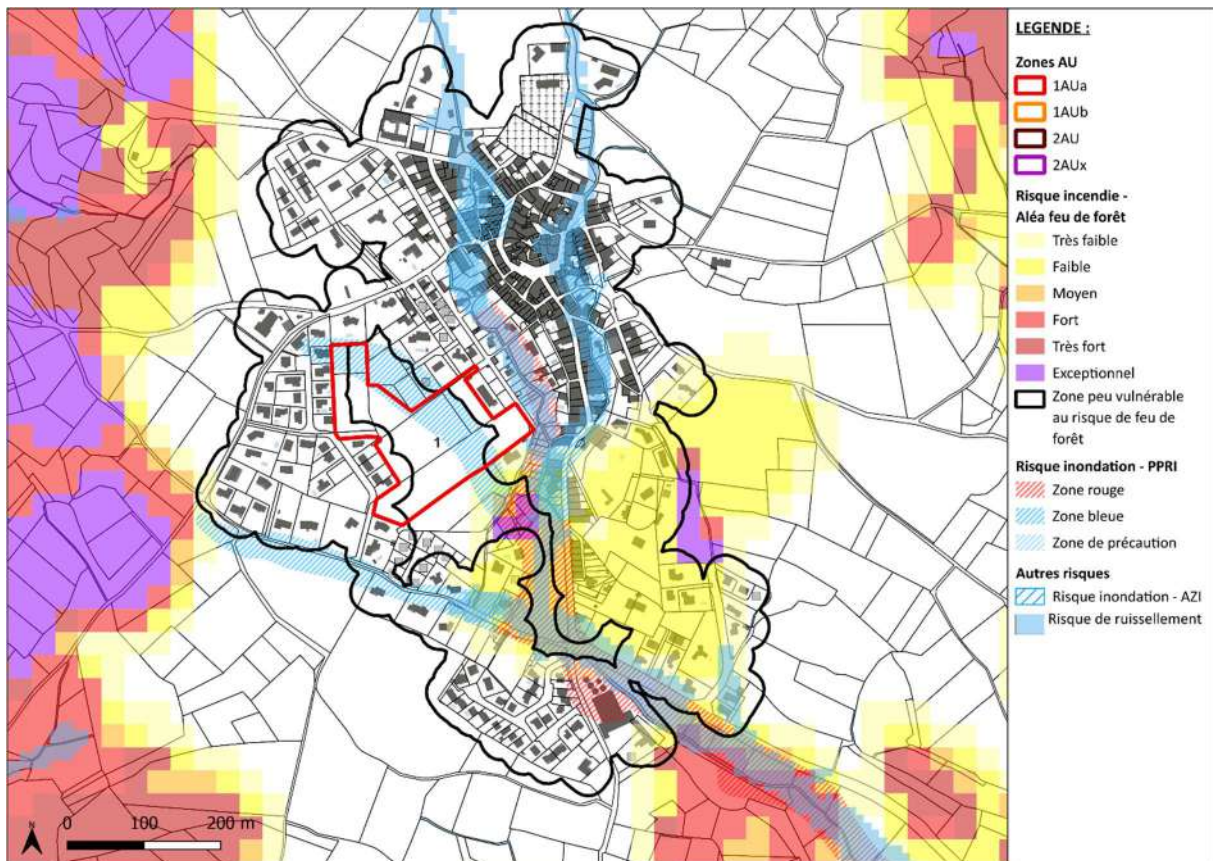
4.4.2. Réseaux



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

La ressource en eau est suffisante.
Les travaux sur la STEP débutent en 2025, la zone AU est donc ouverte.

4.4.3. Risques

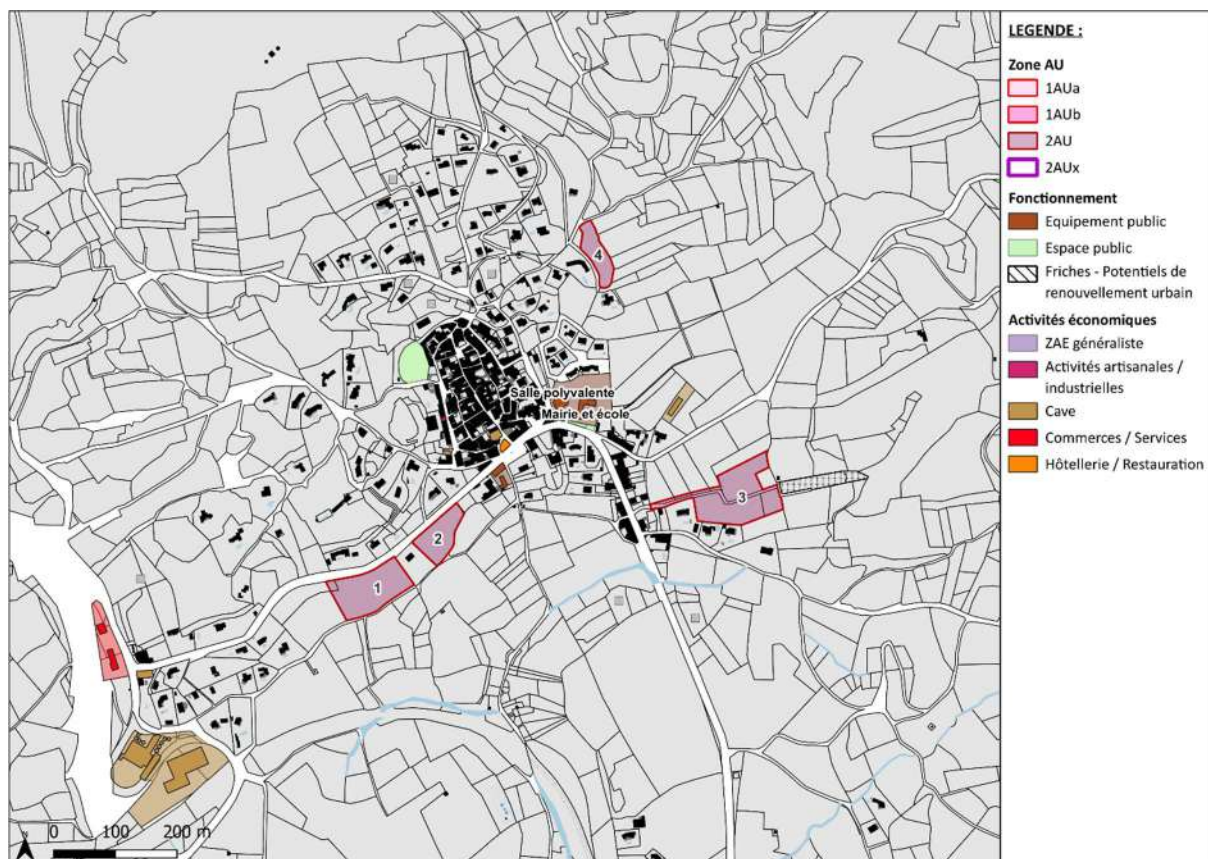


La zone à urbaniser n'est ni soumise au risque fort d'inondation, ni à l'aléa feu de forêt. Elle couvre pour partie la zone bleue du PPRI qui impose de surélever les planchers des rez-de-chaussée des habitations. L'OAP prévoit la présence d'espaces verts dans ce secteur.

4.5. Faugères

Les extensions urbaines concernent 4 zones AU.

4.5.1. Localisation des zones AU



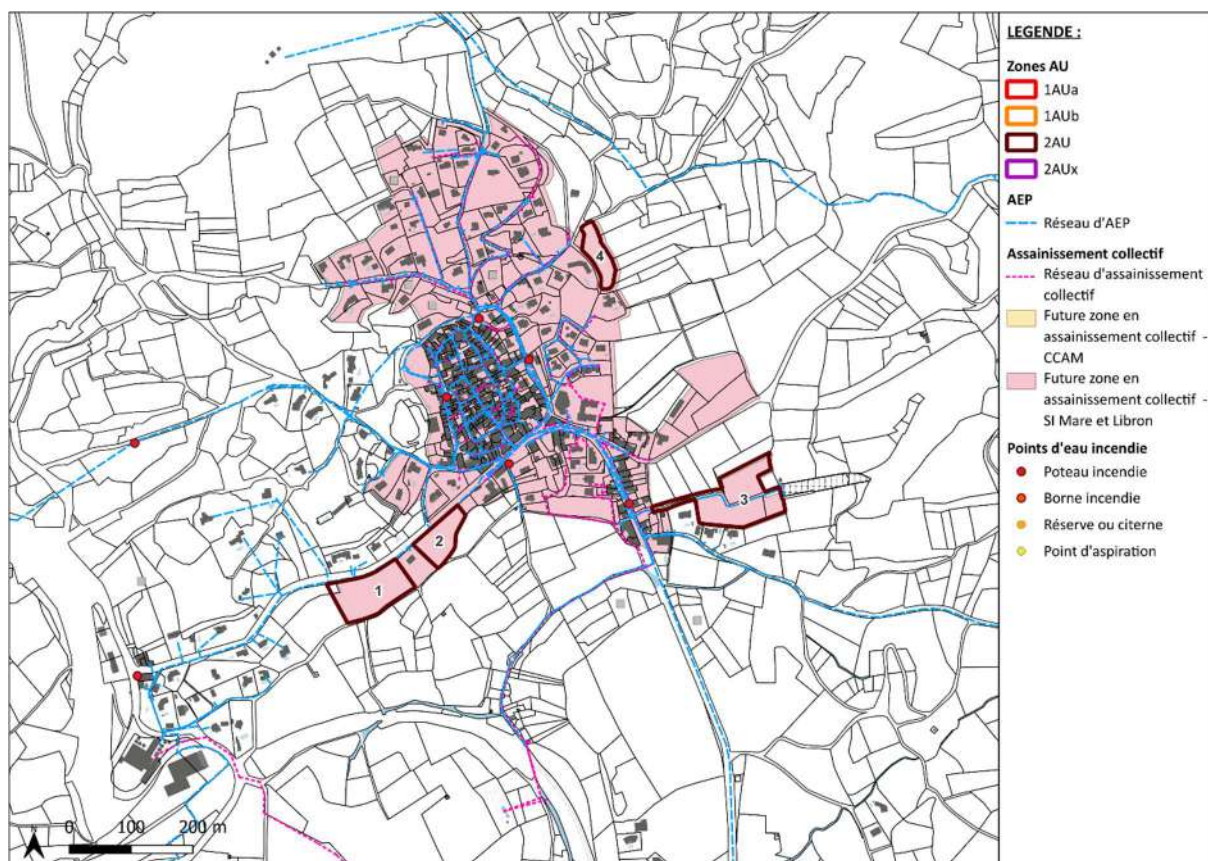
La configuration contrainte du site du village et les risques associés (ruissellement, aléas feu de forêt) limitent les possibilités d'extension.

2 zones AU (1 et 2) sont situées en entrée de ville, route de Pézenas. Ce positionnement permet d'éviter la traversée d'un village au réseau viaire étroit.

1 zone est située à proximité du cimetière. La voie d'accès, étroite, est dotée d'un ER pour l'élargir.

1 secteur de dimension réduite au Nord-Est complète l'offre.

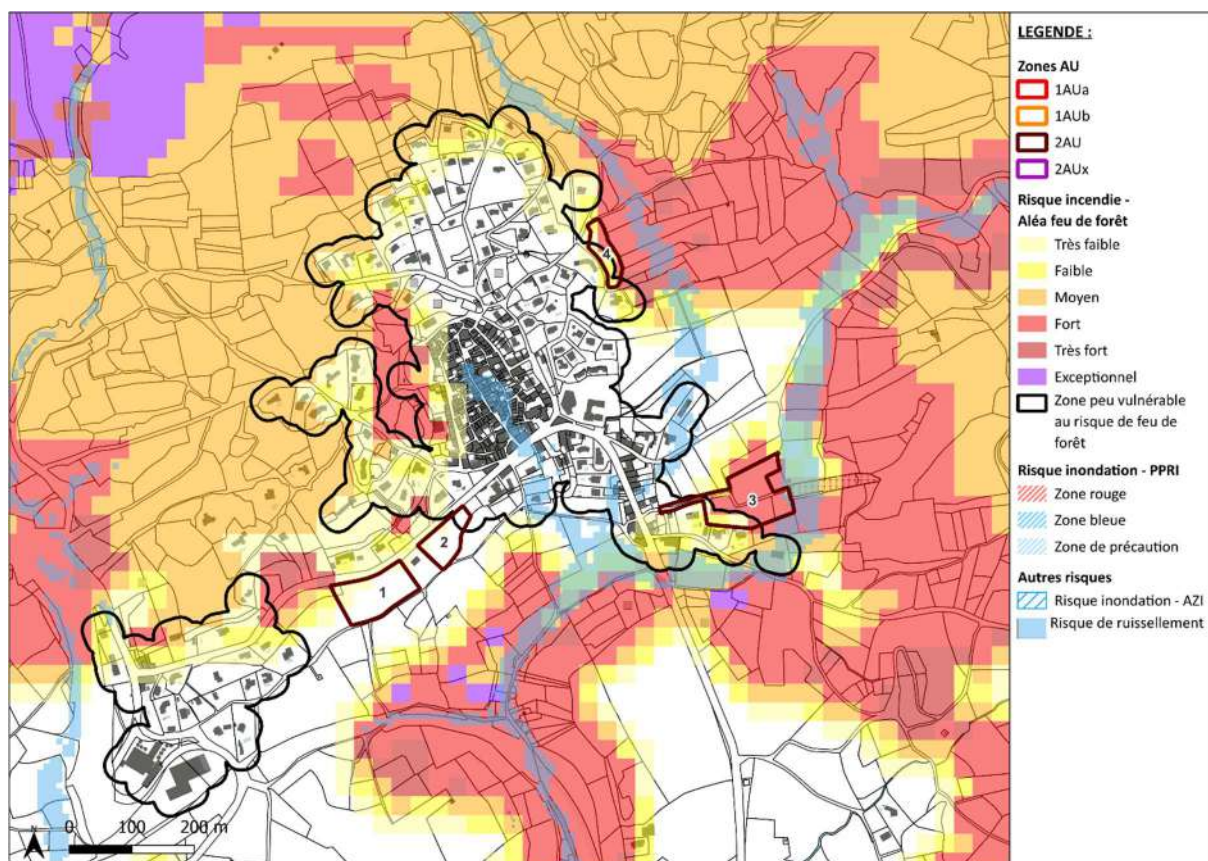
4.5.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont incluses dans les zones en assainissement collectif.

Les zones AU sont maintenues fermées, compte tenu des performances insuffisantes du réseau AEP sur le secteur Mare et Libron.

4.5.3. Risques



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

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

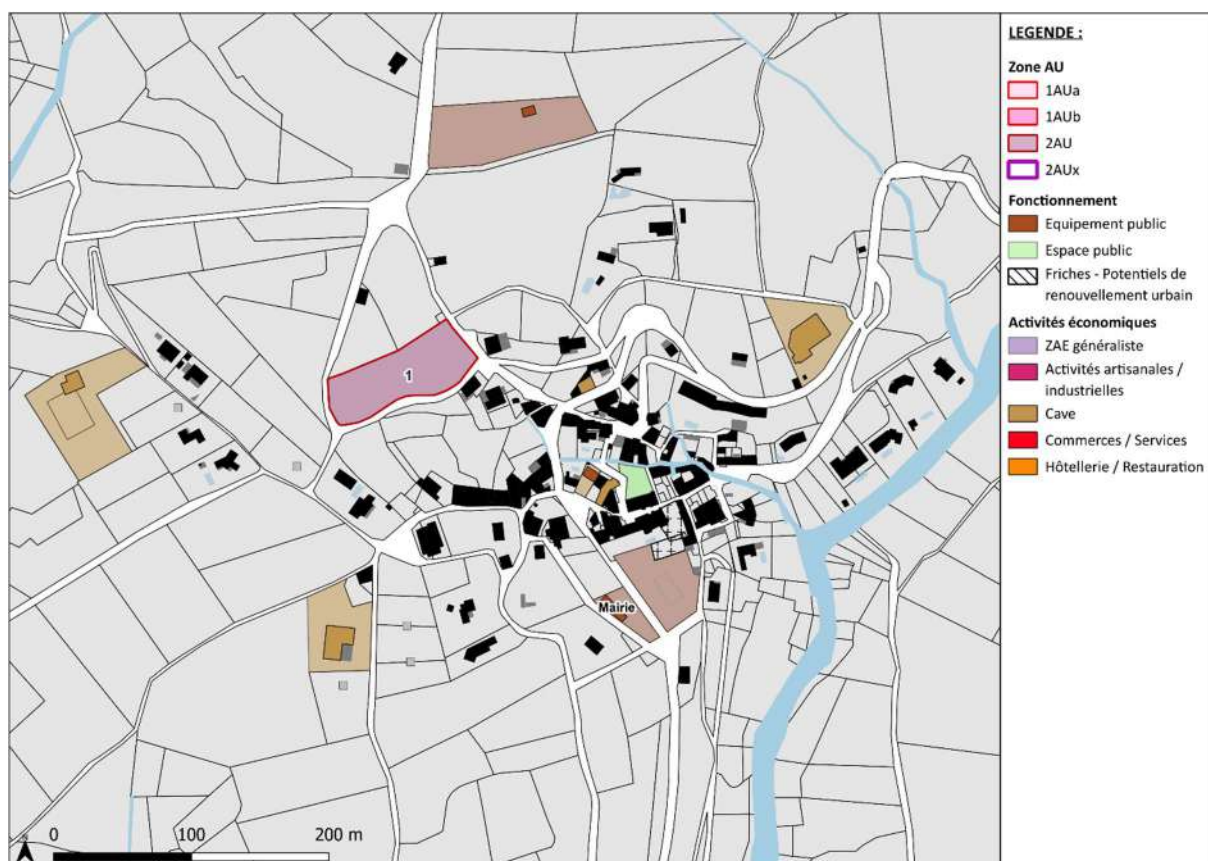
Le secteur du cimetière (n°3) est situé en partie sur du foncier communal. Il est possible d'observer que l'emprise soumise à aléa fort est relativement isolée dans un contexte à la fois urbanisé (au Sud) et agricole (au Nord).

4.6. Fos

Fos est un village aux équipements peu nombreux et dont le développement de l'urbanisation est impacté par une problématique lourde en matière de ressource en eau.

Par souci d'équité entre les communes, elle est néanmoins dotée d'une zone à urbaniser fermée.

4.6.1. Localisation des zones AU

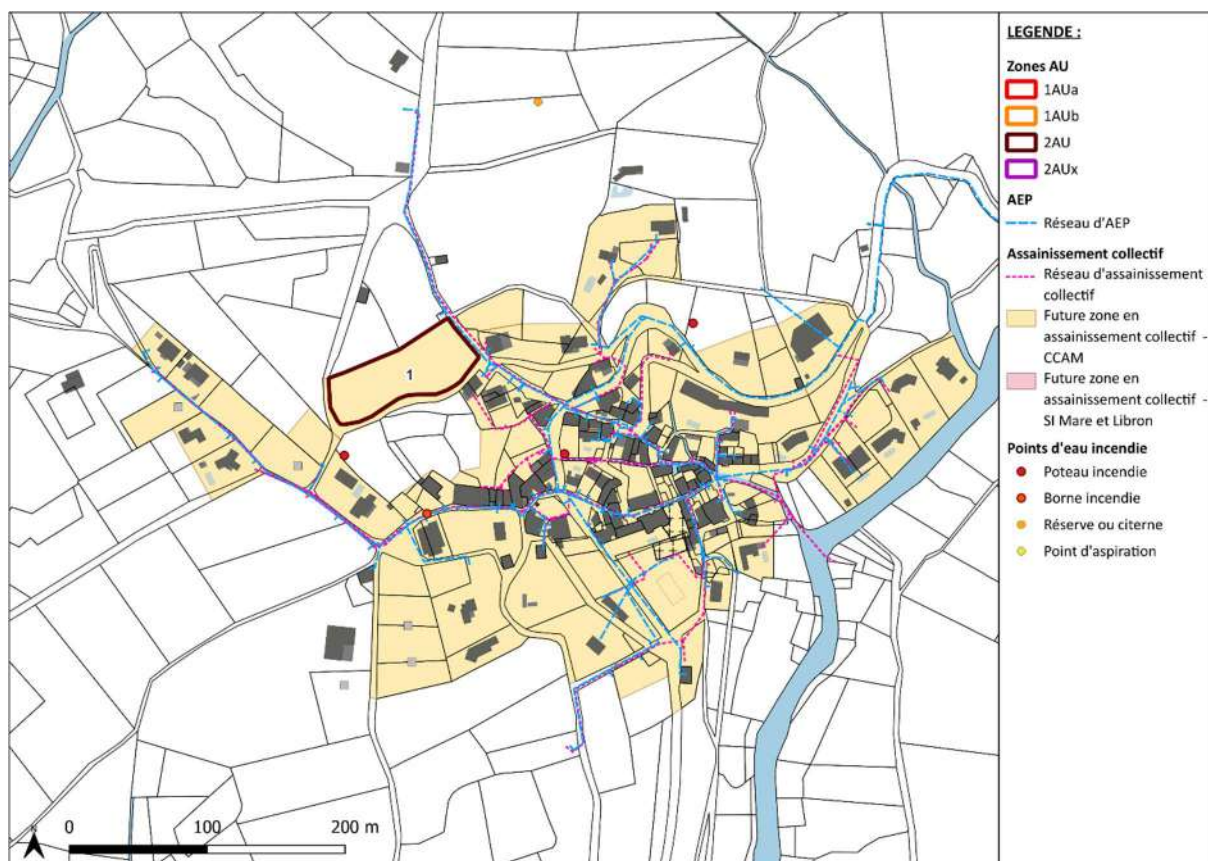


Le village ancien de Fos occupe un coteau peu à même d'y voir une poursuite de l'urbanisation.

Les extensions récentes ont investi des terrains plus plats et plus hauts en frange Ouest.

La zone AU est positionnée au Nord-Ouest sur un terrain très légèrement en pente offrant des ouvertures visuelles vers le village.

4.6.2. Réseaux

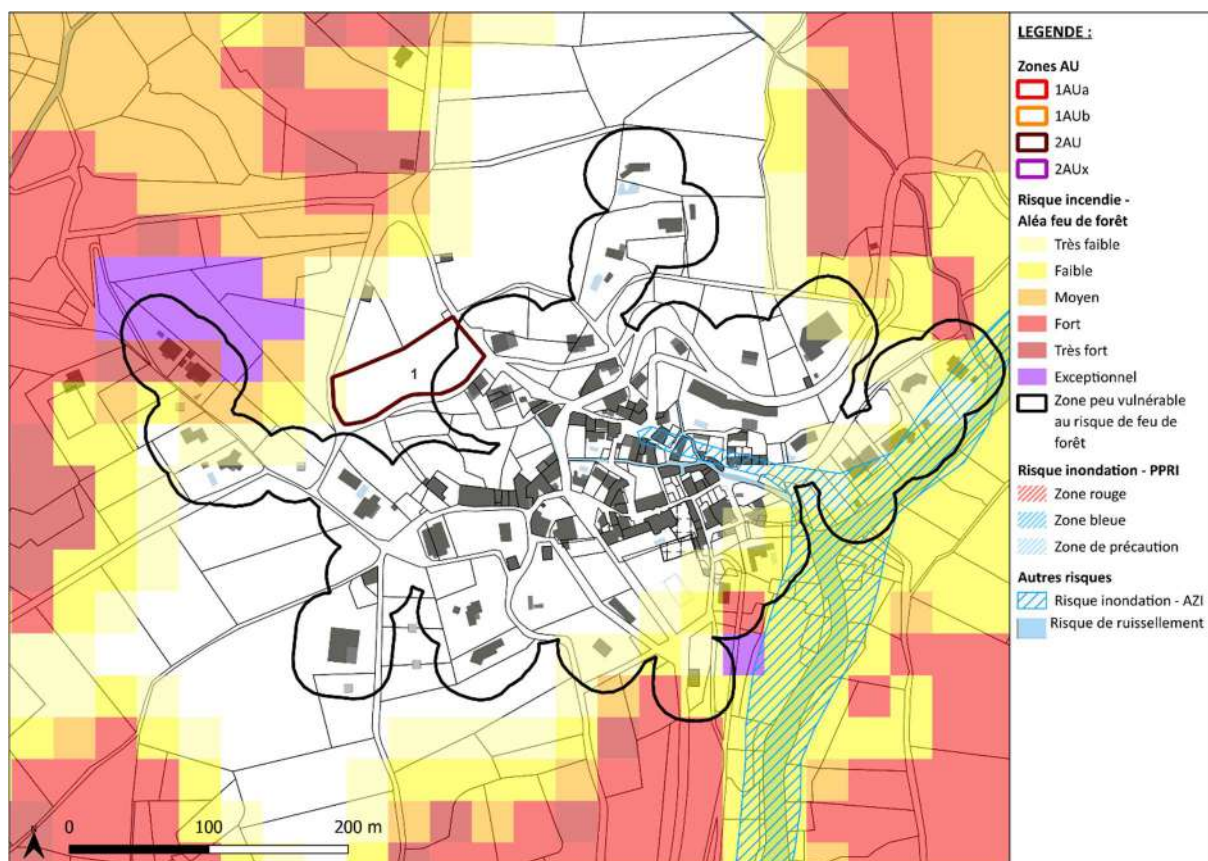


La zone à urbaniser est desservie par le réseau AEP. Malgré une DUP théoriquement suffisante pour alimenter le village, compte tenu de la baisse de la ressource, un portage d'eau (camion citerne alimentant le réservoir) est devenu nécessaire en période estivale et au-delà.

Le futur zonage d'assainissement collectif comprend la zone à urbaniser.

La zone AU est fermée.

4.6.3. Risques



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

4.7. Fouzilhon

La commune de Fouzilhon possède peu d'équipements et services mais la proximité de Magalas la rend néanmoins attractive.

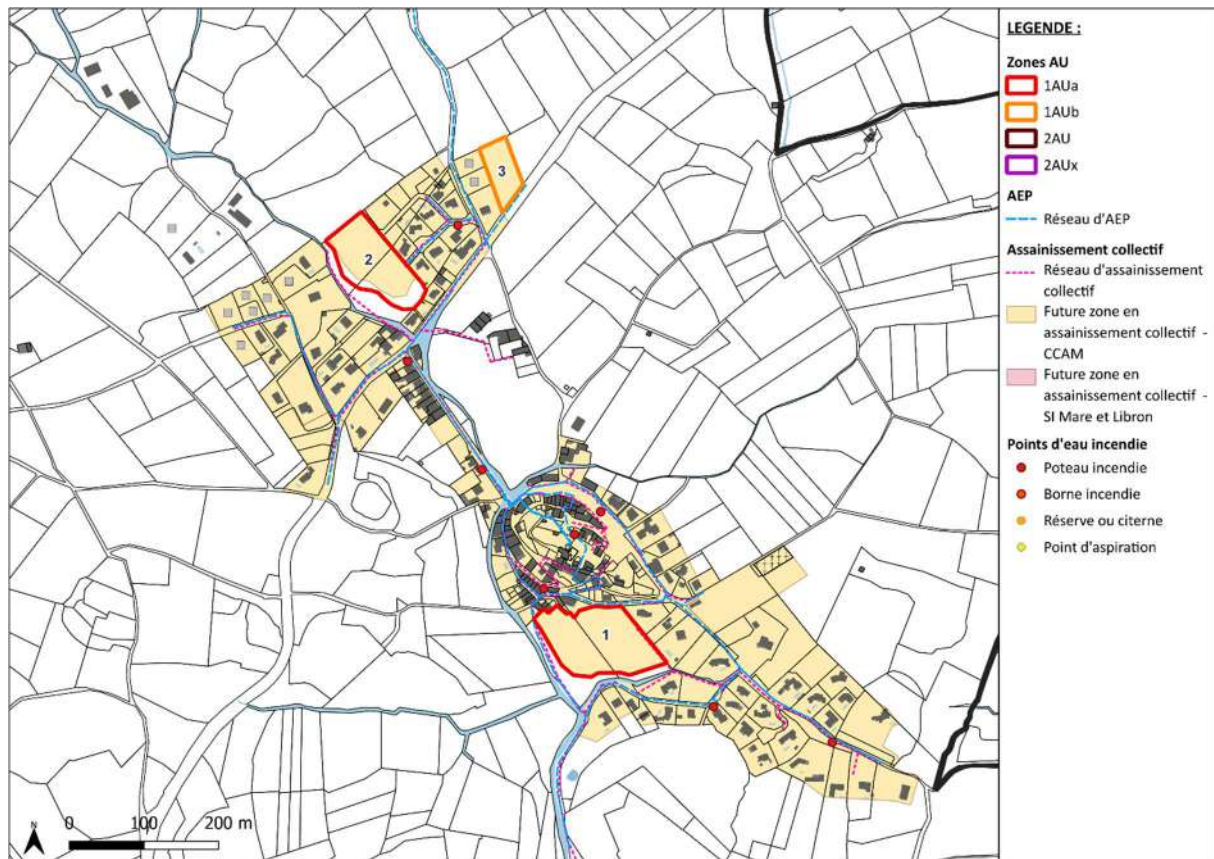
4.7.1. Localisation des zones AU



3 zones à urbaniser sont positionnées :

- Au Sud du centre ancien, 2 terrains sont fléchés pour accueillir un projet de type écoquartier (1)
- Au Nord, 2 zones AU complètent un tissu pavillonnaire existant.

4.7.2. Réseaux

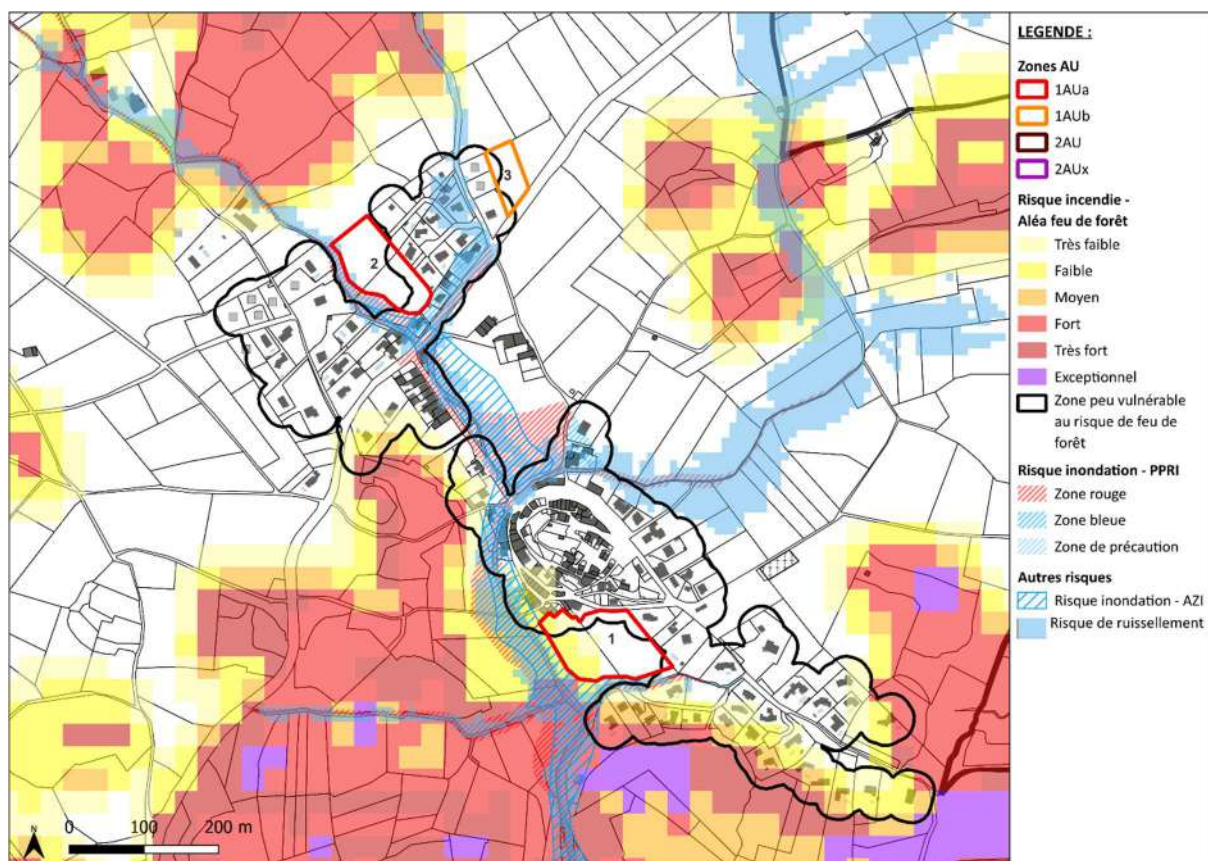


Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont incluses dans le projet de zonage des zones en assainissement collectif.

La ressource en eau est suffisante et la STEP conforme.

Les zones à urbaniser sont ouvertes avec une priorité apportée aux opérations les mieux intégrés à l'intérieur de la tache urbaine.

4.7.3. Risques



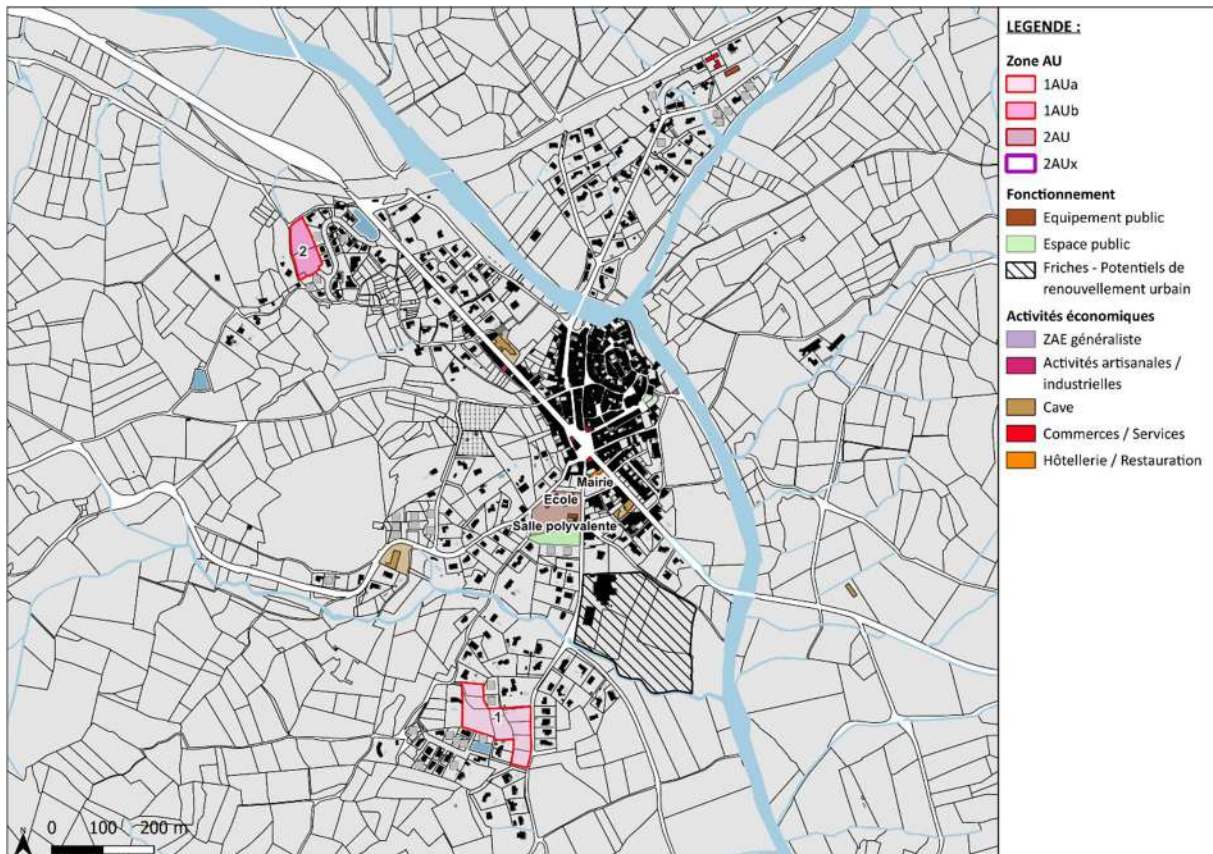
Les zones à urbaniser ne sont ni soumises au risque inondation, ni à l'aléa feu de forêt moyen à exceptionnel.

Le périmètre de la zone AU/OAP dite de l'oliveraie (secteur n°2 ci-dessus) est défini en fonction de la zone rouge du PPRI associé à la Lène.

4.8. Gabian

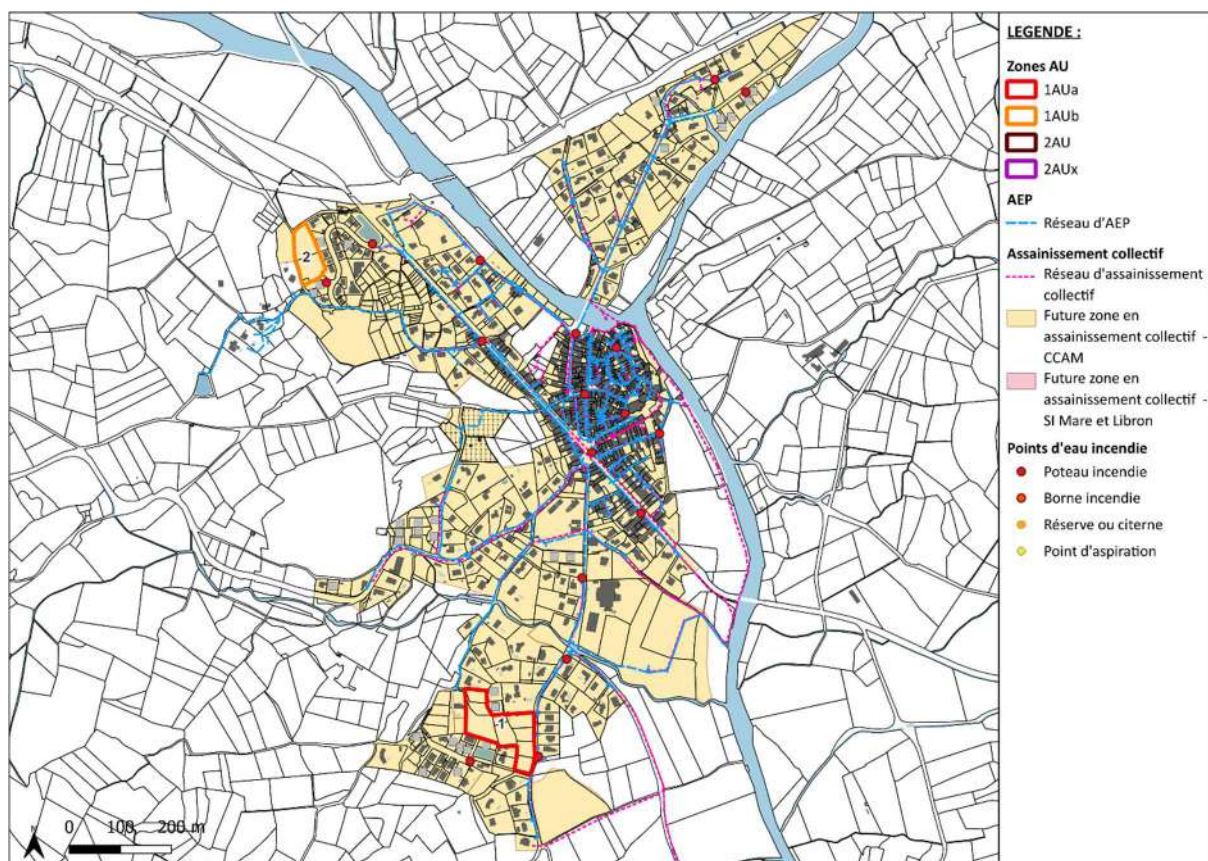
L'urbanisation récente de Gabian est marquée par la réalisation progressive d'une ZAC au Nord du village et par des extensions de type pavillonnaire à l'Est et au Sud.

4.8.1. Localisation des zones AU



2 zones à urbaniser sont définies de façon pratiquement « résiduelles » au Nord, en frange de la ZAC, et au Sud sur des espaces interstitiels au sein d'un tissu pavillonnaire.

4.8.2. Réseaux

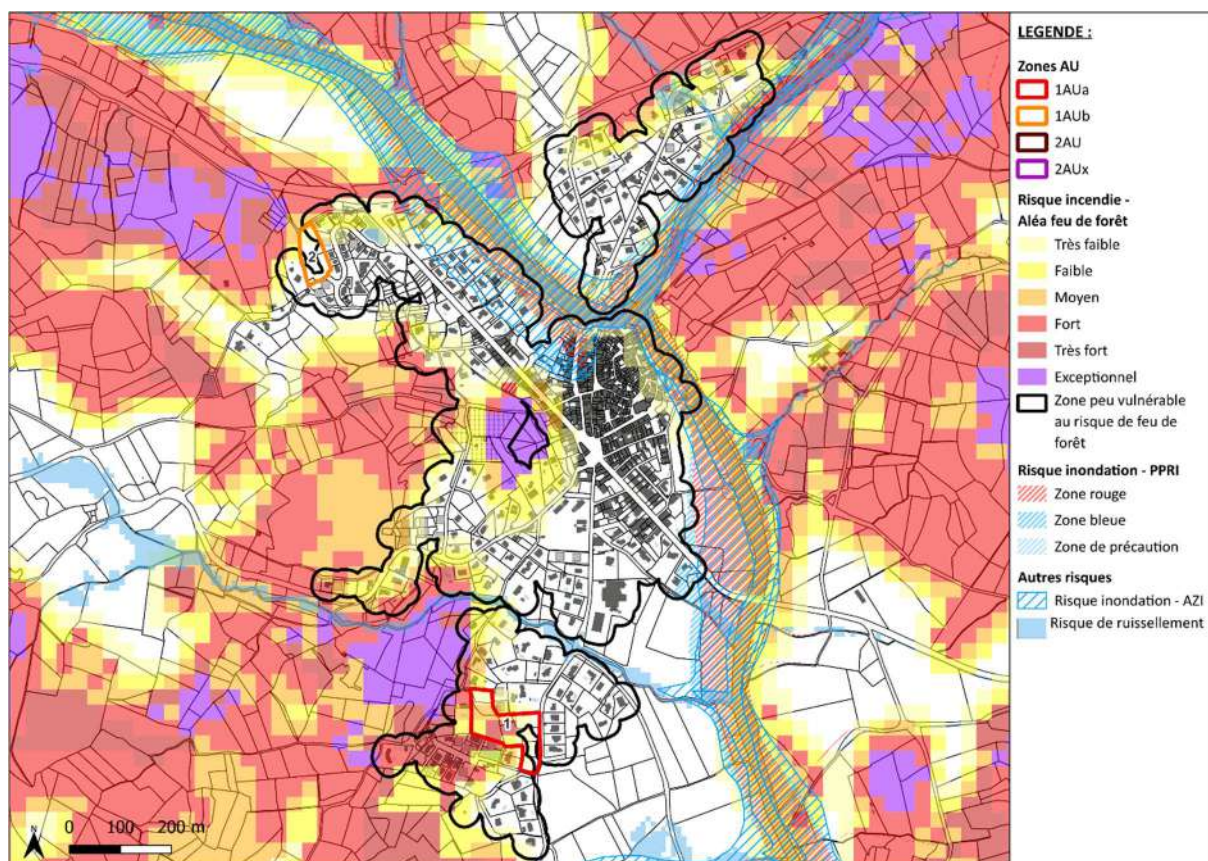


Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont incluses dans le projet de zonage des zones en assainissement collectif.

La ressource en eau est suffisante et la STEP conforme.

Les zones à urbaniser sont ouvertes avec une priorité donnée à la zone à urbaniser au Sud.

4.8.3. Risques



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

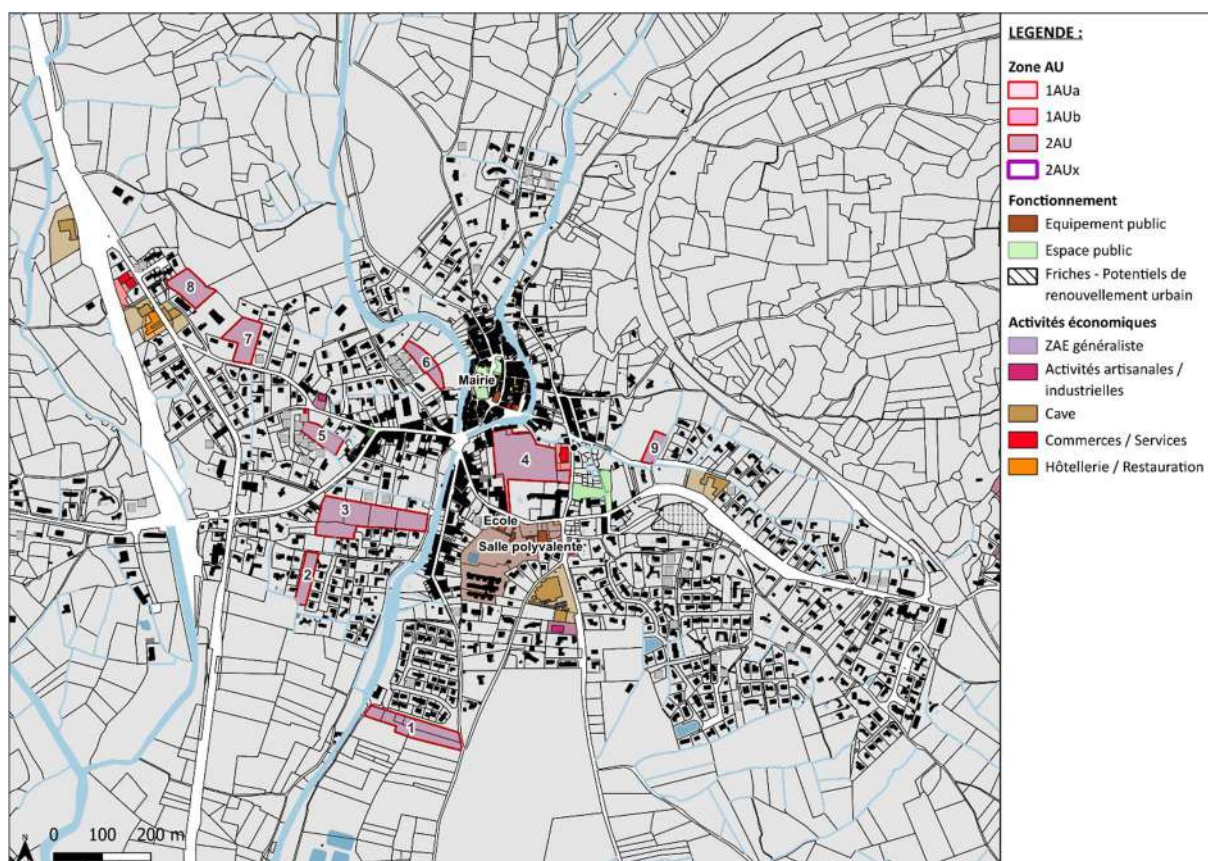
La zone n°2 n'est pas soumise à un aléa feu de forêt moyen à fort.

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

4.9. Laurens

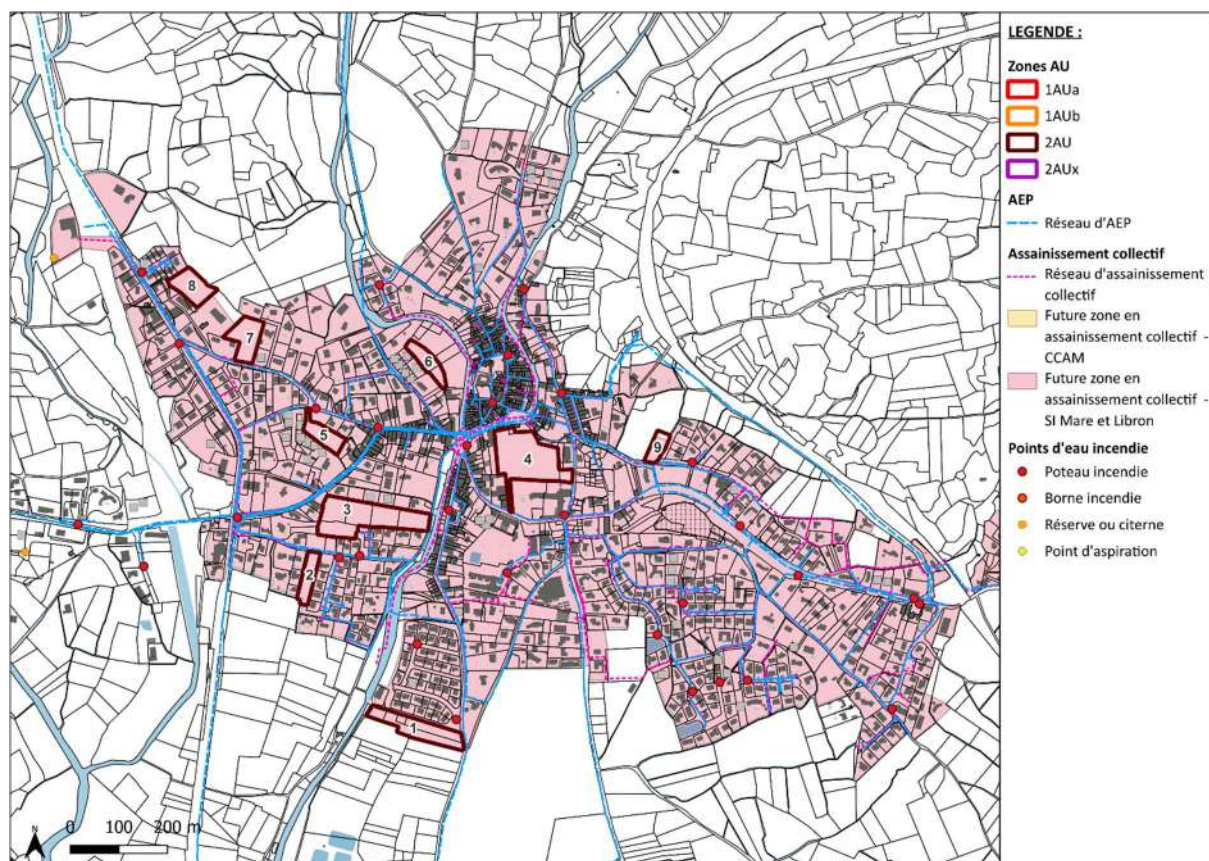
L'urbanisation à Laurens est bloquée dans l'attente de la réalisation d'une STEP en capacité d'accepter de nouveaux effluents dans des conditions optimales, tant qualitatives que quantitatives. Ce projet devrait voir le jour en 2028, imposant la mise en place de zones AU fermées.

4.9.1. Localisation des zones AU



Laurens présente un nombre conséquent de zones AU lié au fait que plusieurs d'entre elles sont intégrées à l'intérieur de la tache urbaine, même si, en fonction de l'occupation des sols, elles peuvent s'avérer impactantes en matière de consommation d'espace. Cette forte intégration des zones AU principales aux tissus bâtis existants les justifie. Les extensions par rapport à la tache urbaine sont limitées.

4.9.2. Réseaux

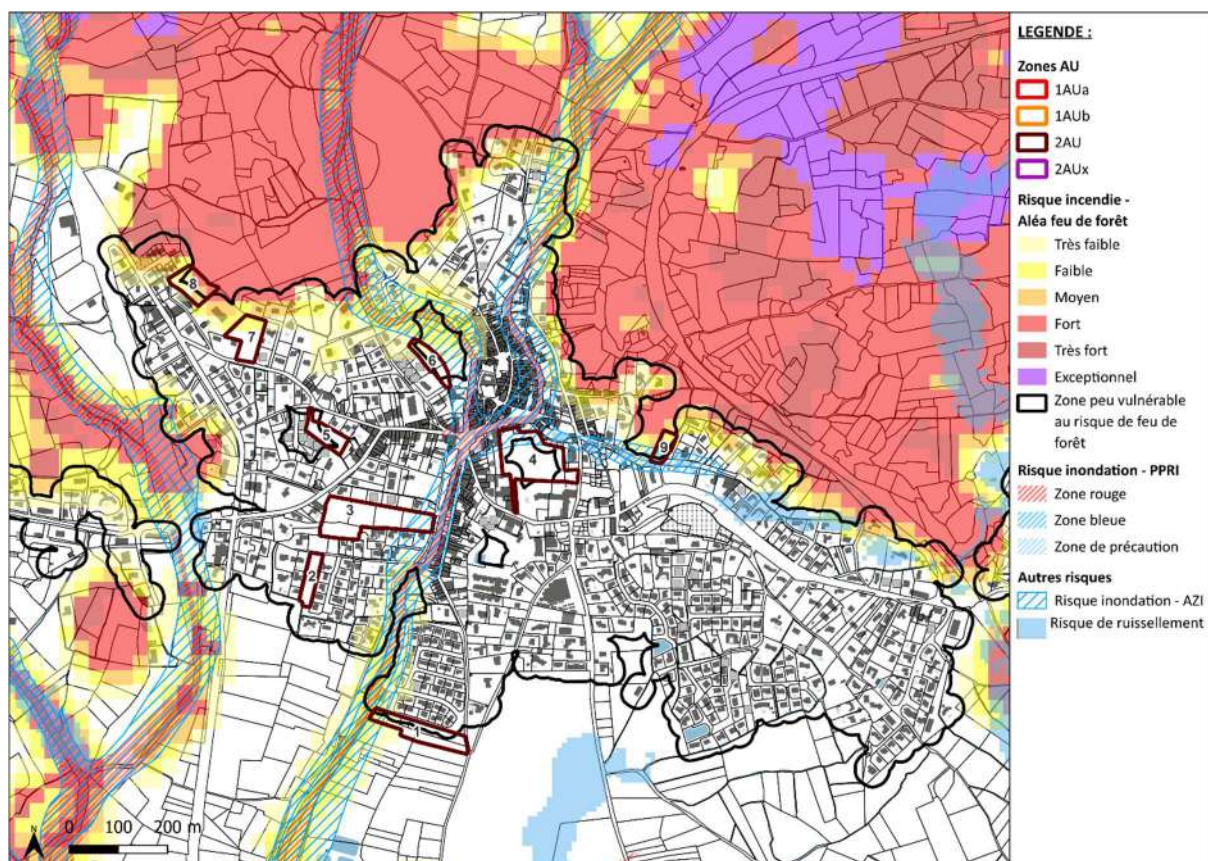


Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP.

Toutes les zones à urbaniser sont incluses dans le projet de zonage des zones en assainissement collectif.

Les problématiques assainissement et AEP (performances insuffisantes du réseau sur le secteur Mare et Libron) mènent à classer l'ensemble des zones en 2AU.

4.9.3. Risques



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

La zone n°8, les Baraques, est située en partie en aléa moyen à fort feu de forêt, induisant la nécessité d'une étude de risque préalable à toute urbanisation.

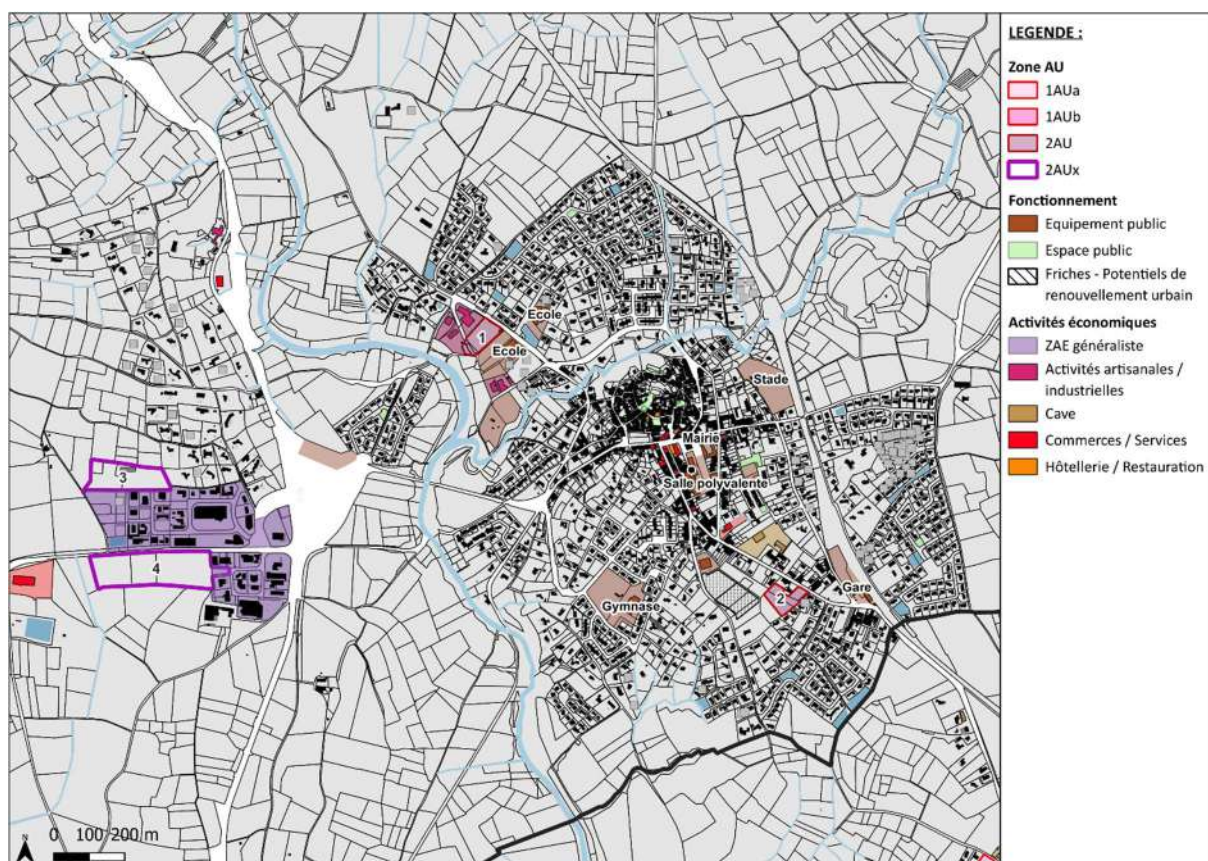
Les autres zones à urbaniser ne sont pas impactées par un aléa feu de forêt au moins moyen.

4.10. Magalas

Dans les 10 dernières années, l'urbanisation à vocation résidentielle de Magalas a été conséquente. 2 programmes sont en cours chemin de Mèze.

La volonté de la collectivité est désormais plutôt de promouvoir les zones d'activités économiques.

4.10.1. Localisation des zones AU

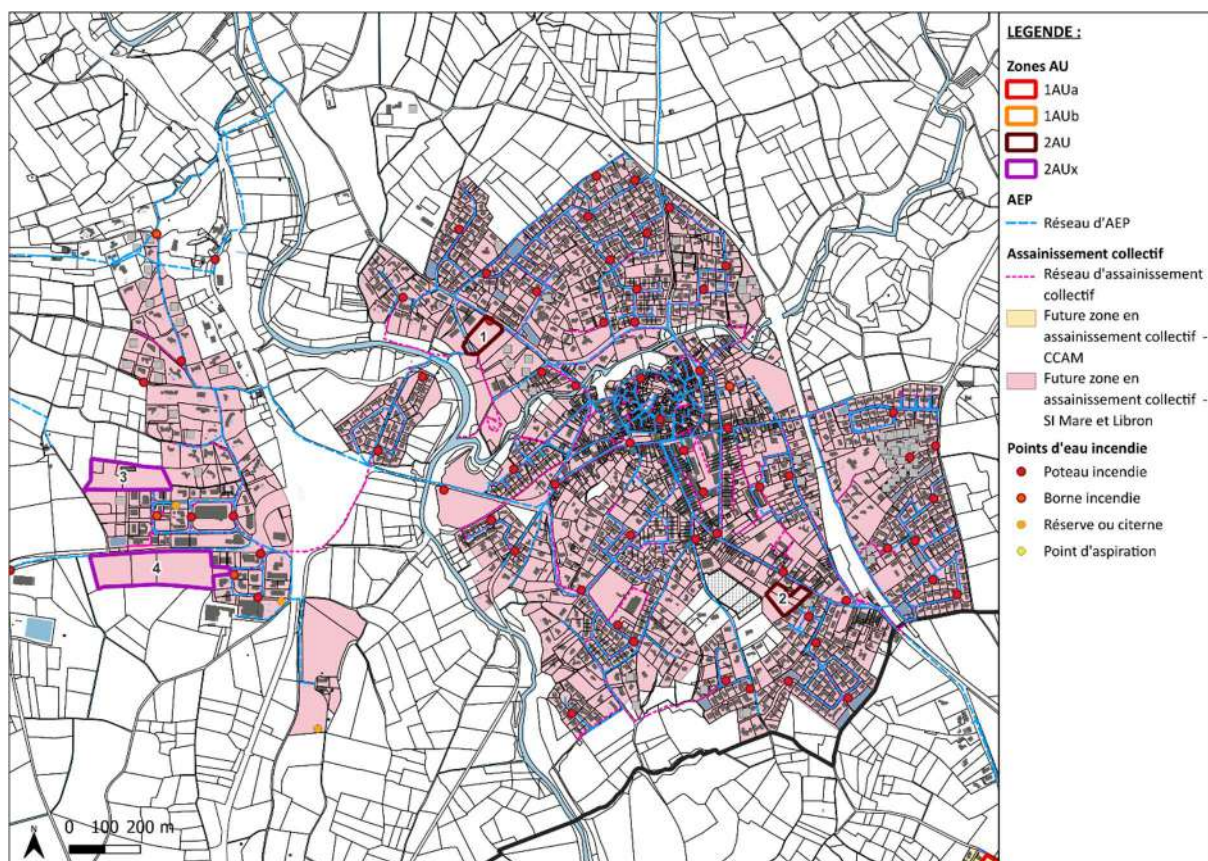


2 zones à urbaniser à vocation résidentielle sont en réalité des espaces libres destinés à densifier la tache urbaine.

Une OAP couvre également le site de l'EHPAD qui sera transféré dans un nouvel équipement à proximité de l'école.

2 zones à urbaniser à vocation économiques sont positionnées en extension des deux premières tranches de la ZAE de l'Audacieuse.

4.10.2. Réseaux

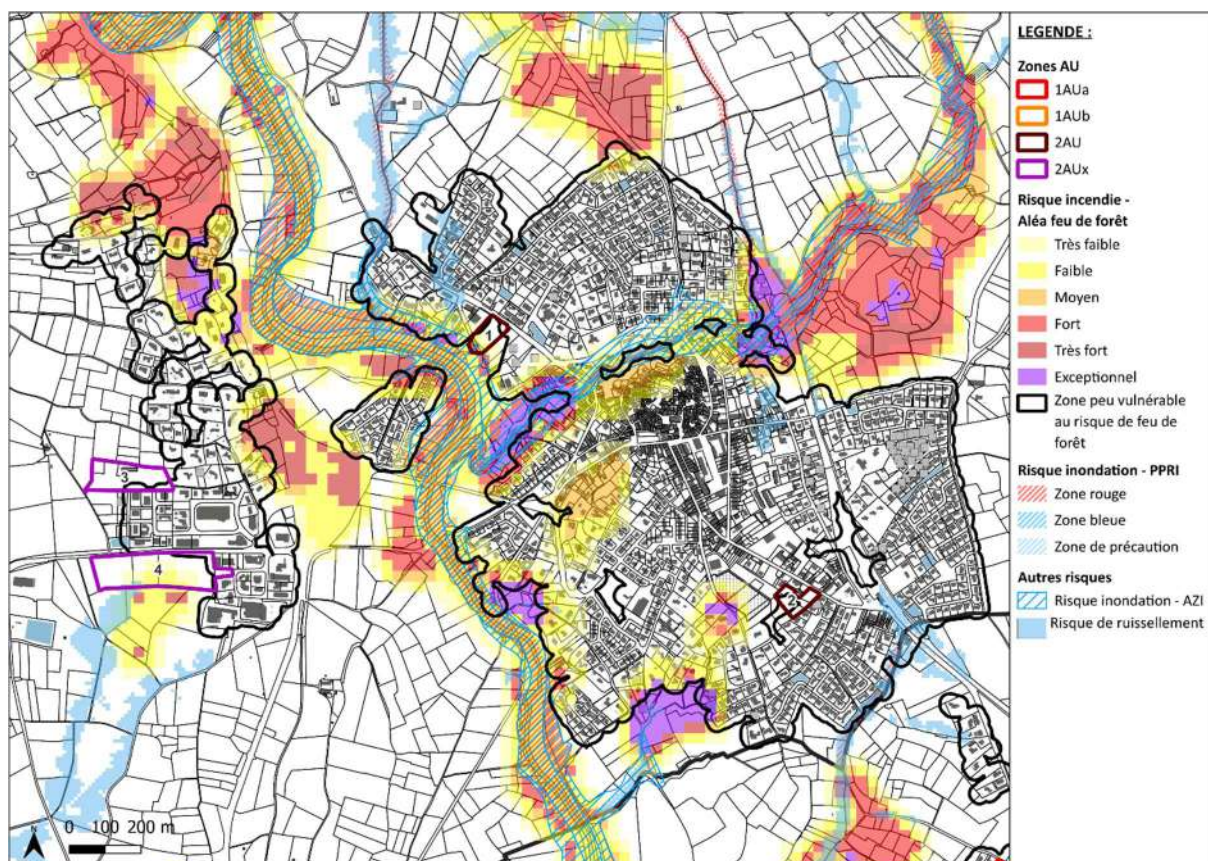


Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP.

Les zones à urbaniser à vocation résidentielle sont incluses, selon le projet de zonage, dans les zones en assainissement collectif ; tout comme les zones à urbaniser à vocation d'activités.

Les zones AU sont maintenues fermées, compte tenu des performances insuffisantes du réseau AEP sur le secteur Mare et Libron.

4.10.3. Risques

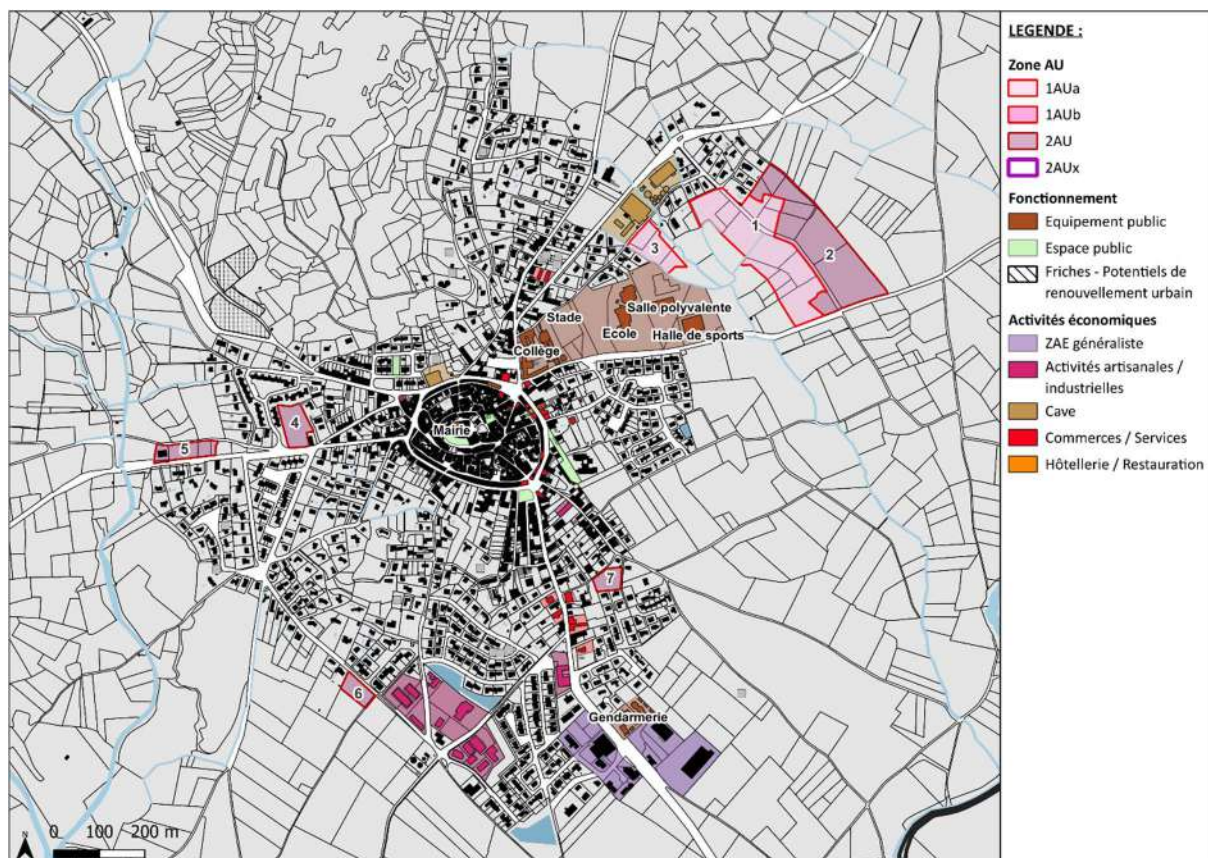


Les zones à urbaniser ne sont pas soumises au risque inondation ni à l'aléa moyen à fort feu de forêt.

4.11. Murviel-lès-Béziers

Le PLUi reprend les zones AU mises en place dans le PLU approuvé le 25-03-2024 par le conseil communautaire de la CCAM.

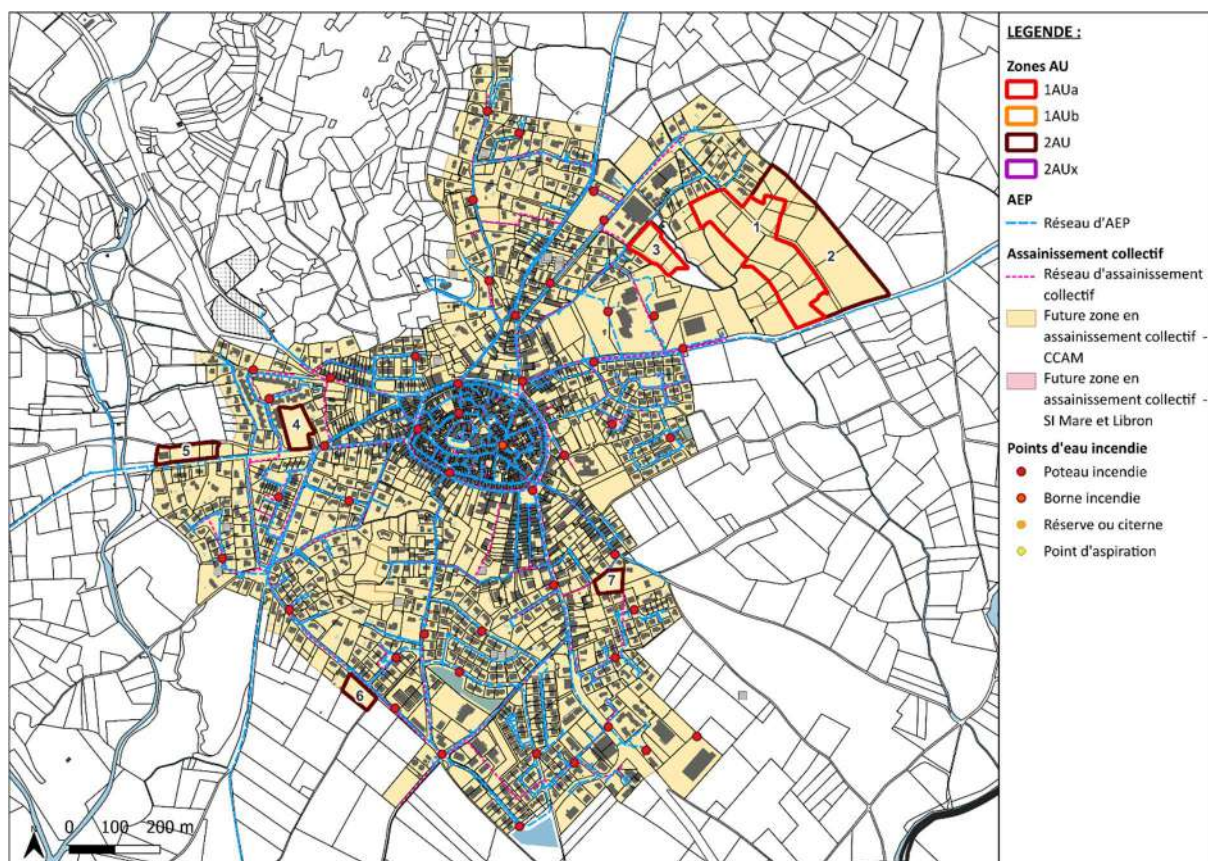
4.11.1. Localisation des zones AU



L'extension principale est située au Nord-Est du centre bourg dans le secteur de Labéouradou, en 2 phases.

Les autres secteurs sont plus réduits et maintenus en zone 2AU.

4.11.2. Réseaux

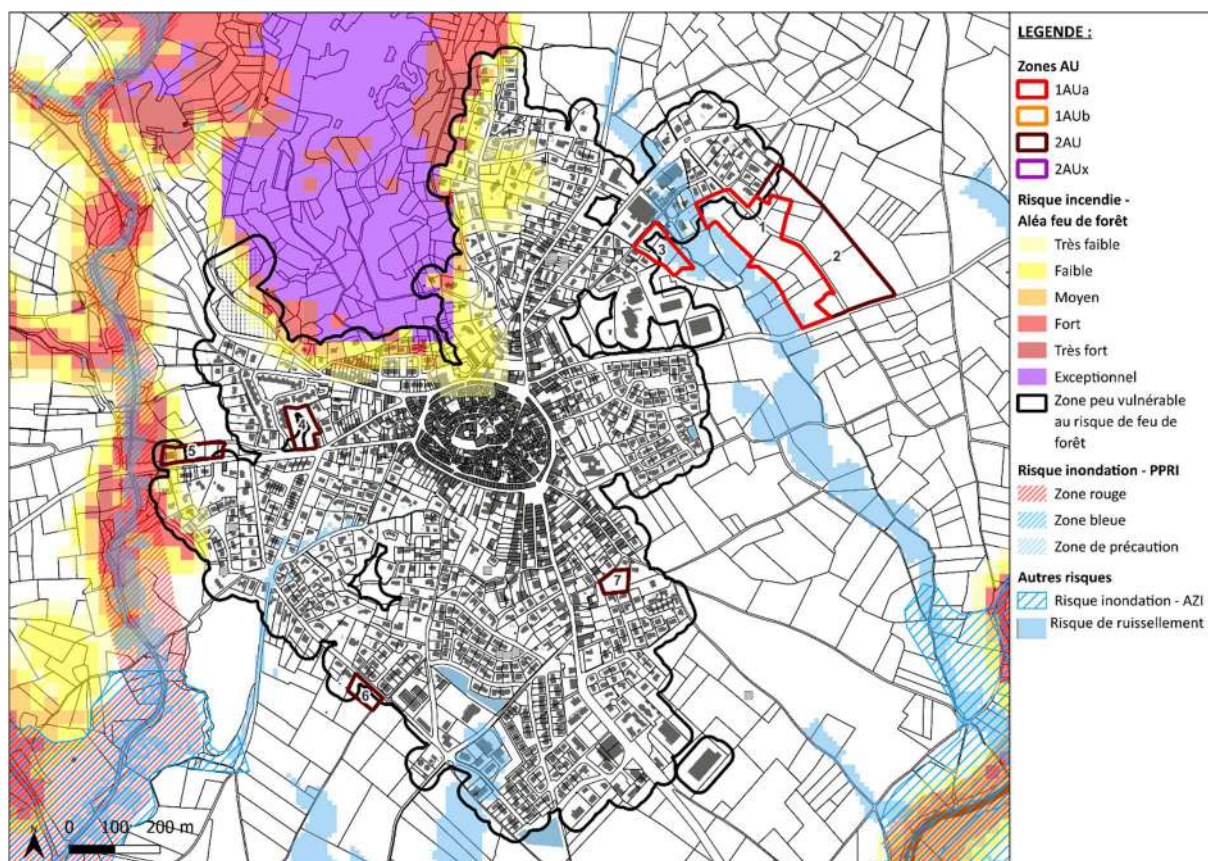


Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont incluses, selon le projet de zonage, dans les zones en assainissement collectif.

Compte tenu d'une ressource en eau limitée partagée avec Saint Geniès de Fontedit, la zone à urbaniser de Labéouradou est divisée, comme dans le PLU, en une zone 1AUa, directement urbanisable à l'approbation du PLUi, et une zone 2AU qui ne pourra être mobilisée qu'à la suite d'une modification de droit commun qui justifiera de la capacité de la ressource à fournir l'entièreté de la population attendue.

Les autres zones AU sont classées également en zones à urbaniser fermées.

4.11.3. Risques

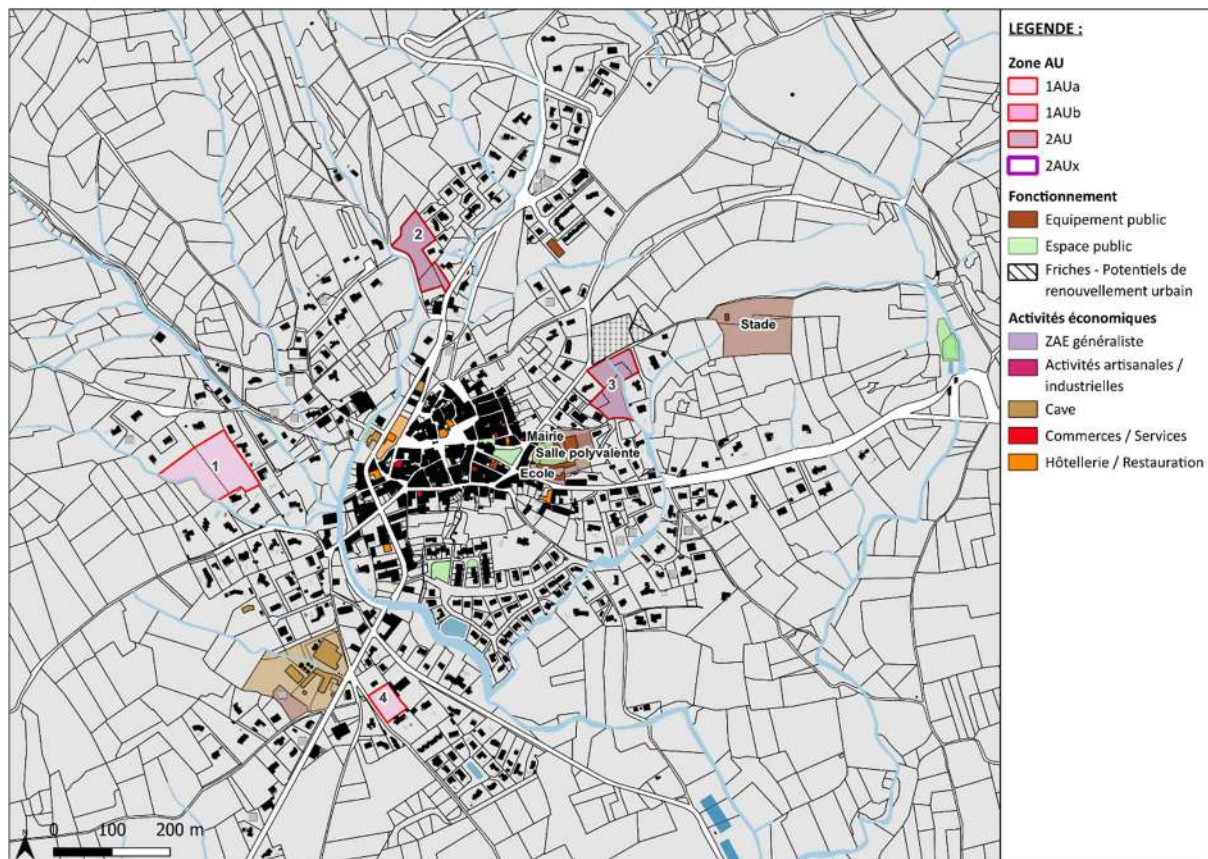


Les zones à urbaniser ne sont pas soumises au risque inondation ni à l'aléa moyen à fort feu de forêt.

4.12. Neffiès

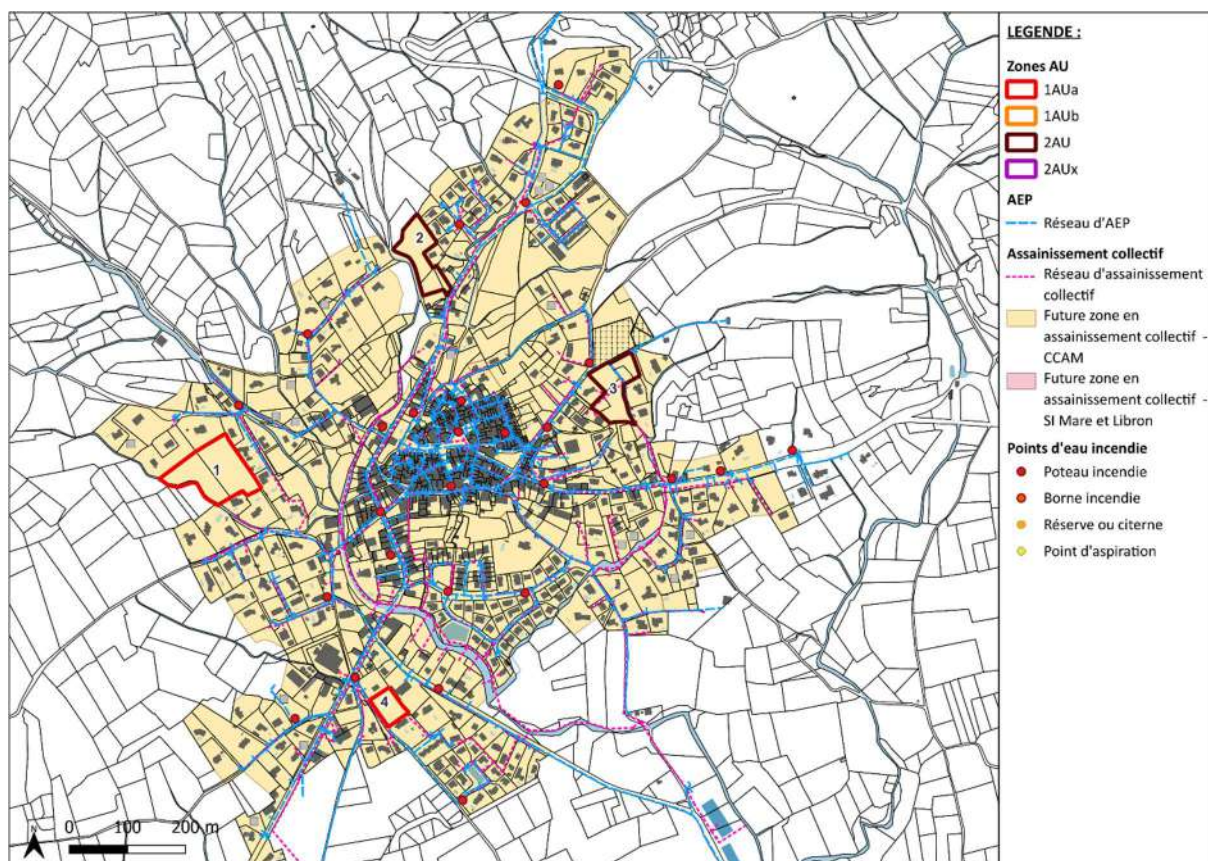
Neffiès prévoit un développement résidentiel limité dans des secteurs interstitiels de la tache urbaine existante.

4.12.1. Localisation des zones AU



4 zones AU sont définies et apparaissent comme permettant l'optimisation d'un foncier déjà largement intégré à l'urbanisation existante.

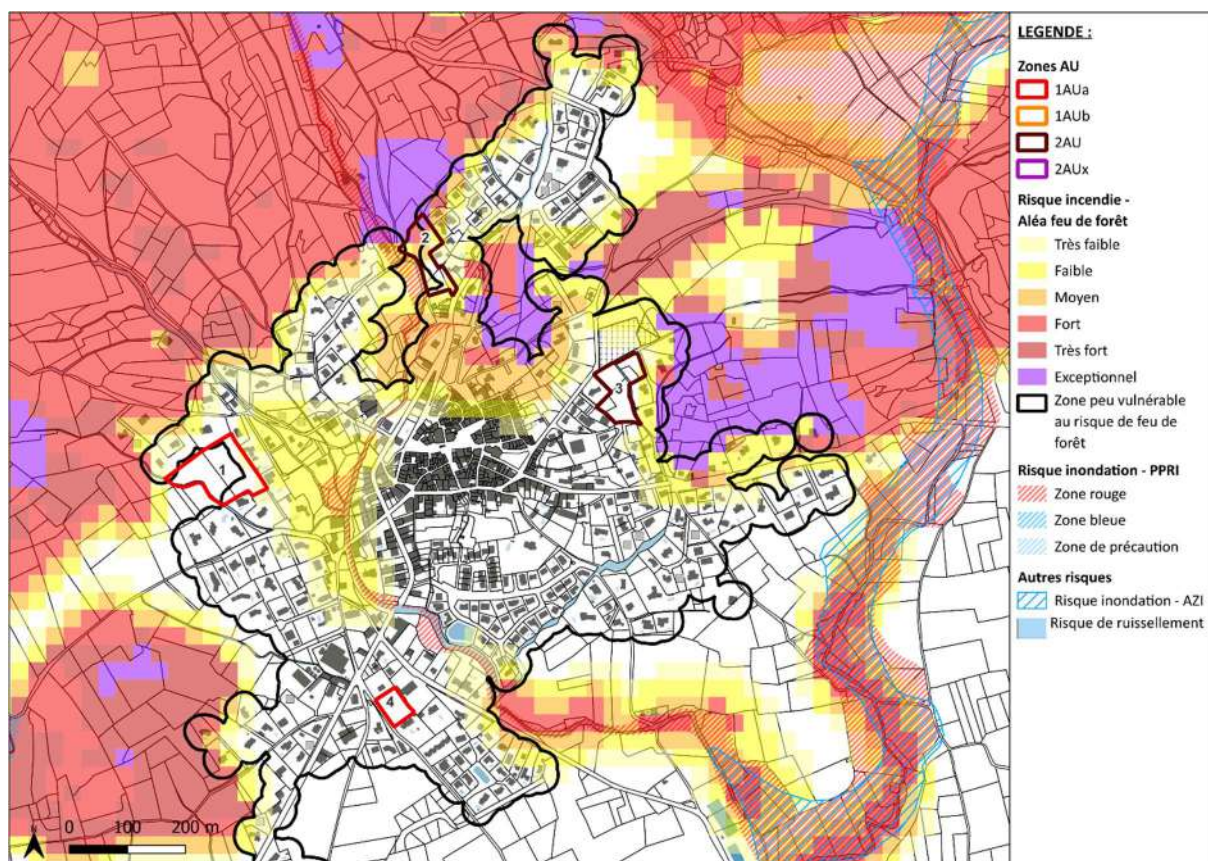
4.12.2. Réseaux



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

Afin de tenir compte du manque de visibilité sur la disponibilité de la ressource en eau, 2 zones AU sont ouvertes et 2 zones AU sont fermées, permettant de phaser l'urbanisation dans le temps en fonction de celle-ci.

4.12.3. Risques



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

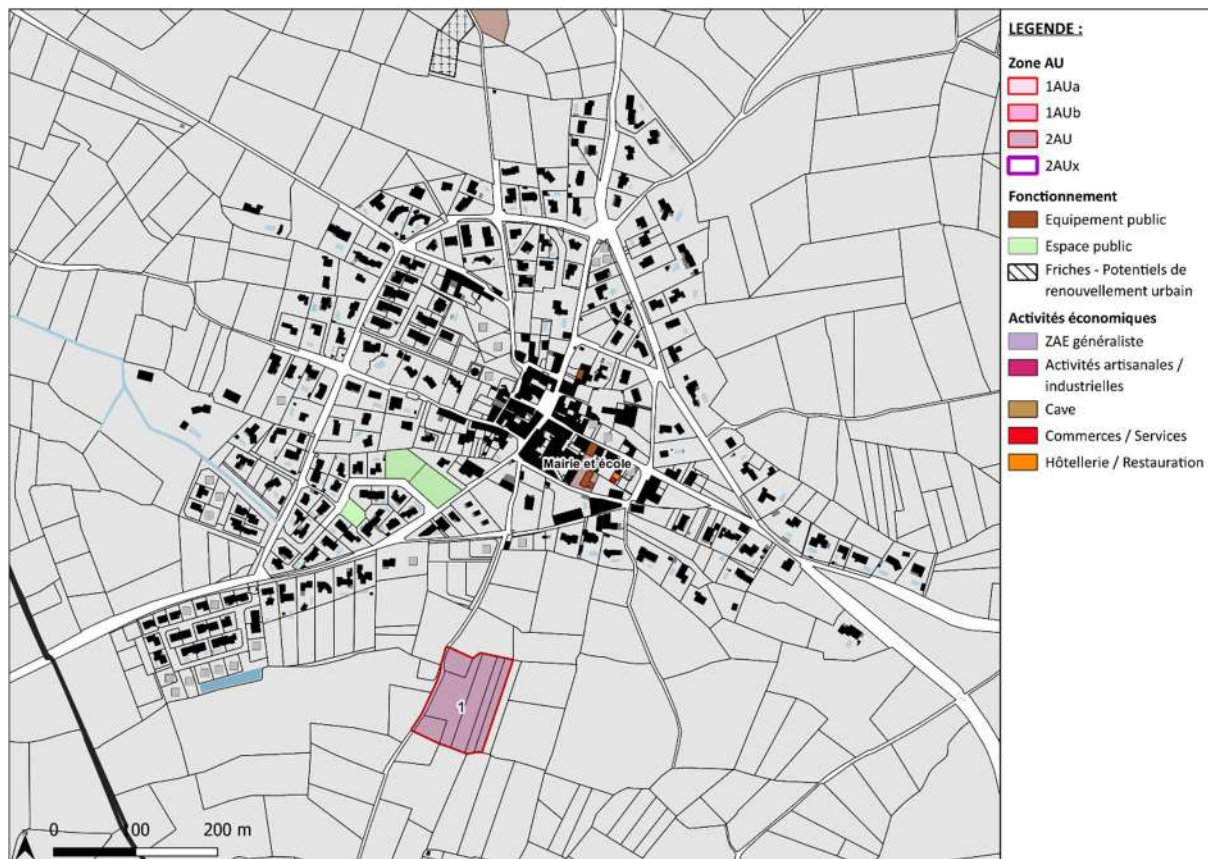
Elles ne sont pas impactées par l'aléa moyen à fort feu de forêt, exceptée la zone n°2.

L'aléa moyen à fort est recensé en partie Nord de la zone n°2, induisant une étude préalable à toute urbanisation.

4.13. Pailhès

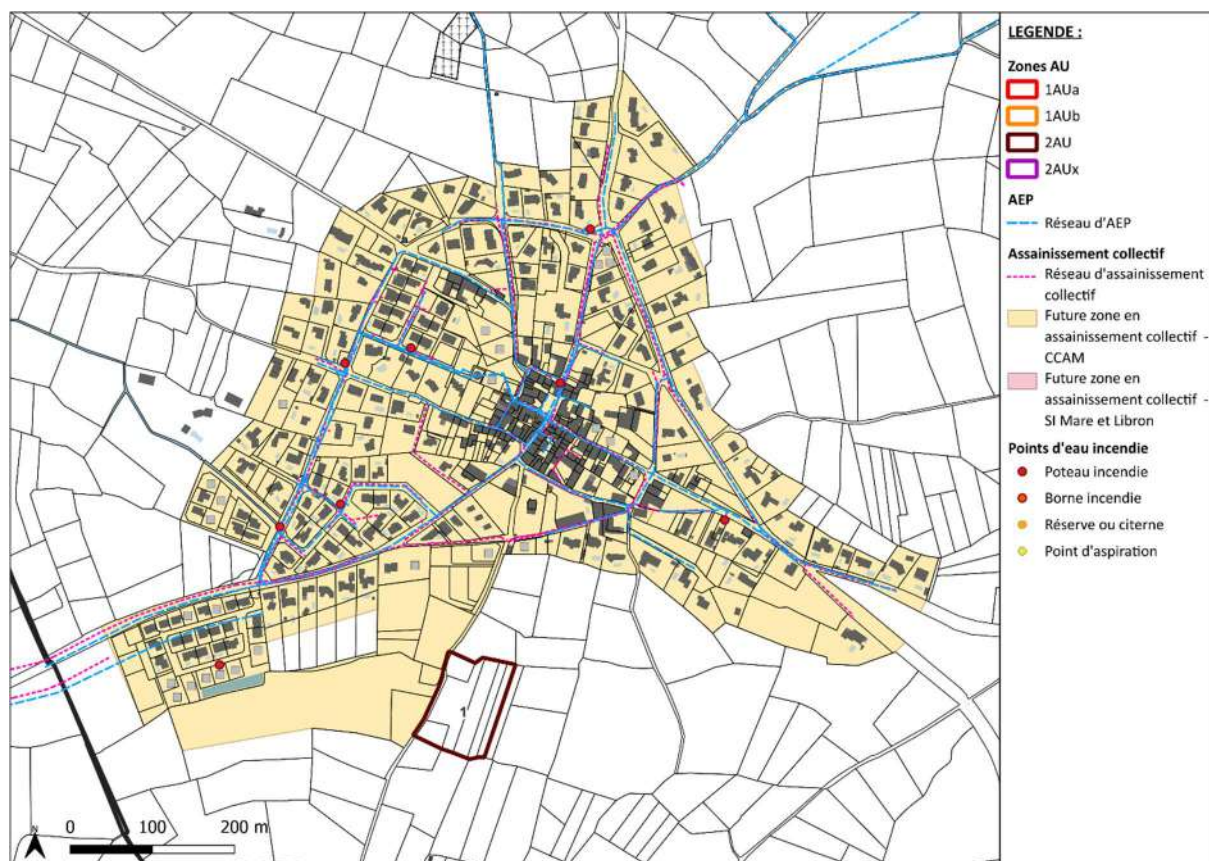
Le PLUi reprend largement le zonage du PLU de Pailhès approuvé le 29-01-2024 par le conseil communautaire de la CCAM.

4.13.1. Localisation des zones AU



2 zones AU sont projetées. La première est présente dans le PLU communal, la seconde en est une extension naturelle ajoutée dans le PLUi.

4.13.2. Réseaux

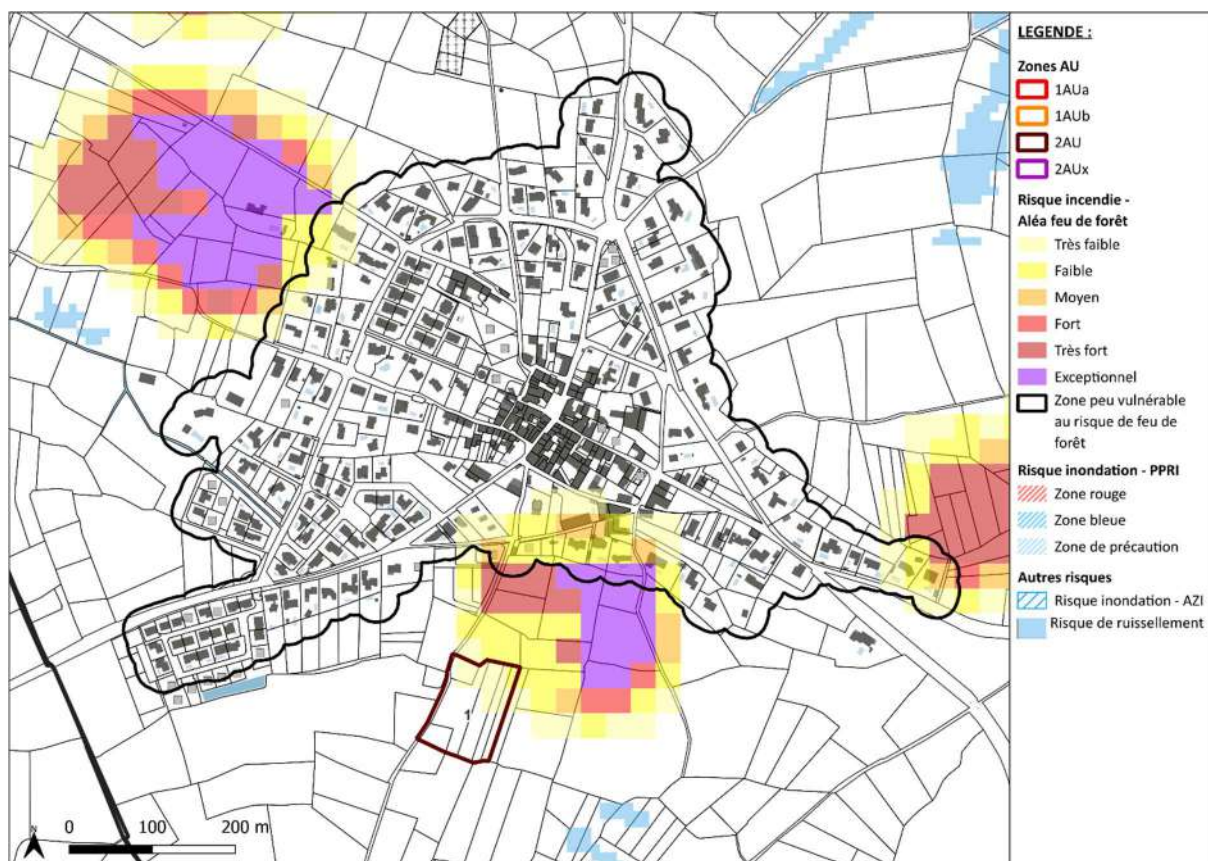


Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP.

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

La zone AU ajoutée dans le PLUI est maintenue fermée.

4.13.3. Risques

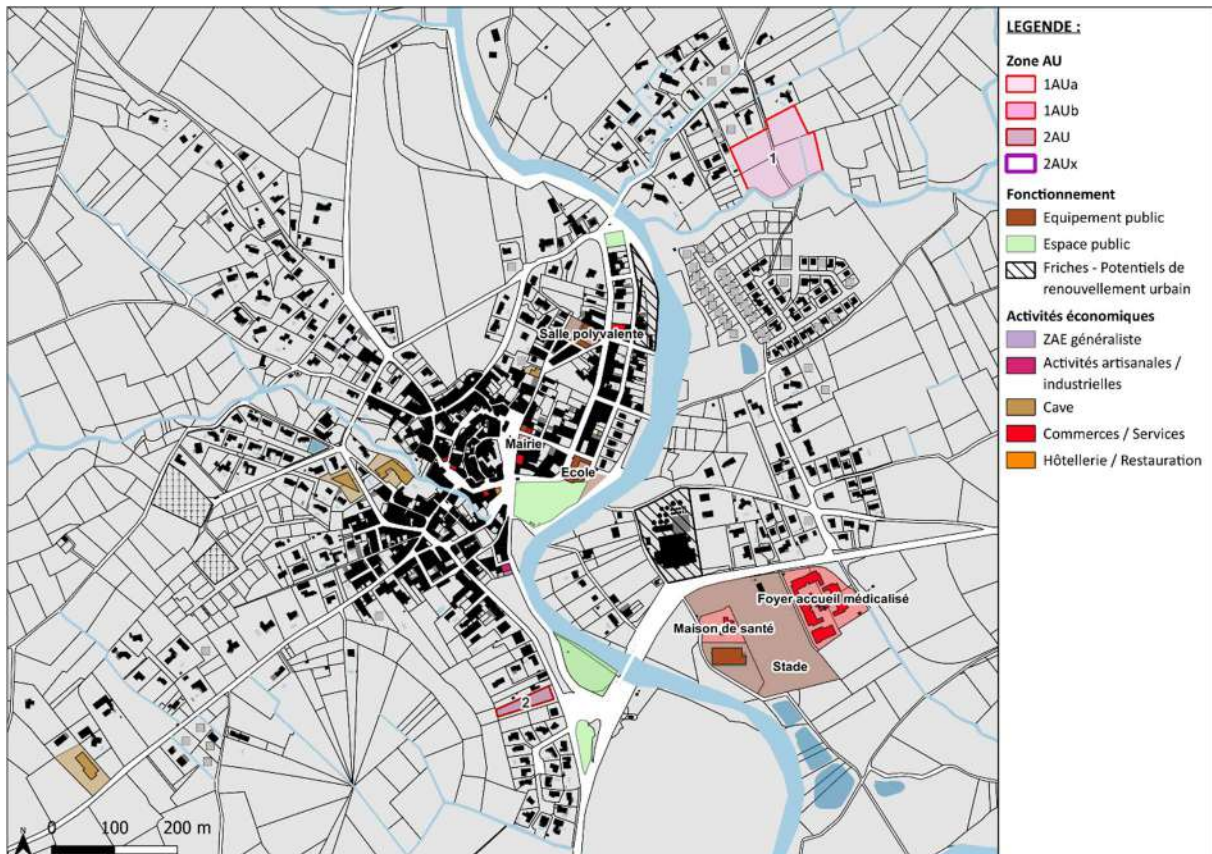


Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa feu de forêt.

4.14. Pouzolles

L'urbanisation récente de Pouzolles a été marquée par la réalisation d'une ZAC conséquente au Nord-Est du village.

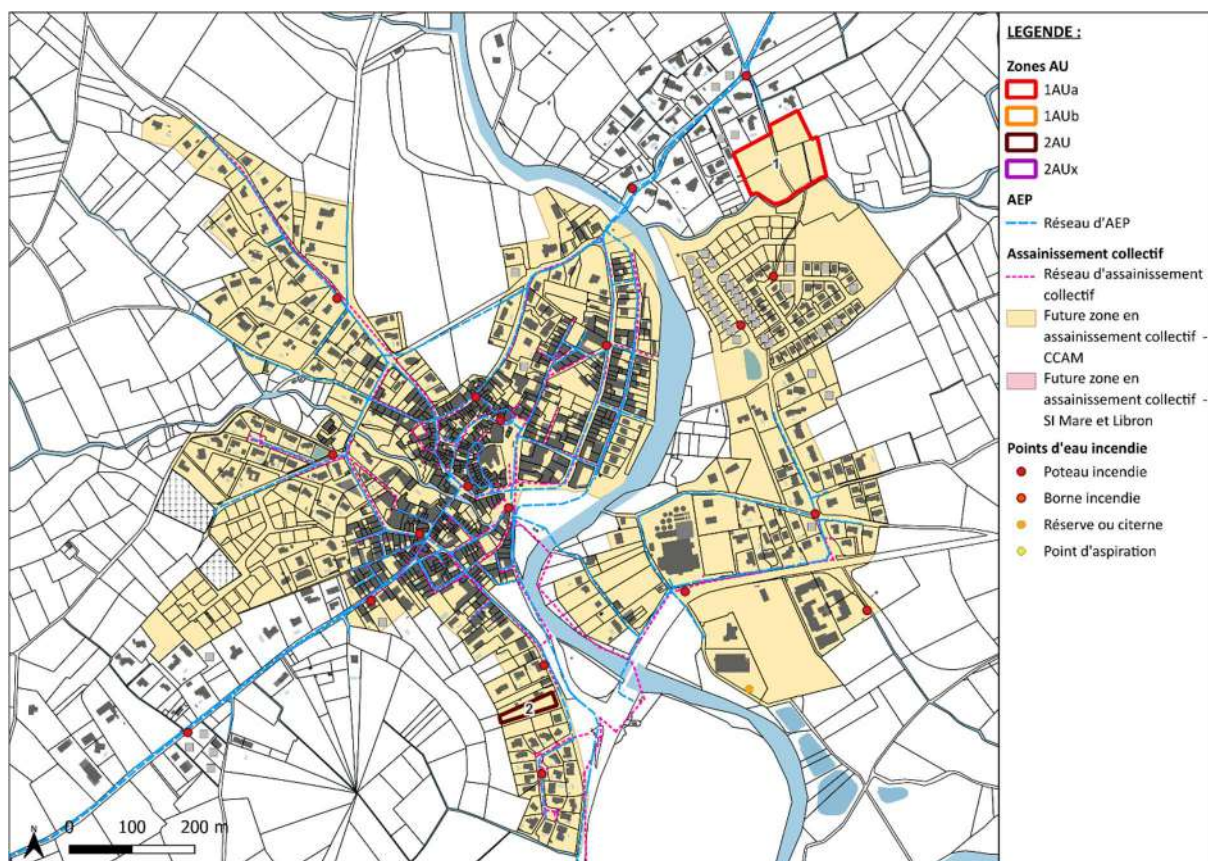
4.14.1. Localisation des zones AU



2 zones à urbaniser sont définies :

- La plus importante correspond à un reliquat des emprises de la ZAC
- Une plus petite vise une optimisation d'une parcelle en lanière au Sud du village

4.14.2. Réseaux

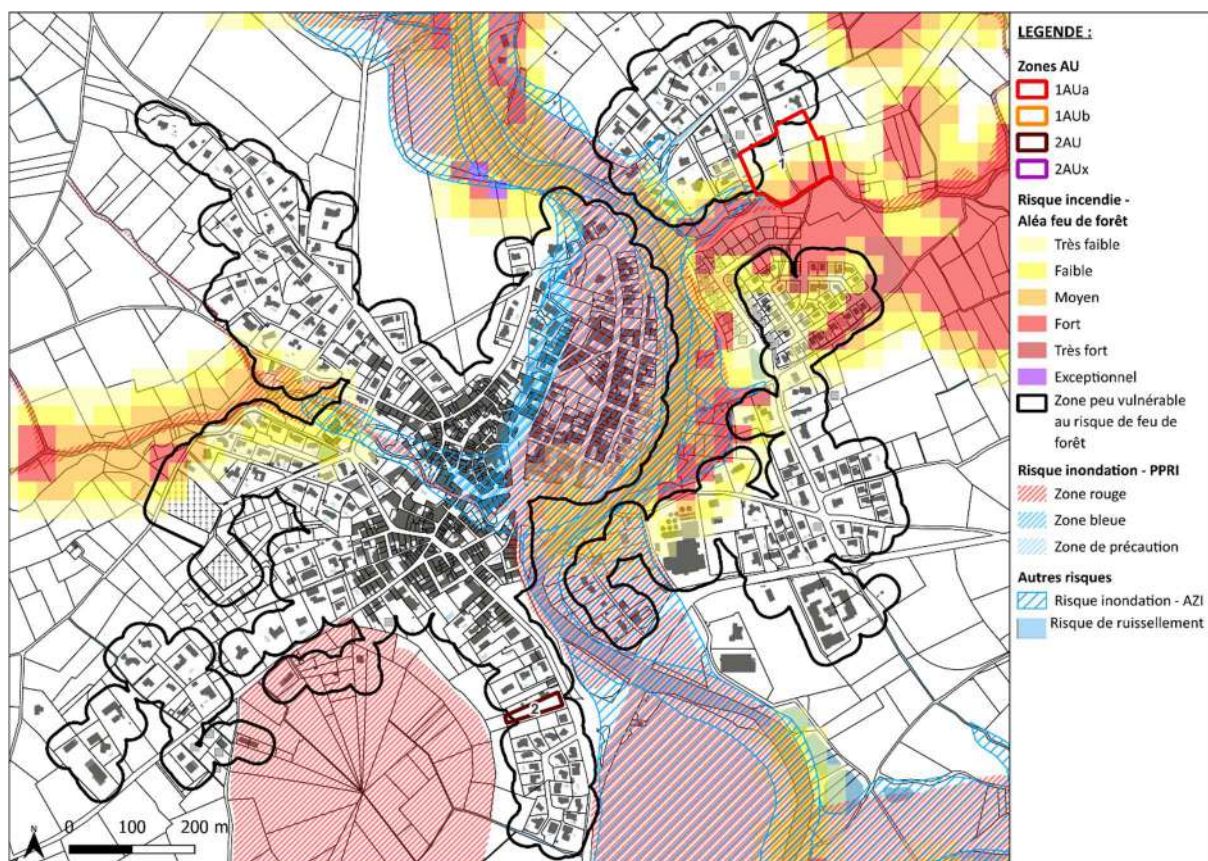


Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif.

La finalisation de la ZAC étant prioritaire, la zone AU la concernant est ouverte.

La seconde zone reste fermée compte tenu du manque d'information sur la disponibilité de la ressource à moyen terme.

4.14.3. Risques



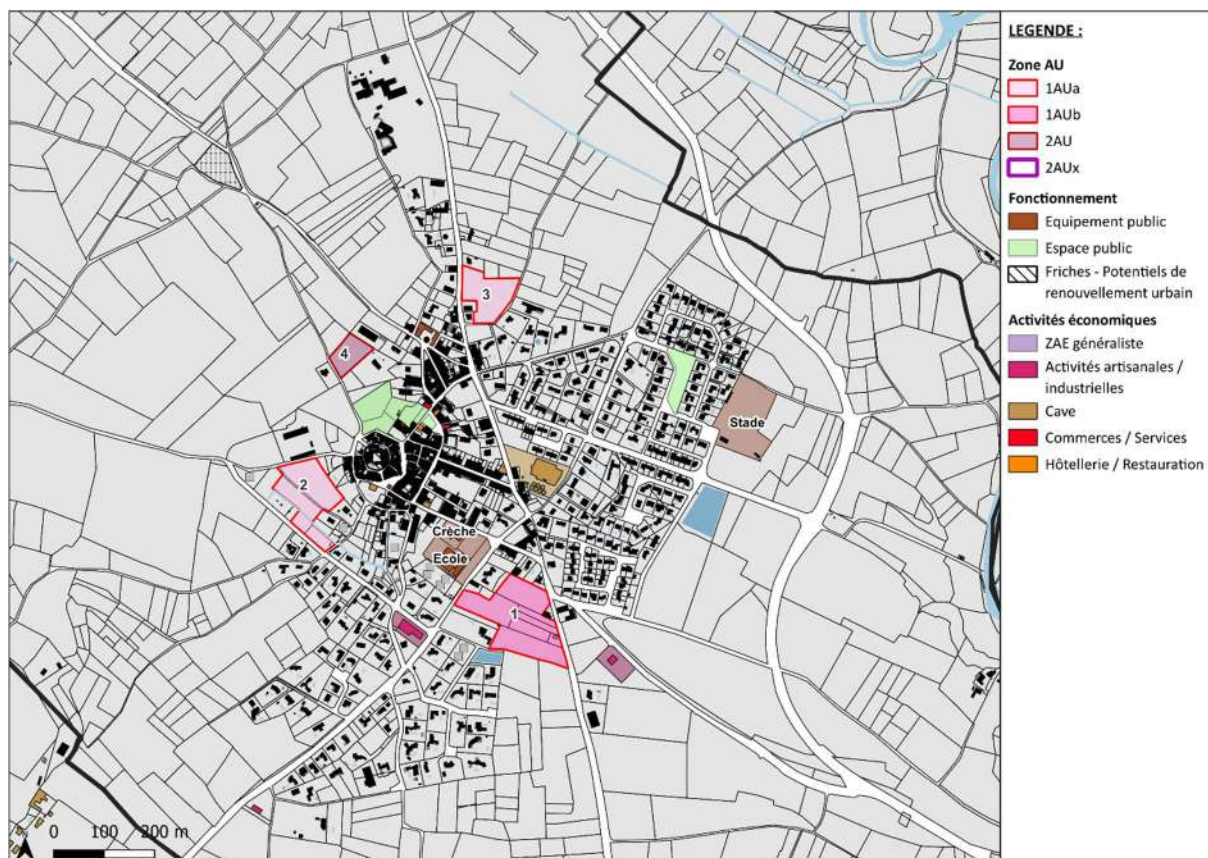
Les zones à urbaniser n°2 n'est pas exposée au risque inondation ni à l'aléa feu de forêt.

La zone n°1 est exposée à l'aléa feu de forêt moyen à fort en partie Sud, induisant la nécessité d'une étude de risques préalable à toute urbanisation.

4.15. Puimisson

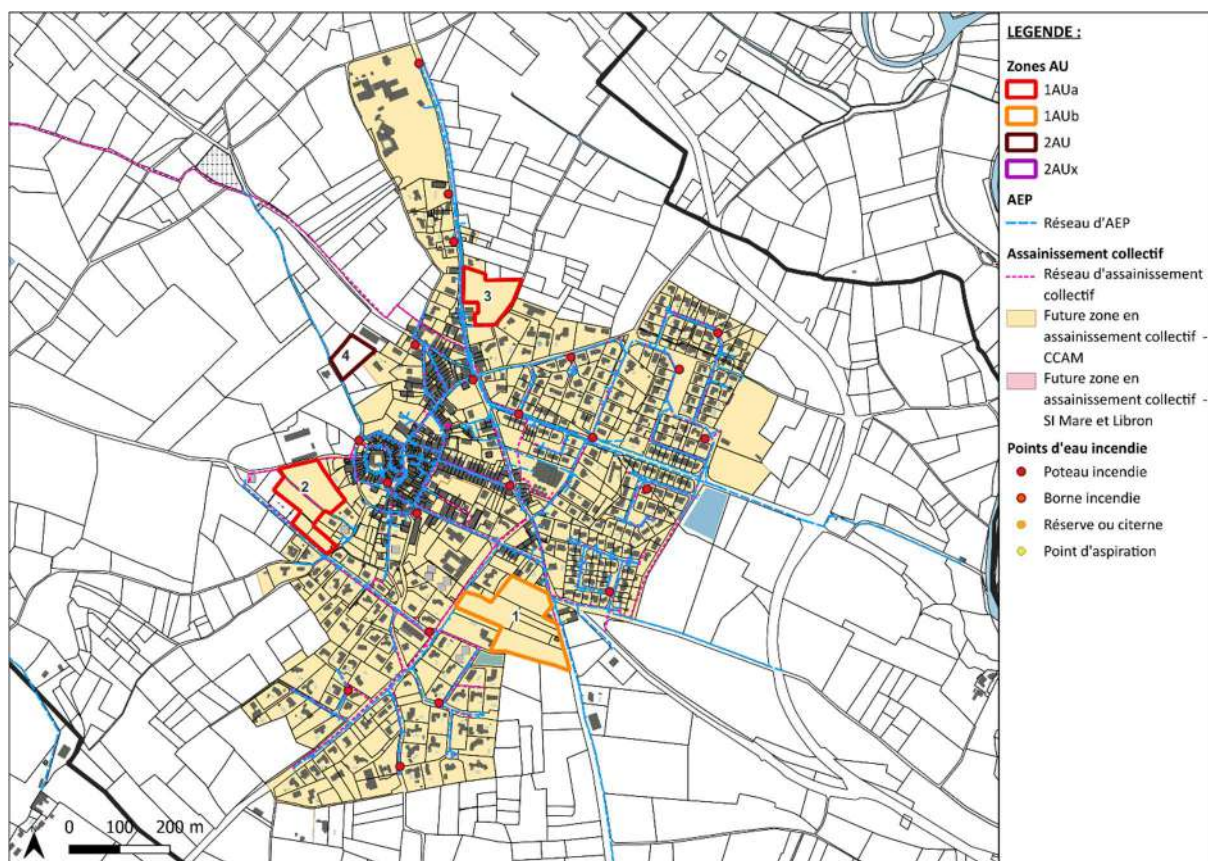
La commune de Puimisson est dépourvue de document d'urbanisme depuis que son POS a été rendu caduc en 2017.

4.15.1. Localisation des zones AU



Les 4 zones à urbaniser à vocation résidentielle du PLUi sont situées au plus près du centre bourg et permettent d'investir des terrains ainsi déjà en grande partie cernés par de l'urbanisation existante. Le secteur 1, rue des Grands Champs, est situé à proximité immédiate de plusieurs équipements structurants (école, crèche, espaces de jeux).

4.15.2. Réseaux

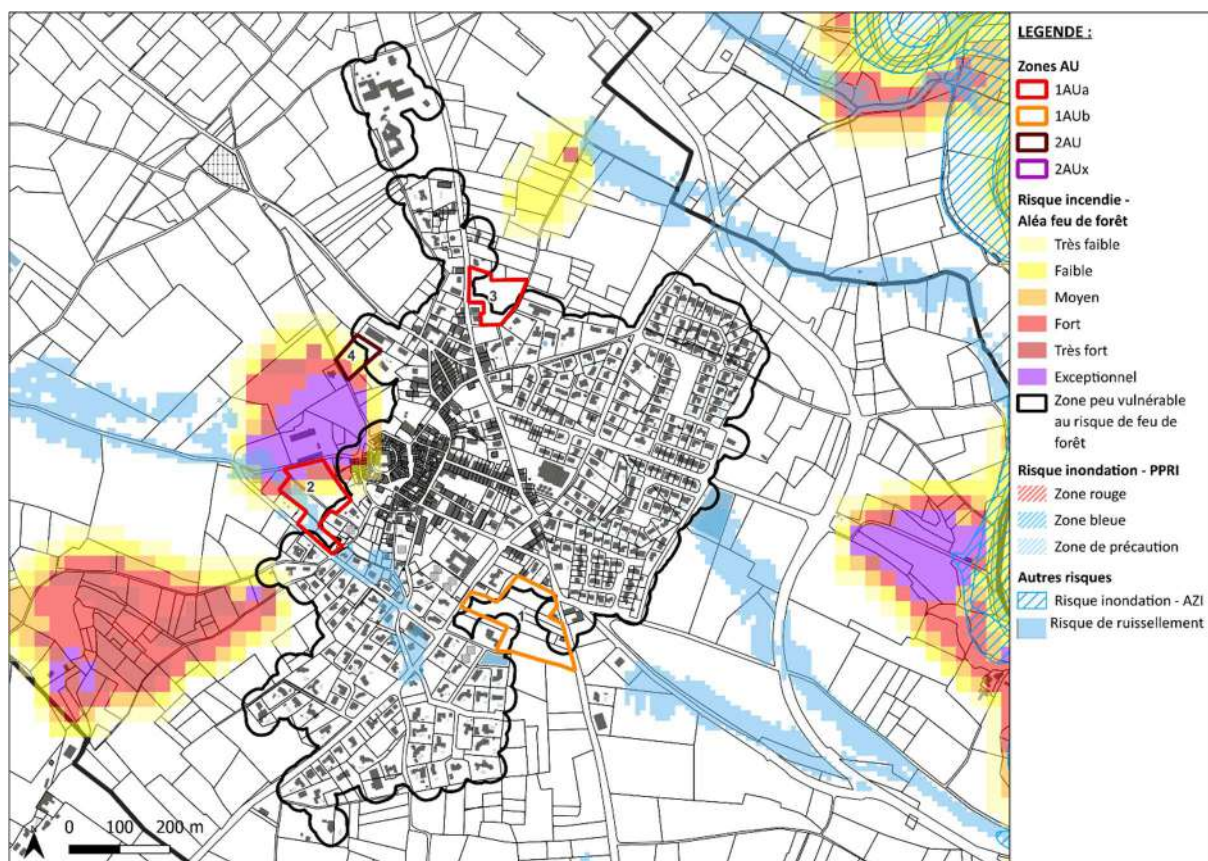


Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau AEP et sont, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif, excepté le secteur n°4.

Le projet d'usine de traitement de l'eau lancé en 2025 permettra de résoudre la problématique centrale de cette commune.

Les zones AU excepté le secteur n°4 sont ouvertes avec un phasage ciblant les secteurs prioritaires.

4.15.3. Risques

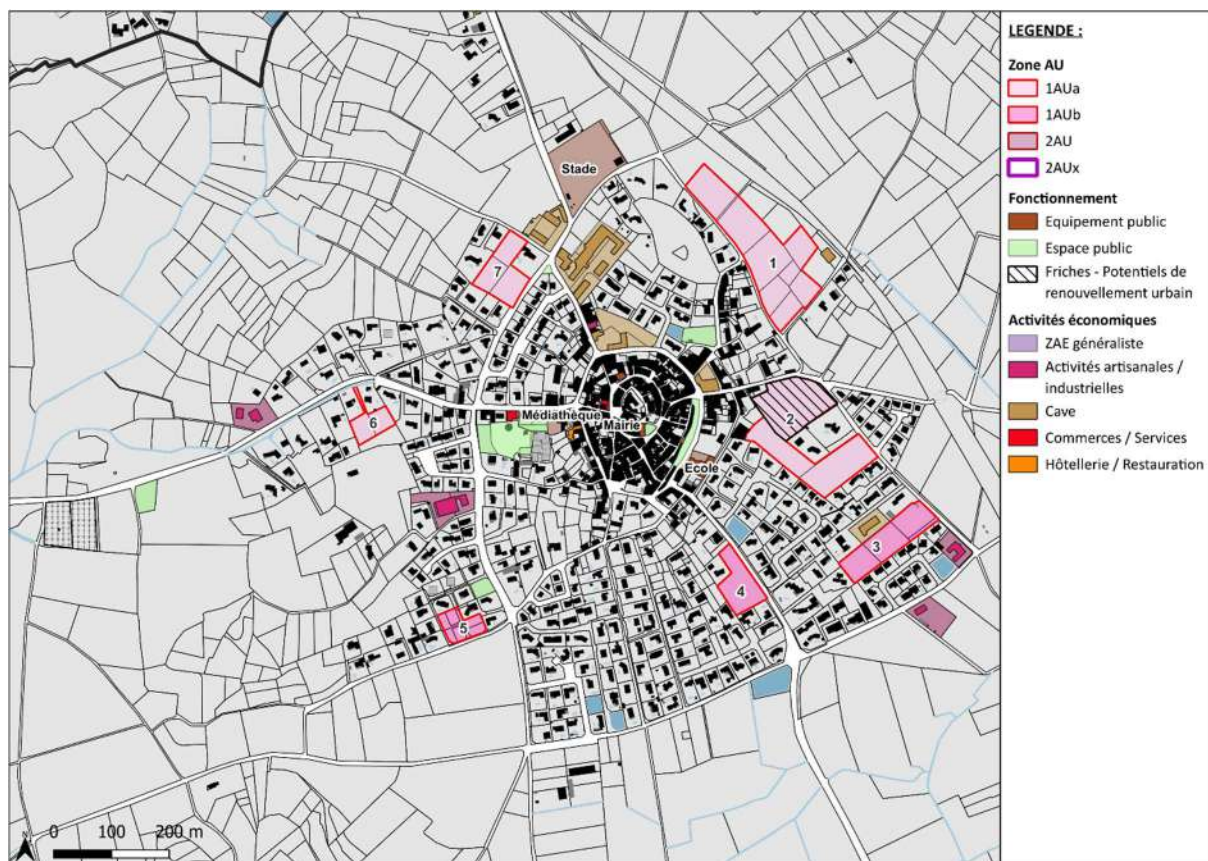


Les zones à urbaniser n°1 et n°3 ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa feu de forêt. La zone n°2 et la zone n°4 sont exposées sur une faible surface au Nord à l'aléa feu de forêt moyen à exceptionnel, induisant la nécessité d'une étude préalable à tout urbanisation.

4.16. Puissalicon

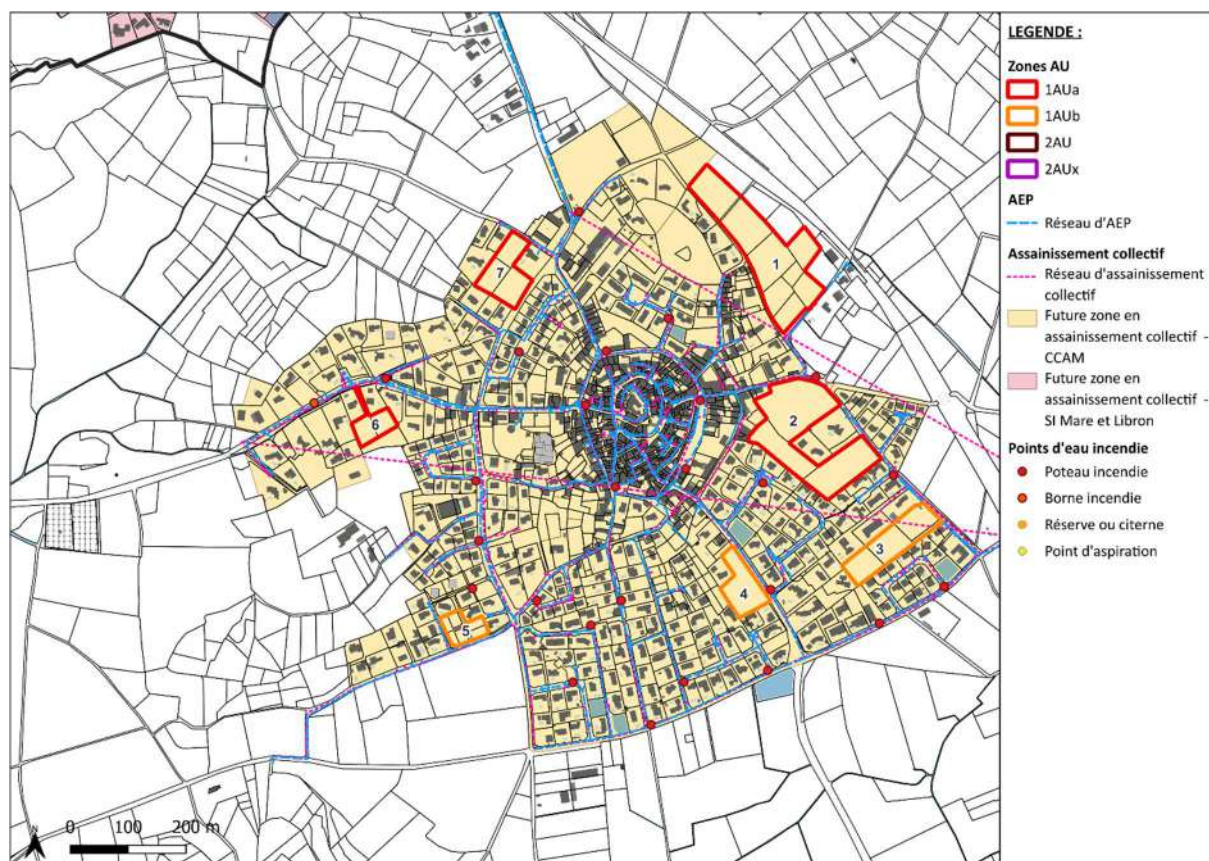
Puissalicon a vu son urbanisation récente bloquée partiellement du fait d'une problématique AEP prégnante.

4.16.1. Localisation des zones AU



l'on excepte le secteur de Sabalou (n°1) en frange Nord-Est, les zones AU définies relèvent essentiellement de la densification de la tache urbaine, même si certains terrains investis sont considérés comme non artificialisés. Le secteur n°2 est celui de la cave coopérative affichant là un principe de renouvellement urbain.

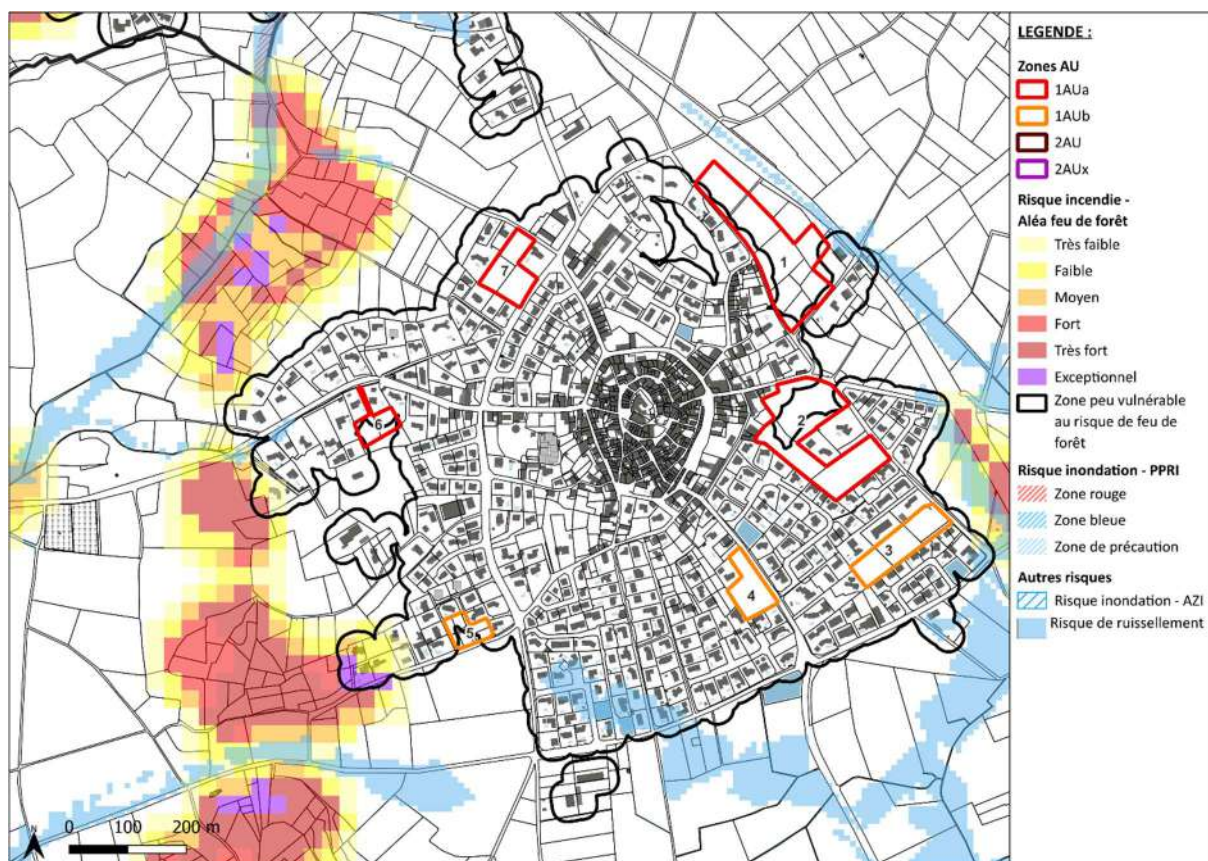
4.16.2. Réseaux



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

Puissalicon est concerné par le projet d'usine de traitement de l'eau de Puimisson et pourra en bénéficier de la même façon, permettant une ouverture à l'urbanisation de ses zones avec une priorité donnée aux secteurs de Sabalou, de la cave coopérative et du chemin de Puech Navaque.

4.16.3. Risques

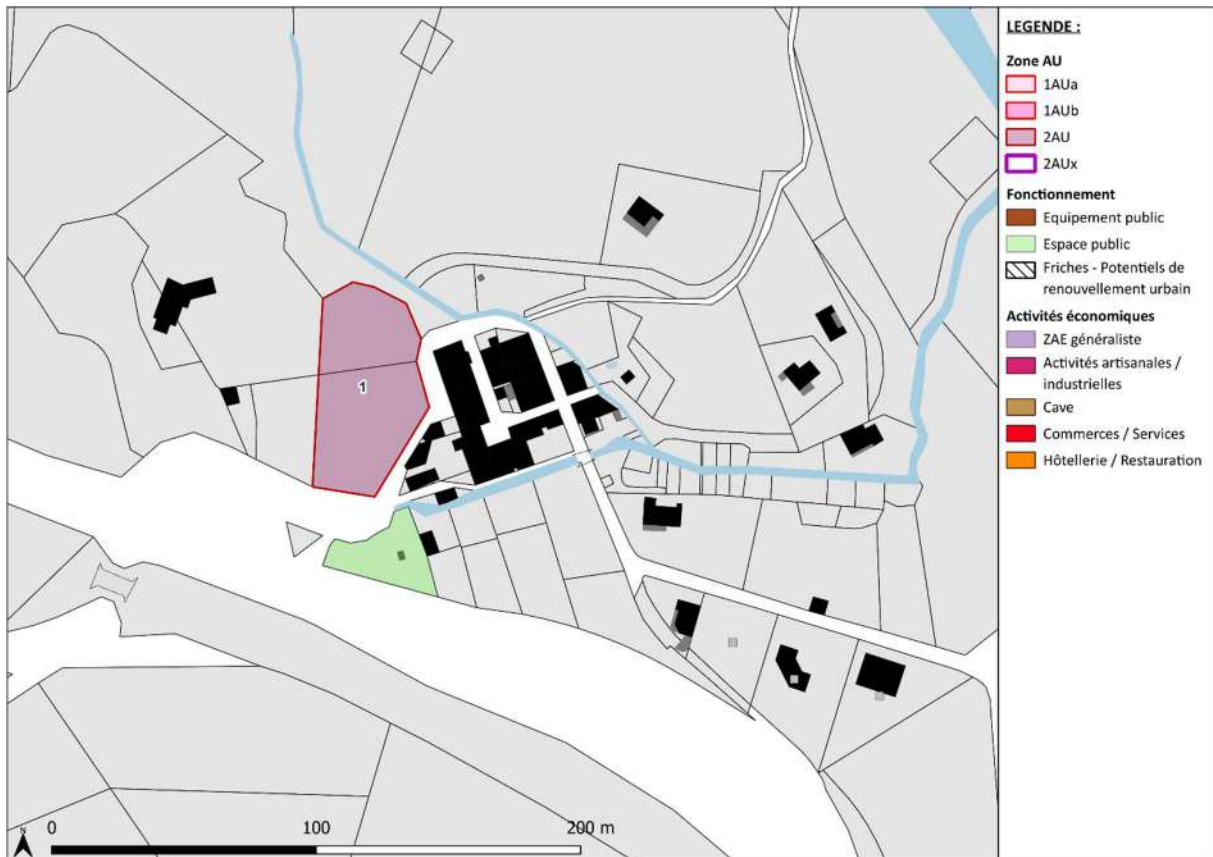


Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa feu de forêt.

4.17. Roquessels

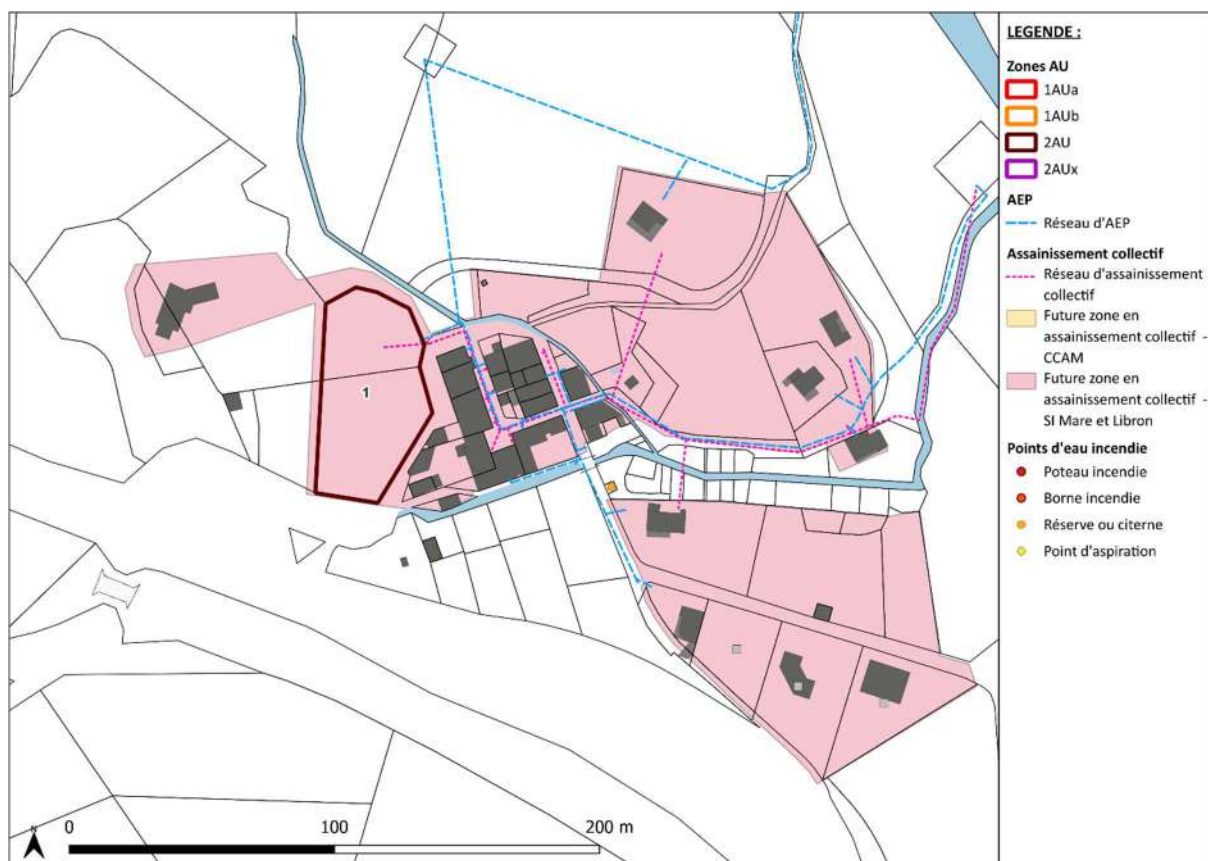
Les possibilités d'extension de Roquessels sont limitées, compte tenu de son site (dimensions paysagère et patrimoniale, topographie).

4.17.1. Localisation des zones AU



Une seule zone AU a été définie à Castelsec, dans un contexte moins contraint que dans le bourg de Roquessels : le terrain est pratiquement plat et facilement accessible depuis la RD13.

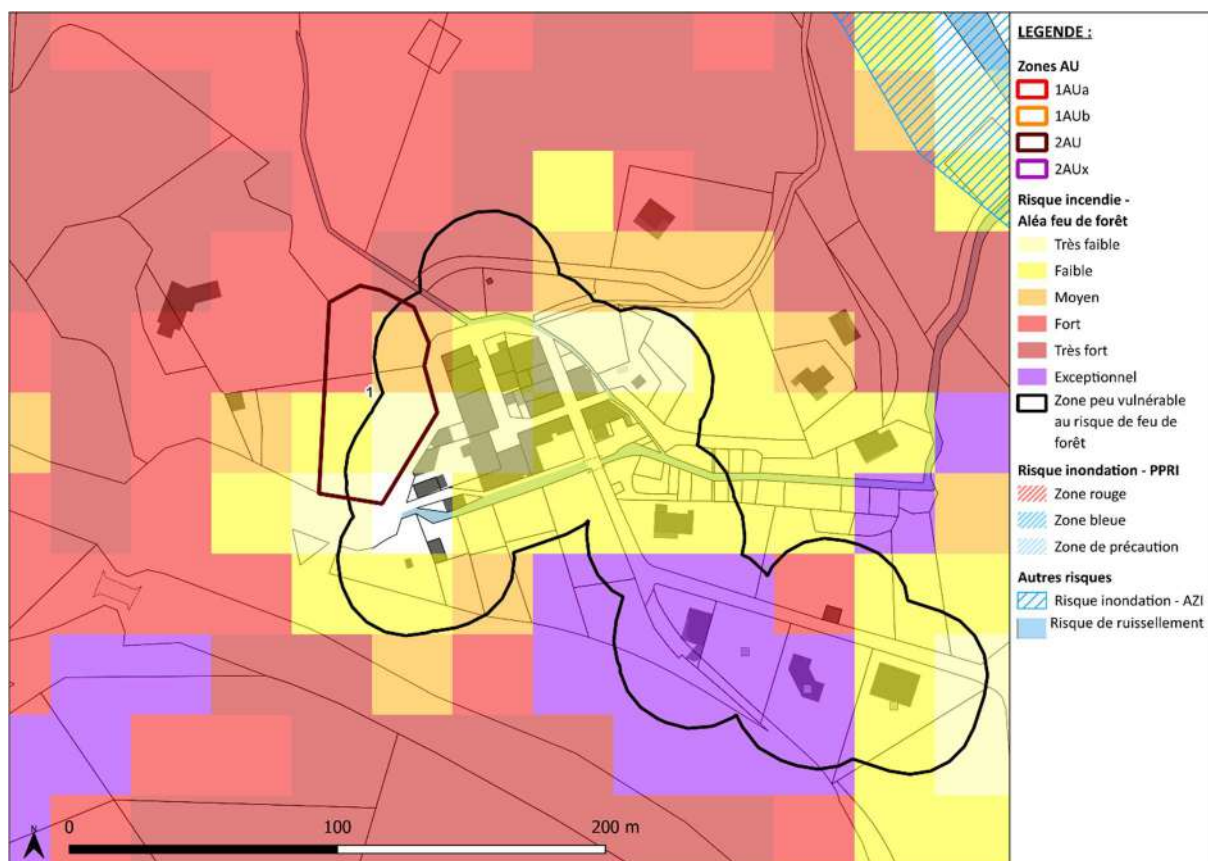
4.17.2. Réseaux



La zone à urbaniser est desservie par le réseau AEP et est, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif.

La zone AU sont maintenue fermée, compte tenu des performances insuffisantes du réseau AEP sur le secteur Mare et Libron.

4.17.3. Risques



La zone à urbaniser n'est pas exposée au risque inondation.

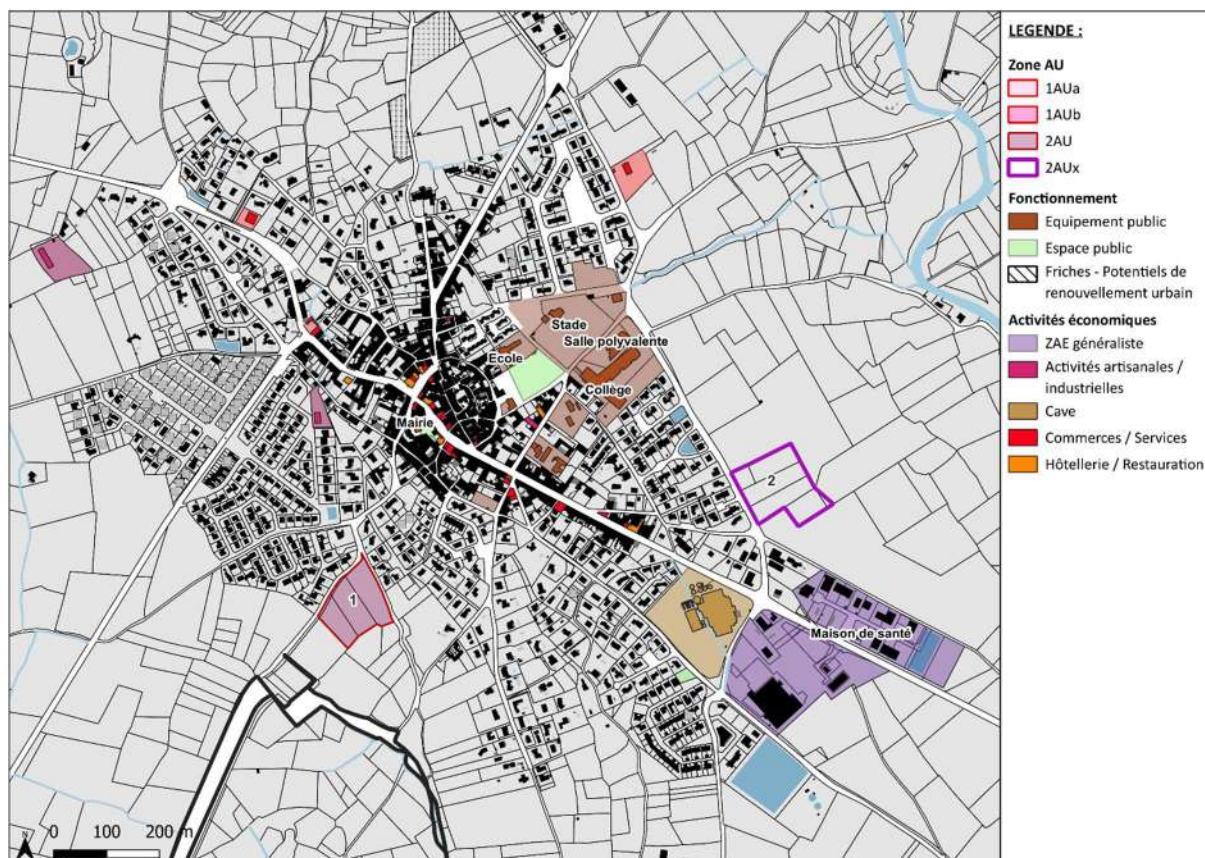
Toutefois, elle est sur sa partie Nord exposée au risque fort feu de forêt, induisant la réalisation d'une étude de risques préalable à toute urbanisation.

4.18. Roujan

Roujan a connu une forte urbanisation dans les dernières années, que ce soit au niveau résidentiel comme économique.

Dans les 10 prochaines années, les extensions seront plus réduites.

4.18.1. Localisation des zones AU

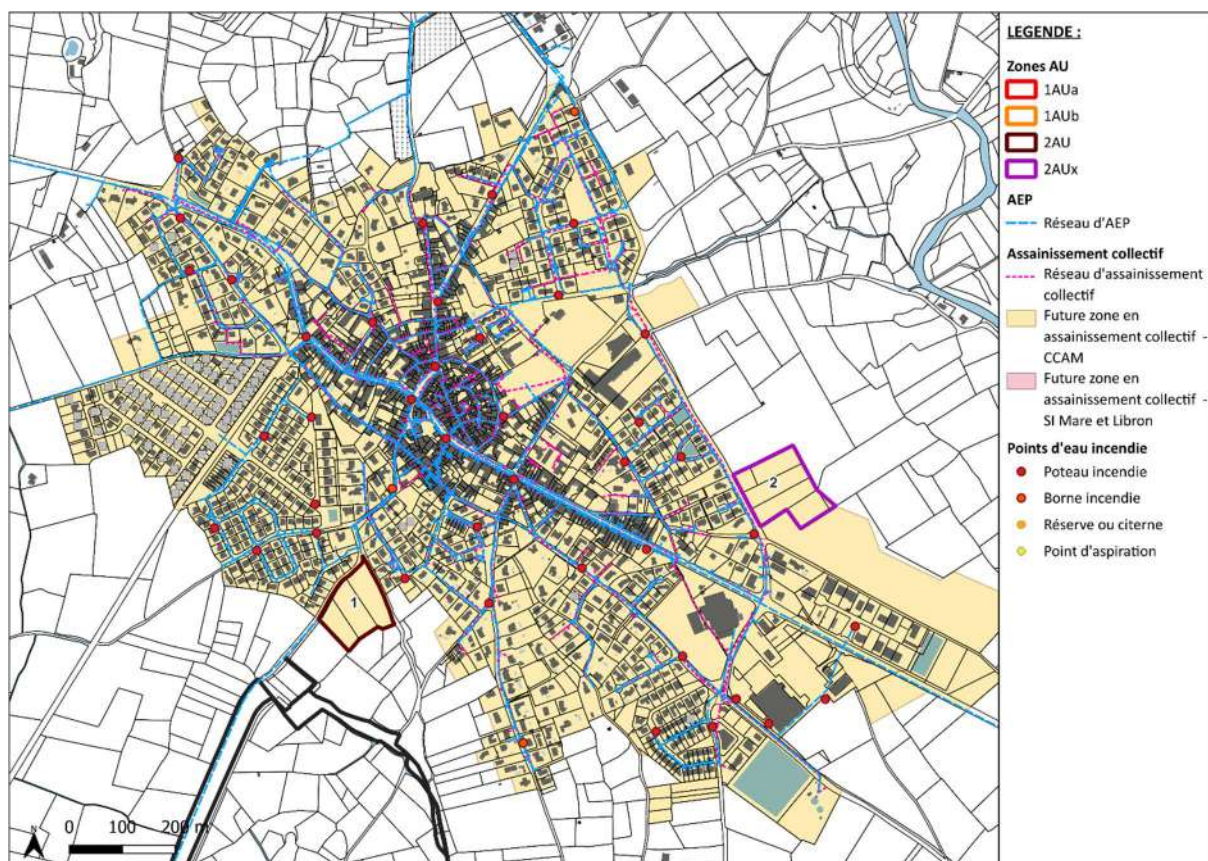


Une zone à urbaniser à vocation résidentielle est prévue en extension au Sud-Ouest de la ville, route de Margon.

Une nouvelle extension de la ZAE est également prévue, cette fois en frange Sud-Est.

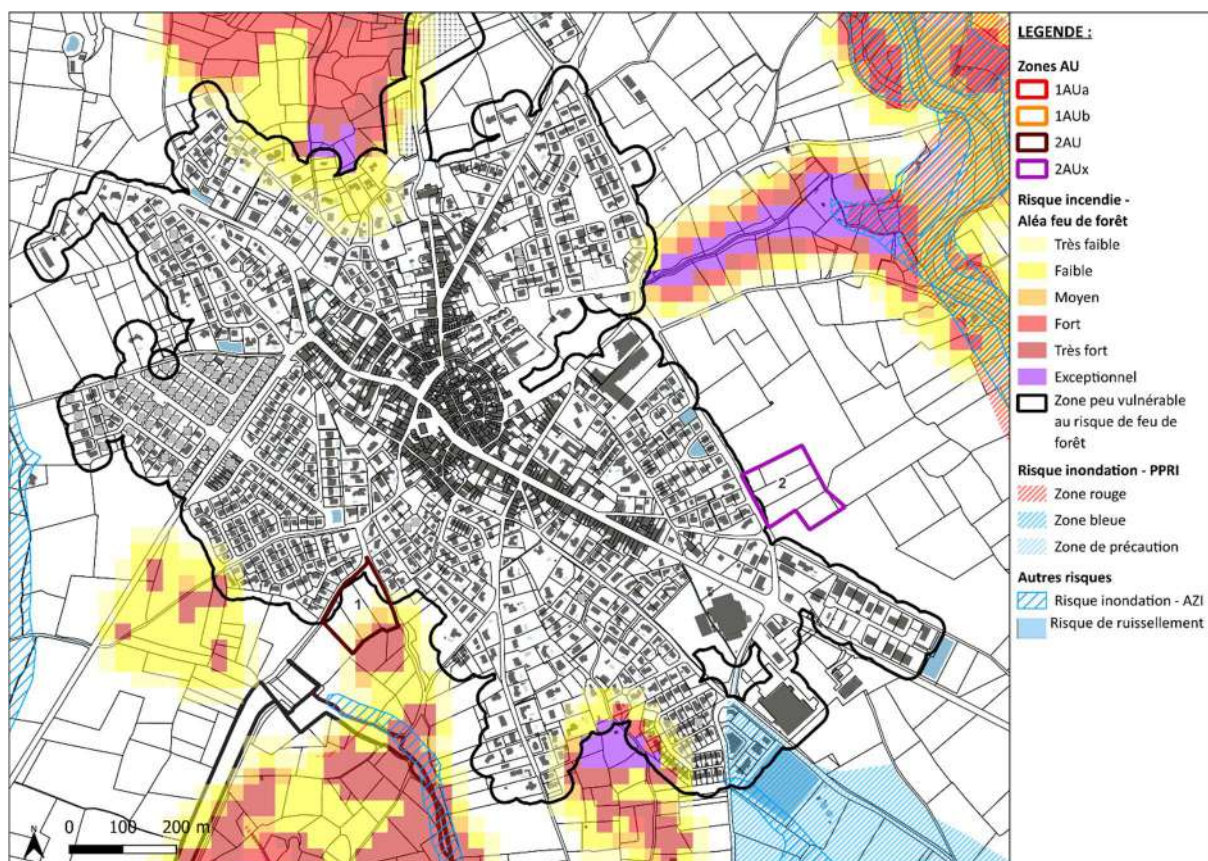
Les zones AU sont fermées compte tenu des incertitudes concernant la ressource en eau.

4.18.2. Réseaux



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

4.18.3. Risques



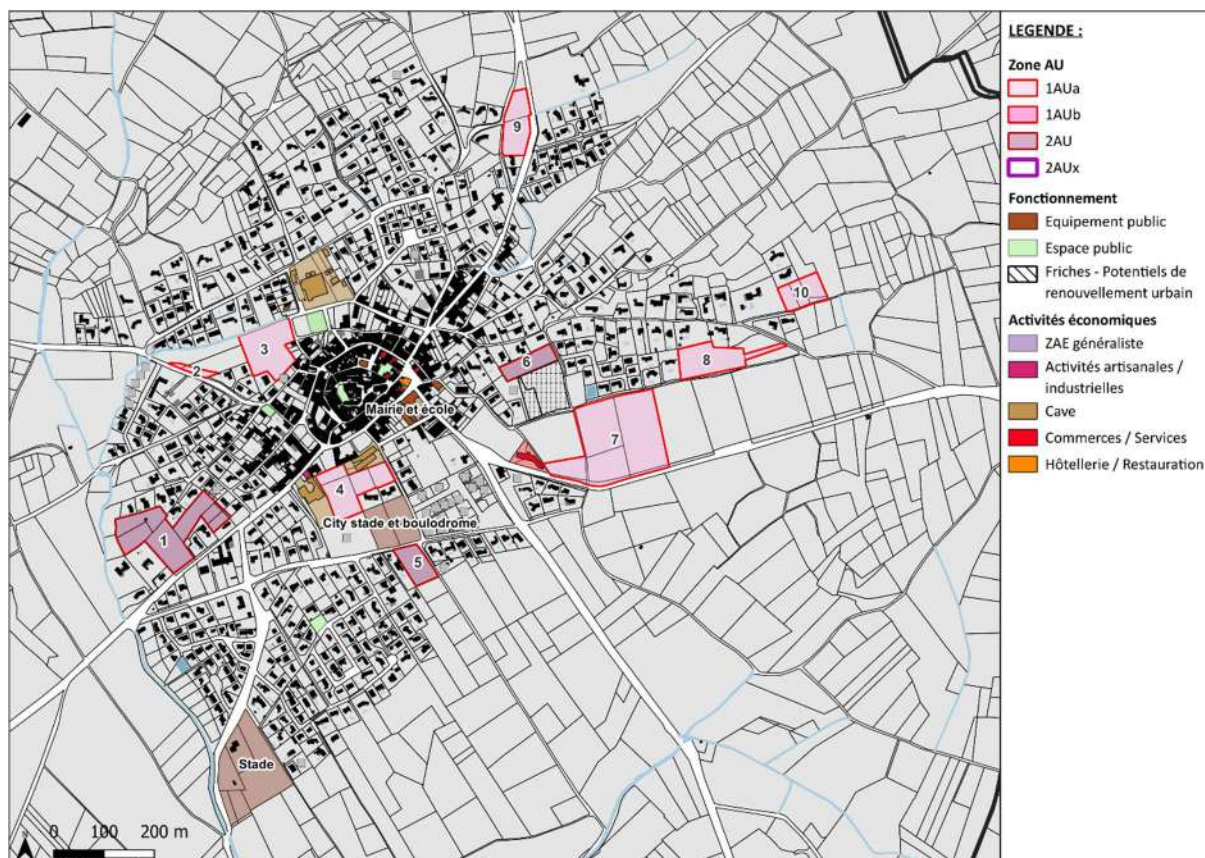
Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa fort ou exceptionnel feu de forêt.

4.19. Saint-Geniès-de-Fontedit

Une modification du PLU de la commune a été approuvée par le conseil communautaire de la CCAM le 04-11-2024.

Le PLUi reprend les zones AU à caractère résidentiel.

4.19.1. Localisation

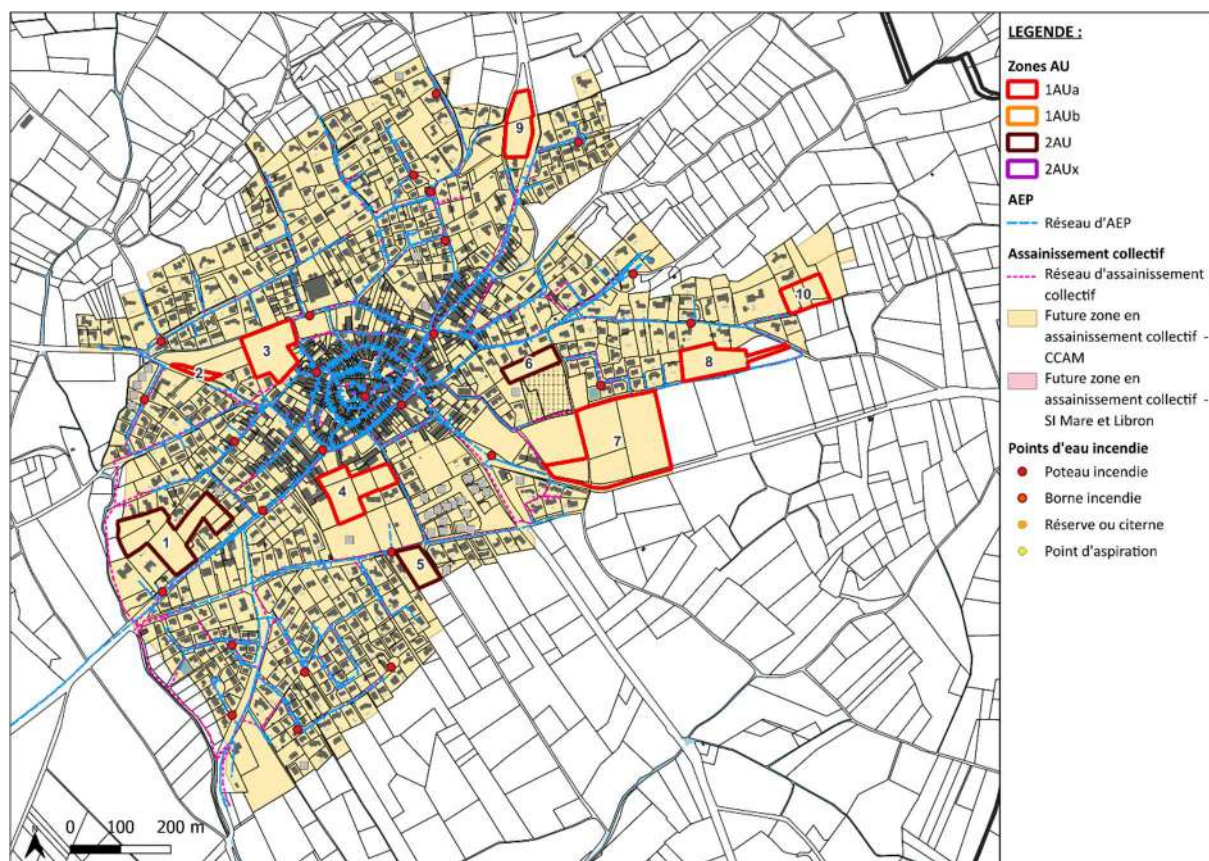


La collectivité est dotée de 10 zones AU à vocation résidentielle permettant notamment d'optimiser du foncier localisé de façon interstitielle au sein des tissus bâtis existants.

L'extension la plus conséquente a été projetée au Sud-Est selon le dispositif du PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global).

Les zones AU sont intégrées dans un PUP devant permettre de financer les nouveaux équipements de la commune (école, ateliers municipaux, extension du cimetière...).

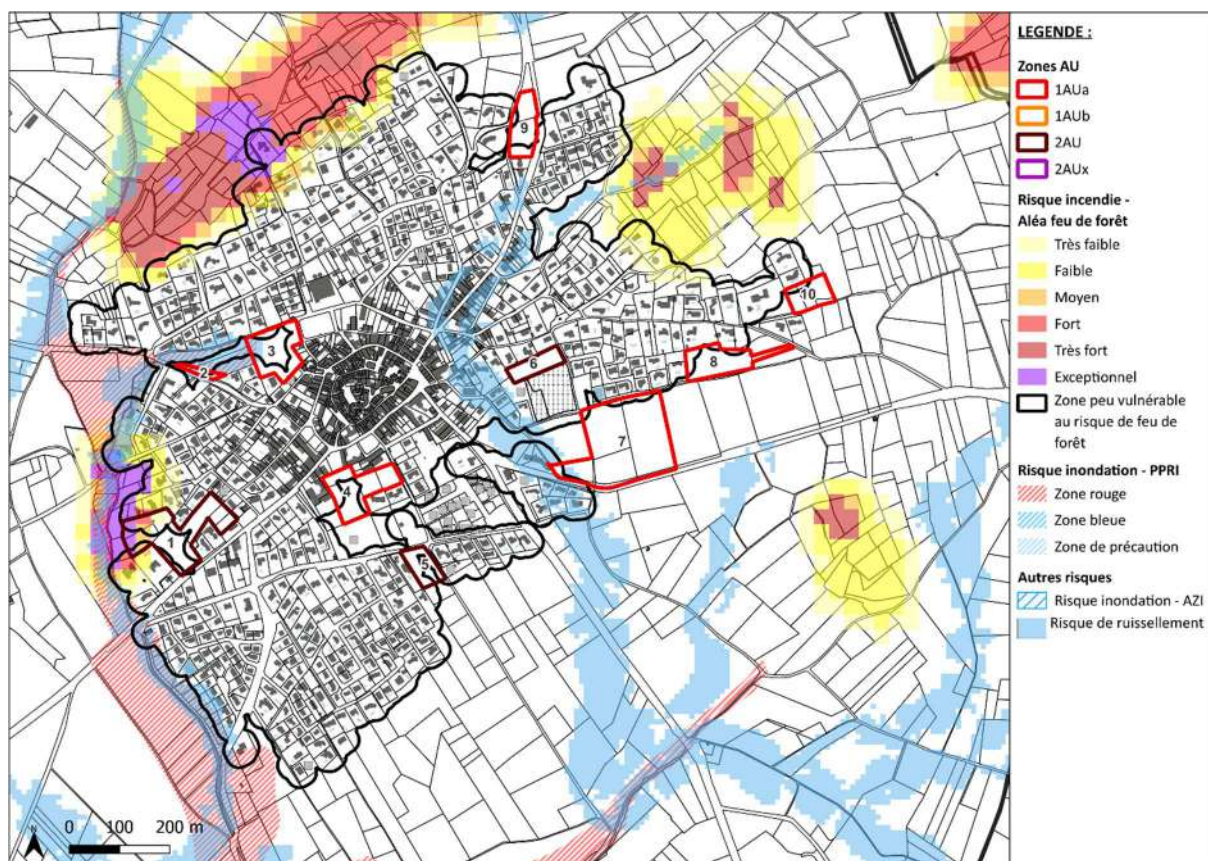
4.19.2. Réseaux



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

Comme indiqué pour la commune de Murviel, un principe de phasage est défini du fait du caractère limitant de la ressource en eau.

4.19.3. Risques

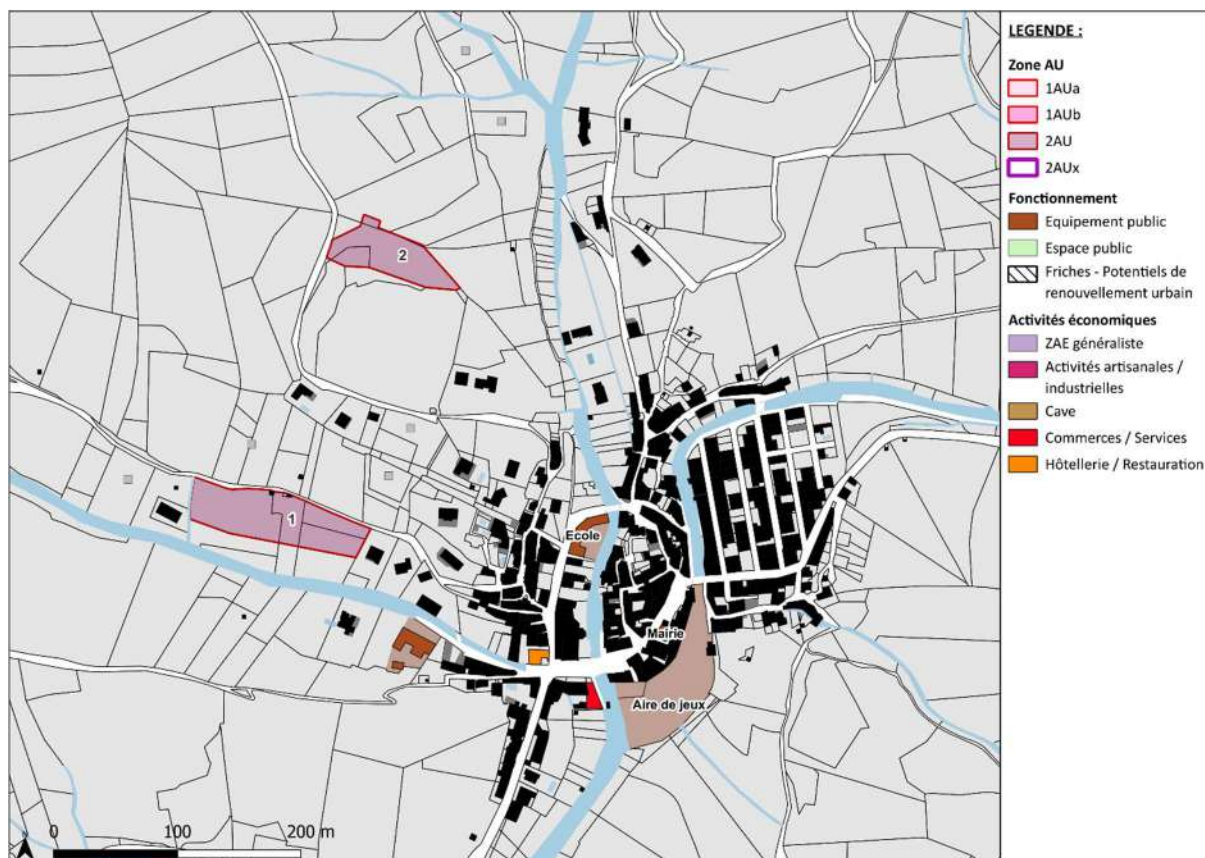


Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation ni à l'aléa fort ou exceptionnel feu de forêt.

4.20. Saint-Nazaire-de-Ladarez

Le village de Saint Nazaire de Ladarez apparaît comme le plus contraint en matière de possibilités d'extensions du fait des difficultés d'accès, de la topographie et des risques présents (inondation, feu de forêt).

4.20.1. Localisation



Deux zones AU ont été définies à l'Ouest du bourg de Saint-Nazaire-de-Ladarez.

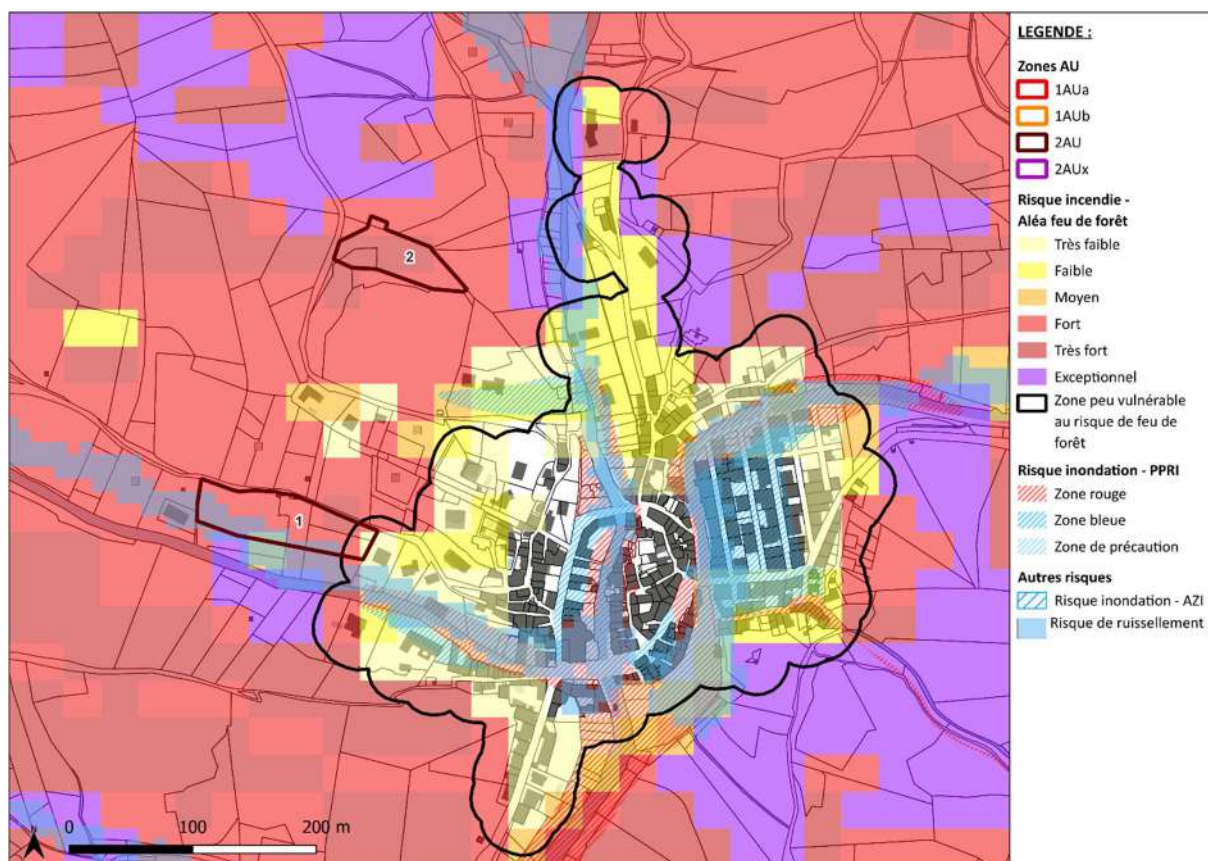
Au Sud-Ouest, le secteur est en continuité directe du village ; il est en grande partie plat.

Au Nord-Ouest, si le secteur paraît actuellement en discontinuité, il sera pratiquement connecté au village par des jardins partagés à créer.

Il est desservi par une piste DFCI.

Une opération d'ensemble devra assurer son insertion paysagère, garantie par une maîtrise d'ouvrage communale.

4.20.3. Risques



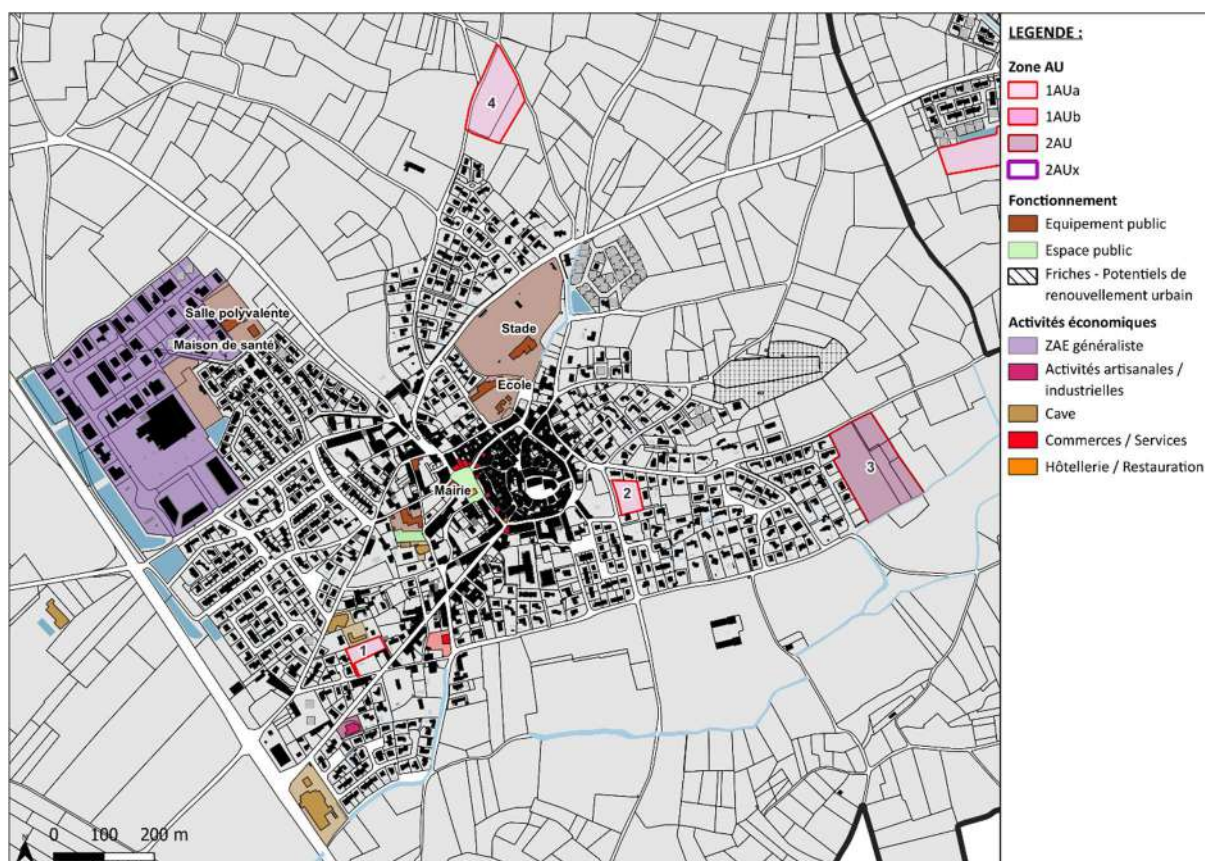
Les zones à urbaniser ne sont pas exposées au risque inondation mais sont exposées à l'aléa fort feu de forêt. Des études préalables sont donc nécessaires.

4.21. Thézan-lès-Béziers

La commune de Thézan est dotée d'un PLU relativement récent (novembre 2020) avec des zones à urbaniser en nombre limité. Celles-ci sont en cours d'urbanisation.

Une extension à vocation économique de la ZAE est en cours à l'Ouest, mais aucune nouvelle extension n'est prévue pour des activités économiques.

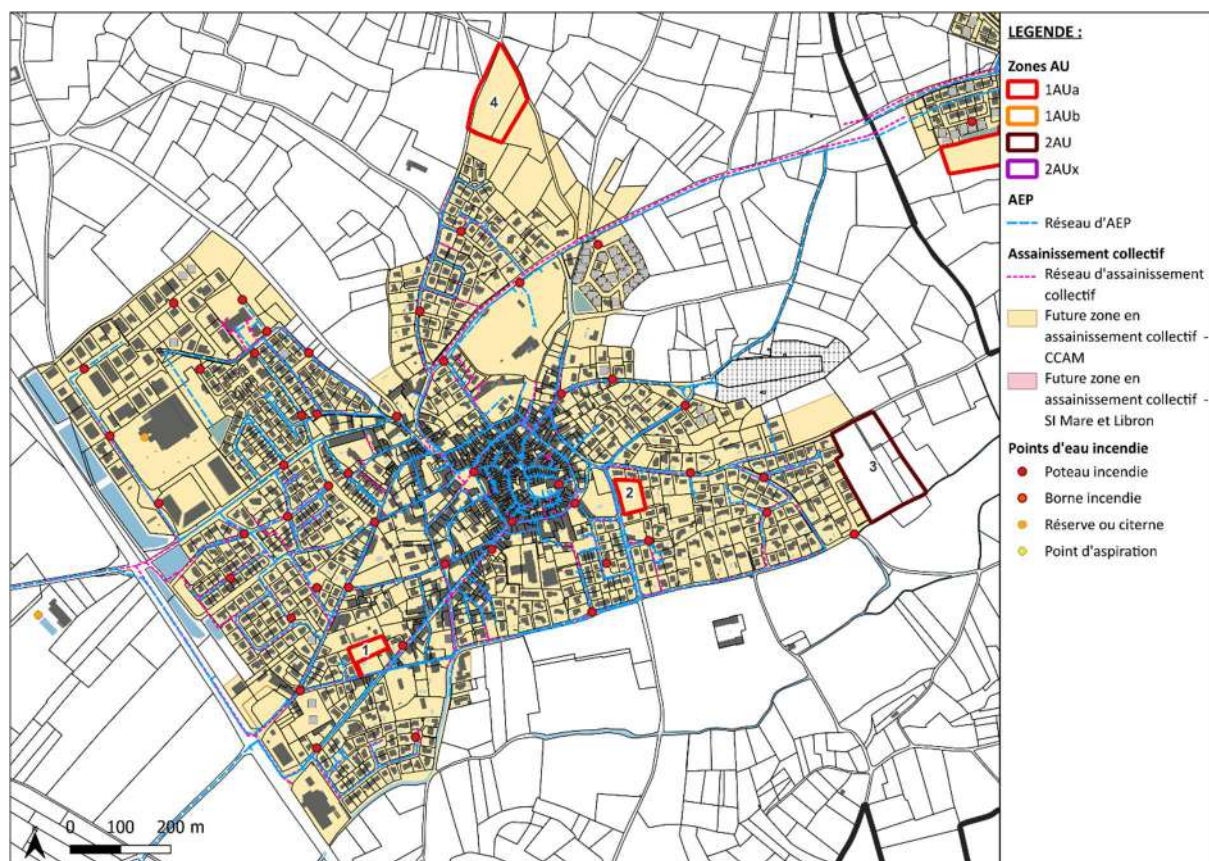
4.21.1. Localisation



5 zones AU à vocation résidentielle se répartissent de la façon suivante :

- 3 zones destinées à encadrer une urbanisation en densification à l'intérieur de la tache urbaine
- 1 zone en extension à l'Est dans la continuité du tissu pavillonnaire existant
- 1 zone située au Nord en continuité des opérations de la Granouillère 1 et 2 en cours

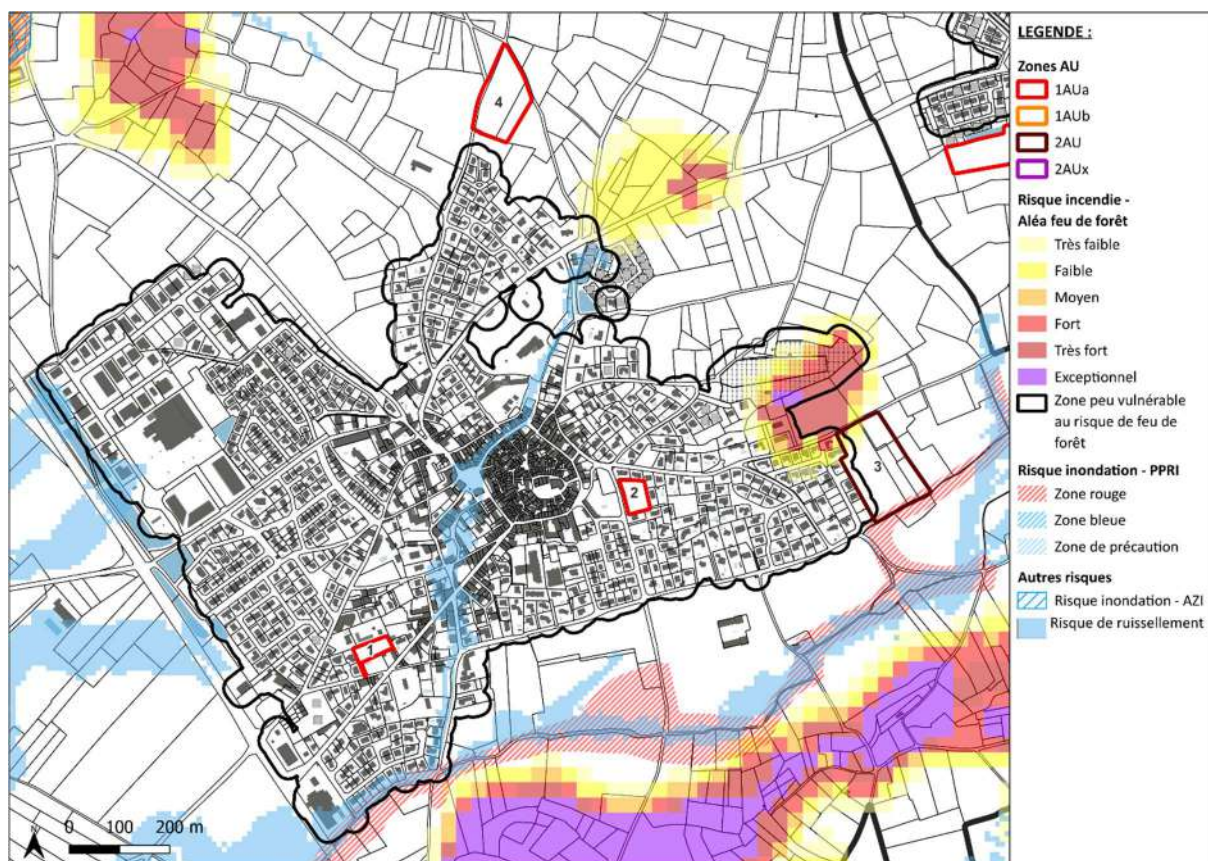
4.21.2. Réseaux



Les zones à urbaniser sont, selon le projet de zonage, dans une zone en assainissement collectif, excepté la zone n°3 à l'Est (Molière). Elles sont desservies par le réseau d'AEP.

La STEP partagée avec Pailhès s'avérant proche d'une saturation, ainsi la zone n°3 est classée en 2AU.

4.21.3. Risques



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

		HABITAT				ECONOMIE		LOISIRS	TOURISME		TOTAL
		Zone 1AUa	Zone 1AUb	Zone 2AU	Total	Zone 2AUX	Total		Zone 1AUt	Zone 2AUt	
POLES STRUCTURANTS	Magalas			11886	11886	48681	48681			22367	82934
	Murviel-lès-Béziers	41546		49375	90921		0				90921
	Thézan-lès-Béziers	18532		21921	40453		0				40453
	Roujan			12861	12861	16259	16259				29120
POLE RELAIS	Laurens			50926	50926		0				50926
VILLAGES PERIURBAINS	Abeilhan	31172	17992		49164		0	29994			49164
	Saint-Geniès-de-Fontedit	67347		23326	90673		0				120667
	Puissalicon	53840	16875		70715		0				70715
	Pouzolles	12954		1579	14533		0				14533
	Puimisson	20581	20190	3847	44618		0				44618
	Pailhès	24372		9775	34147		0				34147
	Neffiès	12700		11592	24292		0				24292
VILLAGES RURAUX	Autignac			1959	1959		0	41161			1959
	Gabian	11309	4687		15996		0				57157
	Margon				0		0				0
	Causse-et-Veyran	27894			27894		0				27894
	Faugères			22353	22353		0				22353
	Cabrerolles				0		0				0
	Saint-Nazaire-de-Ladarez			8024	8024		0				8024
	Fouzilhon	19977	3101		23078		0				23078
	Caussiniojous				0		0				0
	Vailhan				0		0				0
	Fos			4036	4036		0				4036
	Roquessels			2702	2702		0				2702
	Montesquieu				0		0				0
Total		342224	62845	236162	641231	64940	64940	29994	41161	22367	799693

Les secteurs 1AUa et 1AUb correspondent aux zones à urbaniser ouvertes. Ils traduisent un échéancier dans l'urbanisation avec une possibilité d'urbaniser un secteur 1AUb d'une commune lorsqu'au moins 70% d'une zone 1AUa de cette commune a été remplie (suivant acceptation des PC).

Les zones 2AU, posant un problème de capacité ou de performance de leurs réseaux AEP ou assainissement, sont fermées à l'urbanisation avant modification de droit commun justifiant de réseaux conformes. Elles traduisent un échéancier de fait. Ainsi, même si certaines données ne sont pas disponibles, plus de 36,8% de la surface des zones AU est classé en 2AU. L'adéquation besoin-ressource a été réalisée pour les communes en régie (voir annexes).

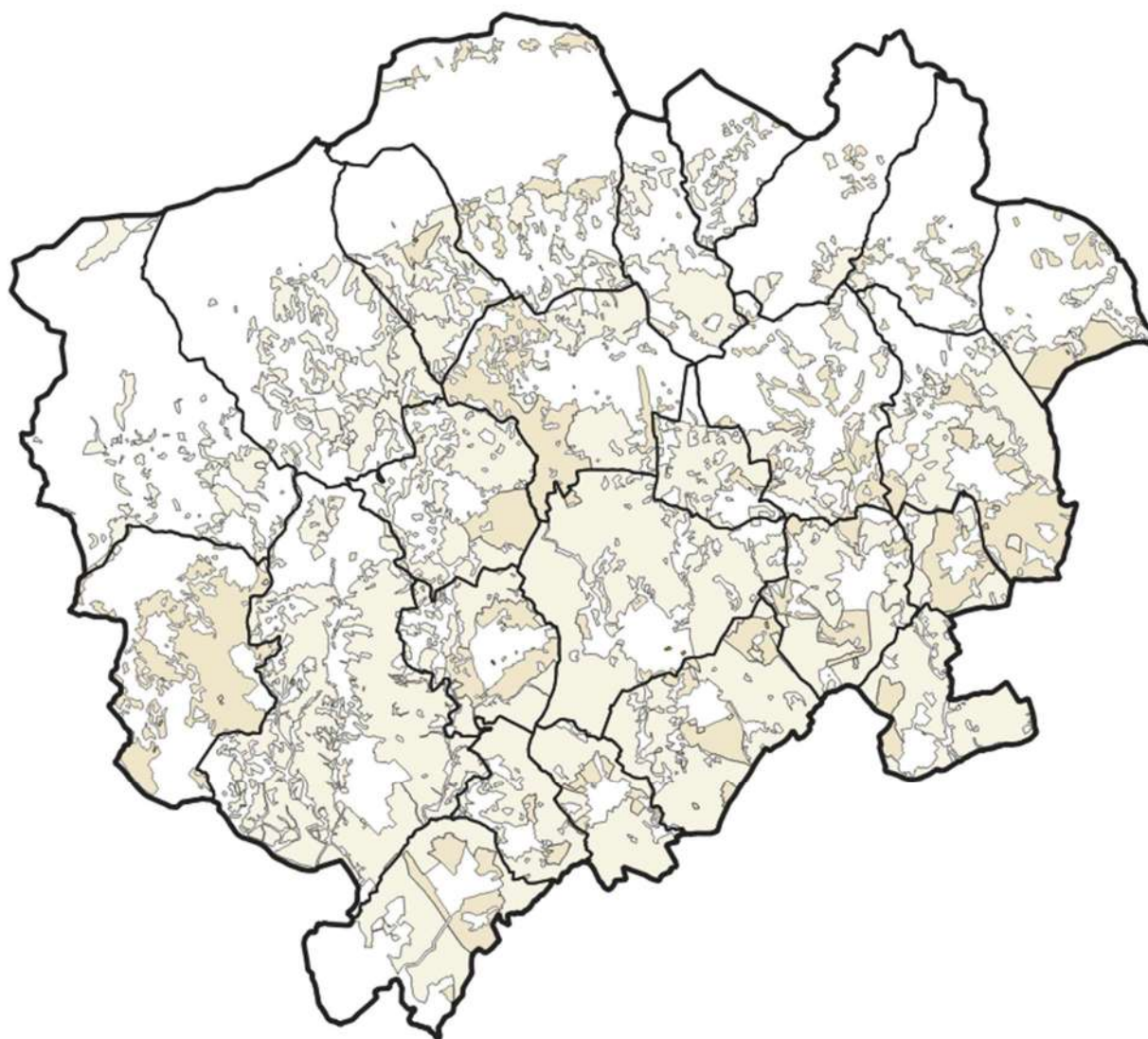
L'opération d'ensemble est la règle.

Zone A

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

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

A	12072,4 ha
Ap	3762,5 ha
Ar	2,5 ha



Cartographie des zones A de la CCAM – Document sans échelle

1. Justification de la zone A

La **zone A** est par définition à vocation agricole et doit être protégée de toute urbanisation n'ayant pas de lien avec l'agriculture, afin de préserver les sols pour leur potentiel agronomique et économique.

Le secteur A correspond ainsi aux abords des domaines et aux sites de projets agricoles qui doivent pouvoir accueillir de nouvelles constructions et aménagements en lien avec l'activité agricole.

La zone A représente 12072,4 hectares, soit 34,04% de la surface du territoire de la communauté de communes. Son emprise est très majoritaire au sein de la zone A.

L'emprise de la zone agricole a pu être réduite par rapport aux documents d'urbanisme existants en rapport avec l'enfrichement de certaines parcelles, la mise en avant de l'enjeu de préservation des milieux naturels (zone N) ou l'observation d'enjeux paysagers localisés (voir secteurs Ap et Ar ci-dessous). Le travail de localisation des projets agricoles n'a pas toujours permis d'aller dans le sens des demandeurs au regard de ces enjeux.

PADDI

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

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

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

REGLEMENT ECRIT

Les prescriptions règlementaires visent à promouvoir le maintien et le développement de l'activité agricole en rappelant les dispositions du code de l'urbanisme, y compris concernant les activités en prolongement de celle-ci (transformation, conditionnement, commercialisation).

La création de logement est clairement encadrée suivant le principe de nécessité agricole et avec une limitation de la surface de plancher maximale allouée. Elle ne peut se faire qu'après la réalisation du bâtiment agricole justifiant l'activité.

Les possibilités de mise en place de projets touristiques en zone A sont rappelées.

Pour les habitations des personnes n'étant pas agricultrices, les projets d'extensions et d'annexes sont encadrées afin de limiter leur impact.

La hauteur des bâtiments, agricoles ou non, est encadrée de façon réduire les impacts visuels dans le grand paysage.

Les implantations sont peu contraintes afin de prendre en compte les contextes particuliers des projets (contraintes topographiques notamment).

Les prescriptions en matière d'aspect extérieur visent elles aussi à insérer au mieux les projets dans leurs contextes paysagers.

Les toitures peuvent être dissymétriques mais doivent respecter un rapport d'au maximum 2/3 à 1/3 afin d'éviter l'effet visuel négatif de toitures monopentes.

La palette de couleur locale est à respecter.

Les volumes des habitations s'apparentent aux volumes traditionnels afin de renvoyer à l'aspect des villages.

En milieu agricole, la transparence hydraulique des clôtures est une obligation et des passages pour la petite faune doivent être ménagés au sein de celles-ci.

Les toitures dotées de panneaux photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration visuelle aux couvertures.

Les obligations en matière de voiries et réseaux permettent de s'assurer de la faisabilité technique des projets et d'une minoration de leur impact environnemental.

2. Justification du secteur Ap

Un **secteur agricole protégé (Ap)** est mis en place afin d'éviter l'impact paysager de tout projet, même agricole. L'exploitation agricole en elle-même n'est pas remise en cause.

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

La zone Ap représente 3762,5 hectares, soit 10,61% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

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

REGLEMENT ECRIT

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

En revanche, la réalisation d'annexes ou d'extensions est autorisée de la même façon que dans la zone A générale, puisqu'il n'est pas question de pénaliser des habitants dont le logement est préexistant à l'approbation du PLUi.

3. Justification du secteur Ar

Le secteur Ar correspond à deux configurations très spécifiques visant à la fois à autoriser les projets agricoles tout en les encadrant très fortement.

Le développement de l'urbanisation résidentielle autour des anciens centres bourgs a conduit à enclaver certaines exploitations agricoles à l'intérieur de ces nouveaux tissus bâtis.

Dans la plupart des cas, elles ont été intégrées aux secteurs UA, UB ou UC en les considérant comme dotés d'une mixité relative.

Néanmoins, pour un nombre de cas réduit, un classement en zone A a été jugé préférable. Cependant, le contexte bâti résidentiel mène à imposer un règlement plus contraignant.

A Caussinijouls, une configuration différente a justifié une réponse identique : un projet agricole non achevé situé à l'intérieur du cône de vue classé en Ap au pied du village ne doit pas s'avérer trop impactant au risque d'anéantir le principe de protection paysagère prévalant dans ce secteur.

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

PADDI

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

REGLEMENT ECRIT

2 dispositions différentes de la zone A :

- . une emprise au sol des constructions limitées à 300m²
- . une hauteur maximale pour les constructions neuves fixée à 6 mètres.

Zone N

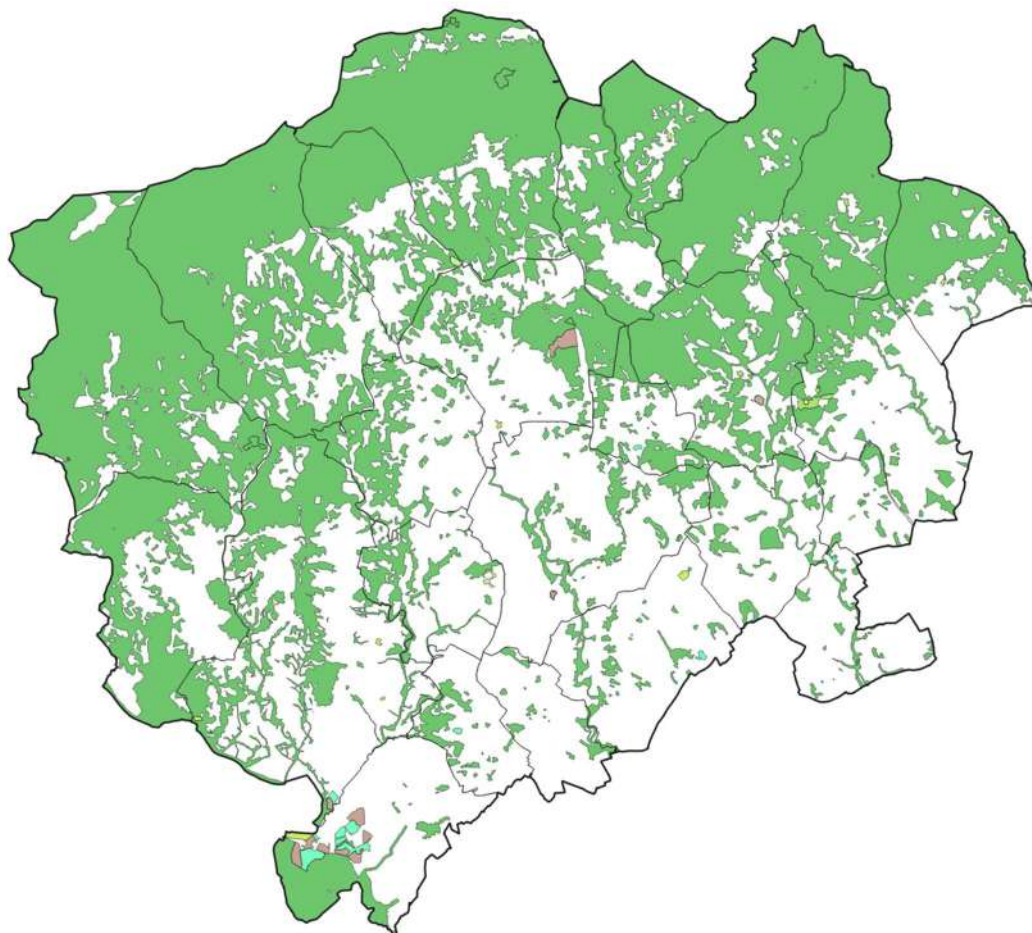
La zone N renvoie essentiellement à une identification et une limitation stricte des constructions au sein de la trame verte et bleue, très présente sur le territoire, en particulier dans sa partie Nord, avec de nombreux boisements.

La préservation des réservoirs et corridors de biodiversité permettront à la faune et à la flore locales de se maintenir.

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

La zone naturelle est composée de plusieurs secteurs, renvoyant à la zone générale et à ses différentes déclinaisons et projets envisagés : N, Nc (carrières), Nchy (projets hydroélectriques), Nj (jardins), NL (loisirs), Npv (centrales photovoltaïques au sol) et Nt (tourisme).

N	17776,6 ha
Nc	75,1 ha
Nchy	5,2 ha
NcPv	10,1 ha
NdPv	5,7 ha
Nj	23,7 ha
NL	12,9 ha
Npv	65,8 ha
Nt	21,5 ha



Cartographie des zones N de la CCAM – Document sans échelle

1. Justification de la zone N

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

La zone naturelle regroupe les espaces remarquables à préserver : boisements, ripisylves, zones humides..., mais aussi des zones de risques.

Ainsi, les espaces d'intérêts écologiques, les réservoirs et corridors de biodiversité, la prise en compte des risques naturels, la préservation de grands ensembles paysagers, le maintien de la nature en ville conduisent à un classement en zone N.

La zone N représente 17776,6 hectares, soit 50,12% de la surface du territoire de la communauté de communes.

PADDI

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

1.2 : Préserver les ressources naturelles

REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère naturel de la zone.

Ainsi, seules les extensions et annexes sont autorisées (hors constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs), sous conditions, et en veillant notamment à leur insertion paysagère.

La possibilité de réaliser des centrales photovoltaïques au sol n'est pas retenue.

Les prescriptions sont limitées puisque, sauf exceptions, il faut considérer qu'aucune construction n'est autorisée.

La hauteur des constructions est fortement limitée à 4m maximum et les règles d'implantation sont assez souples afin de laisser les projets se positionner au mieux en rapport avec le contexte local (topographie, végétation).

L'aspect visuel attendu est celui des constructions traditionnelles locales.

En ce qui concerne les clôtures, comme pour la zone agricole, la transparence hydraulique et le passage de la petite faune sont la norme.

Les obligations en matière de voiries et réseaux permettent de s'assurer de la faisabilité technique des projets et d'une minoration de leur impact environnemental.

2. Justification du secteur Nc

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

Il n'existe pas de projet d'extension repris dans le document graphique de zonage.

Le secteur Nc représente 75,1 hectares, soit 0,21% de la surface du territoire de la communauté de communes.



Carrière à Laurens



Thézan-lès-Béziers



Murviel-lès-Béziers



Saint-Nazaire-de-Ladarez

PADDI

1.1.2 : Encadrer l'activité extractrice

REGLEMENT ECRIT

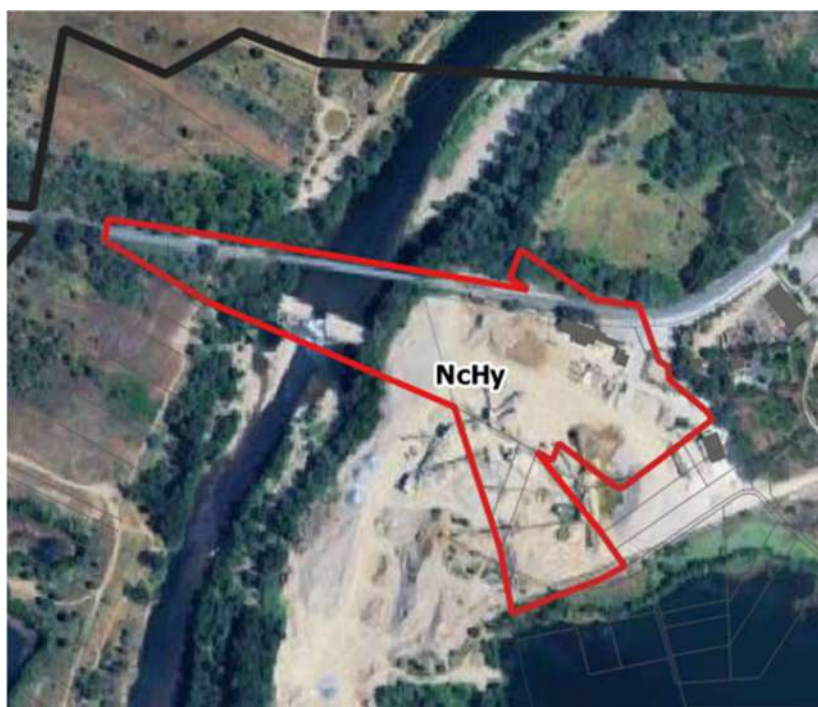
En plus des dispositions de la zone N, seule l'implantation de carrières, des bâtiments associés et d'activités connexes à leur exploitation est autorisée (ex : centrale d'enrobage, centrale à béton, unité de valorisation des agrégats...).

Le règlement est adapté en fonction de ce type de projets avec une hauteur maximale plus importante et une plus grande souplesse dans l'aspect visuel des constructions.

3. Justification du secteur Nchy

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

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



Secteur Nchy à Thézan

PADDI

5.2.5 : Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

REGLEMENT ECRIT

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

4. Justification du secteur Nj

Le secteur Nj correspond aux emprises dédiées aux jardins potagers, familiaux ou collectifs existants ou projetés.

Les « horts » historiques constituent des espaces de grande qualité paysagère, associant souvent des murs de pierre aux jardins vivriers, voire même des dispositifs d'irrigation sommaires.

Ce secteur représente 23,7 hectares, soit 0,0% de la surface du territoire intercommunal.

PADDI

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

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

REGLEMENT ECRIT

Le règlement est limitatif et s'en tient à autoriser des édicules de type cabanon de jardin.

5. Justification du secteur NL

Le secteur NL correspond aux emprises de la zone naturelle dédiées aux loisirs.

6 emplacements sont ciblés par le secteur NL :

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

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

PADDI

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

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

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

REGLEMENT ECRIT

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

L'emprise au sol est limitée, tout comme la hauteur des constructions.

6. Justification des secteurs NPv

Le secteur Npv est dédié aux carrières et aux centrales photovoltaïques.

Six communes comprennent des secteurs Npv : Thézan-lès-Béziers (6 secteurs), Pailhès (1 secteur), Fouzilhon (1 secteur), Puissalicon (1 secteur), Murviel-lès-Béziers (1 secteur) et Abeilhan (1 secteur). Ils correspondent à des sites « dégradés » / « artificialisés », anciennes carrières ou déchetteries.

De nombreux projets de centrales photovoltaïques (ou agrivoltaïques) ont pu être identifiés sur le territoire mais leur avancement n'est pas suffisamment significatif pour les intégrer dans le document d'urbanisme.

Le secteur Npv représente 65,9 hectares, soit 0,19% de la surface du territoire de la communauté de communes.



Secteurs Npv à Thézan-lès-Béziers



Secteur Npv à Pailhès



Secteur Npv à Puissalicon



Secteur Npv à Fouzilhon



Secteur Npv à Murviel-lès-Béziers



Secteur Npv à Abeilhan

PADDI

5.2.5 : Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

REGLEMENT ECRIT

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

1. Justification des secteurs NcPV

Le secteur NcPv est dédié aux carrières et aux centrales photovoltaïques.

Un seul site est classé en NcPv ; il s'agit d'une carrière sur la commune de Thézan-lès-Béziers.

Le secteur NcPv représente 10,1 hectares, soit 0,03% de la surface du territoire de la communauté de communes.



Secteur NcPv à Thézan-lès-Béziers

PADDI

1.1.2 : Encadrer l'activité extractrice

5.2.5 : Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

REGLEMENT ECRIT

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

2. Justification des secteurs NdPv

Le secteur NdPv est dédié aux centrales photovoltaïques et à des installations et activités connexes aux carrières.

Un seul site est classé en NdPv ; il s'agit de terrains en frange d'une carrière sur la commune de Thézan-lès-Béziers.

Le secteur NdPv représente 5,7 hectares, soit 0,02% de la surface du territoire de la communauté de communes.



Secteur NdPv à Thézan-lès-Béziers

PADDI

5.2.5 : Promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables

REGLEMENT ECRIT

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

3. Justification du secteur Nt

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

13 secteurs sont concernés :

- Camping Les Melias à Fos
- Château de Cassan à Roujan
- Château de Grézan à Laurens
- Parc de yourtes (« Ecolholiday ») à Murviel-lès-Béziers
- Ranch el Paso à Murviel-lès-Béziers (voir partie STECAL)
- Aire de camping-car à Murviel-lès-Béziers
- Parc de loisirs à Thézan-lès-Béziers
- Château Saint-Pierre-de-Serjac à Puissalicon

Le secteur Nt représente 21,5 hectares, soit 0,06% de la surface du territoire de la communauté de communes. Les périmètres s'en tiennent aux emprises réellement occupées à l'approbation du PLUi.

PADDI

6.2.2 : Renforcer et diversifier l'offre touristique

6.2.3 : Encourager la diversification touristique des exploitations agricoles

REGLEMENT ECRIT

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

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

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

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

Le règlement intègre dans ses dispositions générales des rappels en ce qui concerne :

- Les ouvrages publics
- Les performances énergétiques et environnementales des constructions
- Les possibilités d'accorder des dérogations au règlement du PLUi
- Les constructions et installations autorisées dans les zones agricoles, naturelles et forestières
- Les règles relatives aux grands axes de circulation
- La prise en compte des permis d'aménager et ZAC récents
- Diverses dispositions autres

En tête du règlement de chaque zone figurent également des dispositions en rapport notamment avec les risques à prendre en considération.

Zone Urbanisée

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone à urbaniser

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

Les zones 1AU et 2AU possèdent une vocation essentiellement résidentielle mais le principe de mixité reste présent en autorisant cependant des activités moins nuisantes que celles pouvant être autorisées dans les tissus constitués UA, UB et UC.

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

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

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

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

Zone Agricole

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

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

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

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

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

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

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

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

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Une plus grande souplesse est adoptée pour les constructions neuves.

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

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

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

Zone Naturelle

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

La zone naturelle vise de façon générale une absence de constructions, autres que d'intérêt public, du fait des enjeux environnementaux qui lui sont propres. Au-delà de la **zone N** elle-même, où la constructibilité est très limitée afin de préserver les milieux naturels, une déclinaison de plusieurs secteurs est définie en fonction d'enjeux de développement ou de préservation locaux :

- Un **secteur Nc** correspondant à des zones naturelles accueillant des carrières
- Un **secteur NcHy** correspondant à des zones naturelles autorisant à la fois des carrières et les constructions et installations nécessaires pour produire de l'hydroélectricité
- Un **secteur NcPv** correspondant à des zones naturelles autorisant à la fois des carrières et les constructions et installations nécessaires pour produire de l'énergie photovoltaïque
- Un **secteur NdPv** correspondant à des zones naturelles autorisant les bâtiments et installations associés aux carrières
- un **secteur Npv** correspondant à des espaces naturels destinés à l'accueil de centrales photovoltaïques
- un **secteur Nj** correspondant à des espaces jardinés en milieu urbaine représentant un intérêt paysager voire écologique : les constructions sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise au sol
- un **secteur NI** correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour des activités de loisirs. Seuls les aménagements de loisirs « légers » sont autorisés.
- un **secteur Nt** correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour des activités touristiques. Seuls les hébergements touristiques « légers » sont autorisés.

Thème 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Éléments de surzonage

1. Éléments préservés au titre de l'article L151-23 du CU

L'article L151-23 du CU dispose :

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

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

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

Concernant la trame verte, une trame arborée « urbaine » est mise en exergue avec une distinction entre les communes du Nord où le couvert végétal est prégnant, et les communes du Sud, plus urbaines, où la végétation, plus rare, relève d'un enjeu de préservation déterminant (biodiversité urbaine, îlots de fraîcheur, maintien des espaces de pleine terre...).

Ces caractéristiques mènent à des prescriptions différentes :

. communes du Nord : l'abattage des arbres de haute tige ne peut se faire qu'en le compensant à raison de 2 arbres replantés pour 1 arbre abattu à l'intérieur de l'assiette foncière du projet. Sous réserve de cette obligation, les constructions peuvent être autorisées.

. communes du Sud : l'abattage des arbres de haute tige est interdit hors raisons liées à des risques ou des raisons sanitaires. Les constructions peuvent être autorisées si la demande d'urbanisme démontre que la construction n'impacte pas d'arbre de haute tige.

Le réseau de haies bocagères ayant été fortement impacté dans les dernières décennies, le maillage subsistant de haies repérées est à préserver, voire renforcer.

Concernant la trame bleue, un espace de protection de 20m de part et d'autre des cours d'eau principaux et de 5m de part et d'autre des cours d'eau secondaires a été mis en place. A l'intérieur de ce « tampon », les nouvelles constructions sont interdites. Tous les travaux doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

2. Dispositions relatives à l'application de l'article R151-34 du CU

L'article R151-34 du CU dispose :

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

*1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
[...]*

Le territoire des Avant-Monts est un territoire sujet à des risques nombreux, dont celui de l'inondation sous différentes formes. L'enjeu ici est de limiter l'exposition de la population à ce risque.

Ainsi, le règlement pose une différenciation en fonction du niveau de risque identifié :

- zone inondable repérée par les PPRI : les projets et aménagements respecteront les dispositions des arrêtés préfectoraux repris dans les annexes
- bandes de 20 mètres, de part et d'autre de l'axe des cours d'eau. Ces bandes ne peuvent faire l'objet de constructions ou d'imperméabilisation des sols. Elles peuvent être revues en fonction d'études ad hoc concernant le risque de ruissellement sur le ou les bassins versants concernés (exemple de Neffiès où seul un ruisseau au Sud-Ouest du village s'est
- zone repérée à titre informatif par l'AZI (Atlas des Zones Inondables). Sans interdire la construction, ce repérage doit alerter les porteurs de projet sur un éventuel risque d'inondation : plusieurs dispositions sont reprises dans le règlement .

3. Élément préservés au titre de l'article L151-19 du CU

L'article L151-19 du CU dispose :

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

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

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

L'inventaire de ces éléments vient en complément :

- d'une part des sites classés / inscrits et Monuments Historiques dotés de périmètres de 500m ou de Périmètres Délimités des Abords (PDA)
- d'autre part de l'OAP thématique Patrimoine qui met en avant un ensemble de constructions génériques observables sur le territoire.

4. Bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du CU

L'article L151-11 du CU dispose :

1.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

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

[...]

Des bâtiments agricoles ou anciennement agricoles ont été repérés, car ils sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Le règlement écrit encadre ces transformations en n'autorisant que certaines destinations.

L'inventaire de ces bâtiments intègre le souci d'éviter tout conflit avec l'activité agricole.

Dans de nombreux cas, le changement de destination porte même un objectif de création d'hébergements touristiques en complément de l'activité viticole (oenotourisme).

Les réseaux sont présents à proximité.

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

L'article L151-11 du CU dispose :

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

[...]

Le développement de type périurbain de la CCAM n'a pas contribué à renforcer réellement le tissu de commerces de proximité existants dans les centres bourgs. Les pratiques « nouvelles » tendent à privilégier l'offre commerciale des polarités proches (Béziers, Pézenas) ou même de celle située en périphérie de ces mêmes centres bourgs.

Un enjeu majeur se situe donc dans le maintien des commerces de proximité, qui peuvent être menacés par des changements de destination de ces rez-de-chaussée.

Ainsi, à l'intérieur des périmètres de sauvegarde des linéaires commerciaux repérés, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités en habitat est interdit.

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

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

Le PLUi identifie ainsi 6 STECAL sur le territoire intercommunal pour une surface cumulée de 5,8 ha.

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

Le caractère exceptionnel	Le caractère exceptionnel s'apprécie en fonction : - Des caractéristiques du territoire ; - Du type d'urbanisation du secteur ; - De la distance entre les constructions ; - De la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. La liste de ces critères n'est ni exhaustive, ni cumulative.
La localisation	Les STECAL sont des secteurs délimités dans les zones inconstructibles des PLU(i), soit en zones A et N.
La taille et de capacité d'accueil limitées	La justification de la taille limitée des STECAL peut s'appuyer sur le rapport entre la surface maximale autorisée des secteurs et : - La superficie totale des zones agricoles ou naturelles et forestières comprises dans le PLU(i) ; - La superficie soustraite aux surfaces agricoles utilisées et aux surfaces forestières ; - La superficie des terrains constructibles situés en zone urbaine ou à urbaniser
La notion de « construction »	Dans le STECAL, peuvent être autorisées : - Des constructions ; - Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinées à l'habitat des gens du voyage ; - Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Le projet	L'outil STECAL peut être utilisé dans les cas suivants : - Mutation/évolution du bâti si aucun autre outil ne peut être mobilisé - Création de bâti pour une activité qui ne peut être réalisée ailleurs

STECAL à vocation touristique

Il s'agit de permettre le développement touristique du territoire, conformément à l'axe 6 du PADDi. Le diagnostic a pu montrer un déficit en matière d'hébergements touristiques et l'offre en oenotourisme elle-même est moindre que sur des territoires voisins / similaires. Le « ranch » de Murviel était déjà présent dans le PLU de Murviel approuvé en 2024.

Le territoire compte 1 STECAL qui sont dédiés aux activités et hébergements touristiques :

STECAL	Commune	Lieu-dit	Zonage	Surface (m²)
STECAL n°1	Murviel-lès-Béziers	Saint-Massal	Nt1	15.691
Total				15.691

STECAL n°1

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

1. Présentation du projet

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

Plusieurs activités sont présentes :

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

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

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

- La création de logements touristiques légers (7 logements avec sanitaires communs)
- La création de nouveaux aménagements tels que des piscines et terrasses

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

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

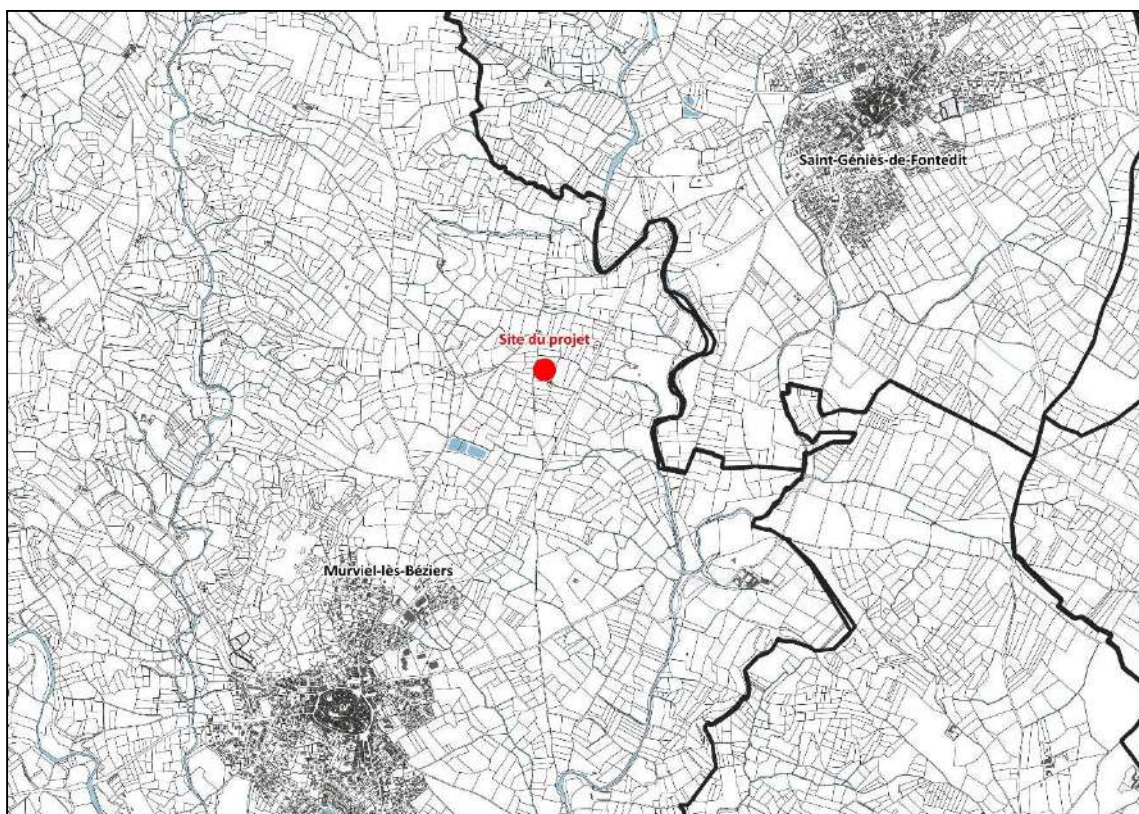
Le projet intègre également l'aménagement et la mise en valeur de l'ensemble des espaces collectifs : aires de stationnement, cheminements piétons, etc.

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

Le projet retenu pour l'aménagement du secteur de Saint-Massal a déjà été étudié par un architecte (voir illustrations pages suivantes).

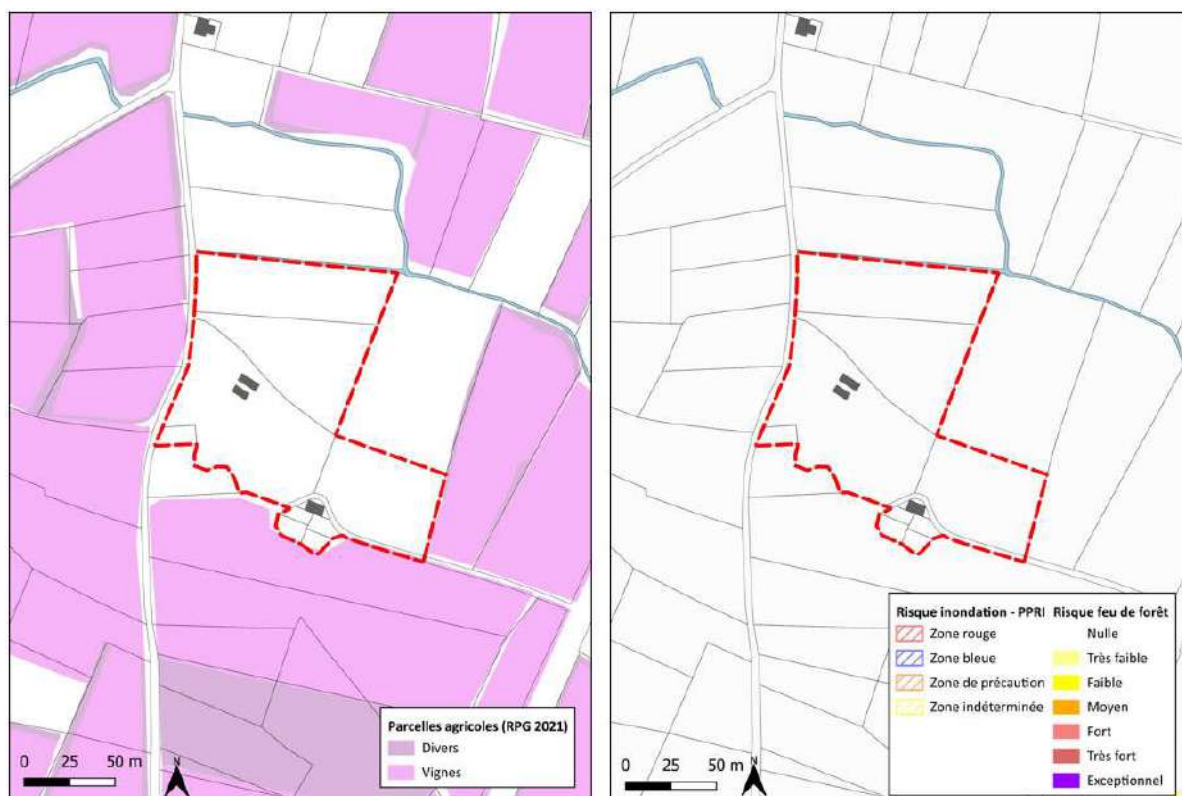






Localisation du projet

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



Incidences du projet

2. Critères

Caractère exceptionnel	La délimitation du périmètre du STECAL et sa localisation justifient le caractère exceptionnel du sous-secteur Nt4. De plus, afin de permettre le développement touristique et économique du territoire, il convient d'autoriser à titre exceptionnel quelques constructions/installations.
Localisation	Le STECAL est délimité en sous-secteur Nt3.
Taille et de capacité d'accueil limitées	Le STECAL représente 0,009% des zones « N » du territoire intercommunal.
Notion de construction	Création d'hébergements touristiques, d'un bloc sanitaire, d'un préau, de logements insolites, d'une terrasse, d'une piscine.
Projet	Voir partie infra sur la présentation du projet.

3. Rapport avec le PADD et le règlement

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

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

Justification du préambule/généralités

Au regard des enjeux que concentre l'aménagement des futures zones à urbaniser, plusieurs aspects s'avèrent communs à l'ensemble des opérations à venir. Ils concernent essentiellement les points problématiques observés dans les projets récents : lotissements pavillonnaires standardisés, imperméabilisation des sols, arbres de haute tige et espaces verts peu présents, faible maillage d'espaces communs, faibles densités...

Les principes des OAP sont associés à des prescriptions réglementaires spécifiques pour chacune des opérations.

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

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

1. Programmation

La thématique « Programmation » se décline en plusieurs pans :

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

1.1. Densités et typologies

Des densités minimales sont exigées, en accord avec celles définies par le SCoT du Biterrois. Elles sont déclinées selon la classification de la commune. Selon les contextes, elles peuvent néanmoins être modulées.

L'imposition de densités minimale permet de contrebalancer le modèle qui s'est développé ces dernières années. En effet, en proie à un fort développement pavillonnaire, les tissus urbains récents sont uniformes. Le modèle de la maison pavillonnaire est surreprésenté. Les autres typologies d'habitat (accolé, intermédiaire, collectif...) ont été éclipsées par ce modèle.

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

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

Il s'agit ainsi de rompre avec le modèle de l'habitat pavillonnaire afin de développer des typologies diversifiées, moins consommatrices d'espaces et plus en capacité de répondre à des besoins eux-mêmes divers.



Extensions urbaines à Laurens



Extensions urbaines à Roujan

1.2. Mode d'urbanisation

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

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

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

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

Par souci d'opérationnalité, ces bandes restent de l'ordre du principe d'aménagement sans obligation en terme de dimensions.



Tissu pavillonnaire à Roujan



Tissu pavillonnaire à Abeilhan

1.3. Espaces communs / publics

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

La mise en place de ce principe vise à répondre au manque constaté sur le territoire de la CCAM. En effet, le développement de l'urbanisation s'est effectué sur le modèle standardisé du lotissement pavillonnaire, peu pourvu en espaces communs. Outre leur rôle potentiellement fédérateur, ces espaces sont à envisager principalement comme des espaces verts de proximité, créant/maintenant ainsi des îlots de fraîcheur dans des secteurs urbanisés.



Espace commun peu qualifié, végétalisé à Gabian



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

2. Maillage viaire et mobilité

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

- Voirie
- Stationnement

2.1. Voirie

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

- Voie de desserte
- Mobilités douces

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



Voie de desserte d'un lotissement à Puissalicon



Exemple de voie partagée à Puimisson

2.2. Stationnement

Les tissus pavillonnaires existants sont peu pourvus en places de stationnement. Les besoins ont souvent été sous-évalués. Par ailleurs, les parkings sont le plus souvent imperméables et peu qualifiés.

Ainsi, des principes sont posés dans les OAP sectorielles afin de qualifier les zones de stationnement : plantation d'arbres, coefficient de ruissellement minimum de 0,5, etc.



Stationnement à Neffès



Stationnement non matérialisé à Autignac

3. Intégration paysagère et architecture

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

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

3.1. Gestion aérienne des eaux pluviales

Des principes sont formulés concernant la gestion des eaux pluviales. Les bassins de rétention actuellement présents sont peu qualifiés avec des pentes très marquées.

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



Exemple de bassin de rétention à Margon



Exemple de bassin de rétention à Gabian

3.2. Plantations

Comme indiqué précédemment, les voies de desserte et les zones de stationnement nécessitent des plantations sous forme d'alignements ou non.

Face aux fortes chaleurs et au changement climatique de plus en plus prégnant, ces plantations permettent de créer/maintenir des îlots de fraîcheur et de converger vers une urbanisation plus vertueuse. Ce manque est fortement perceptible dans les extensions urbaines récentes.



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



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

3.3. Traitement des limites et discontinuités

Il s'agit ici de poser des principes afin de marquer la transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels. La mise en place de haies bocagères/antidérive y participe tout en insérant un aspect paysager et écologique.

En outre, la préservation des murets existants permet de conserver le cadre paysager existant.

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



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



*Muret en pierres sèches surmonté d'un mur en béton à
Neffiès*

3.4. Marquage d'alignement

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

Ces alignements sont destinés principalement à créer une perception unitaire des opérations nouvelles et des tissus bâtis qu'elles prolongent.

Cohérence des OAP sectorielles avec le PADDi

1. Objectifs généraux

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

Le tableau suivant synthétise le lien entre ces deux pièces du PLUi.

Orientations du PADD	Traduction dans les OAP
Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel	
1.1. Protéger les milieux naturels en intégrant la TVB dans le projet intercommunal	- Localisation des sites des OAP en veillant à minimiser l'impact environnemental induit par l'urbanisation des sites - Mise en place de principes de protection des éléments écologiques présentant un enjeu (alignement d'arbres, arbres remarquables, haies, ripisylve, etc.)
1.2. Préserver les ressources naturelles	- Protection des cours d'eau, ripisylves et zones humides - Mise en place de bassins de rétention des eaux pluviales - Définition d'une palette d'essences végétales peu consommatrices d'eau
1.3. L'exposition des populations aux risques	- Prise en compte des risques (inondation, feu de forêt, etc.) dans la localisation des futurs secteurs à urbaniser - Mise à profit des zones concernées par les risques pour les espaces non bâtis (espaces verts ou de pleine terre) - Limitation de l'imperméabilisation (définition d'un coefficient de pleine terre, d'espaces de stationnement perméables, etc.)
Axe 2 : Affirmer une identité territorial	
2.1. Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la CCAM	- Identification des points de vue remarquables à maintenir ou créer - Mise en place de principes d'alignement - Valorisation et protection des éléments de petit patrimoine dans les projets : murets, puits, etc.
2.2. Encourager l'économie agricole	- Limitation des extensions urbaines afin de préserver les terres agricoles
2.3. Porter des projets fédérateurs	- Définition de secteurs d'OAP stratégiques et porteurs de projets visant le développement du territoire (ex : projet de Bouilhonnac à Saint-Geniès-de-Fontedit)

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

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

1. Production de logements sociaux

La CCAM n'est pas soumise aux obligations fixées par la loi SRU (seuil de population de 50.000 habitants).

En revanche le SCOT fixe des pourcentages de production différenciés en fonction de la population :

- 10% pour les communes de 1500 à 3000 habitants
- 5% pour les communes de 300 à 1500 habitants
- Aucun objectif pour les communes de moins de 300 habitants

2 communes atteignent déjà l'objectif : Gabian et Margon. En 2034, Autignac et Pailhès répondraient également à celui-ci.

Mais compte tenu du niveau de départ de la plupart des communes et des projections en matière de production, les objectifs apparaissent inatteignables.

A titre d'exemple, le nombre de logements sociaux que devrait produire Magalas pour atteindre son objectif est supérieur au nombre de logements à produire en zone AU dans cette même commune.

L'effort est néanmoins significatif avec une moyenne de 18,3% de logements sociaux produits dans les zones AU (y compris les communes non soumises à obligation de production de logements sociaux), soit 276 logements sur 1506.

Plusieurs paramètres pénalisent la production de logements sociaux sur la période 2021-2034 :

- Les projets réalisés entre 2021 et 2023 n'ont pas répondu aux mêmes exigences que celles pour les futurs projets
- Plusieurs projets identifiés sont des coups partis pour lesquels les études sont déjà fortement avancées
- Certaines communes urbaines ont un nombre de logements projeté en zone AU limité (Magalas, Roujan)
- De nombreuses zones AU n'ont que des échelles réduites, or les bailleurs sociaux demandent des seuils en termes de nombre de logements à produire. Dans plusieurs opérations, les seuils ne peuvent pas être atteints
- Le corollaire de zones AU et d'extensions limitées pour encourager la densification des taches urbaines est que le volume de logements auxquels s'appliquent les obligations en matière de production de logements sociaux reste « limité » : soit 1506 logements sur une production attendue de 3213 logements, soit moins de la moitié. Ainsi, il faut aussi quand même supposer que la production réelle de logements sociaux sera supérieure avec le gisement que représentent les logements produits en densification ou en résorption de la vacance, hors zones AU.

Lors de l'enquête publique, malgré le besoin réel observé, de nombreux administrés du territoire ont montré de fortes réticences à la production de logements sociaux à proximité de chez eux.

Les obligations en matière de production de logements sociaux sont reprises dans le règlement écrit afin de garantir leur réalisation.

Le pourcentage projeté atteint en 2034 est de 4,66%, marquant une évolution positive significative.

Voir tableaux en pages suivantes.

	Secteurs AU projetés	Surface (m ²)	m2 / logmt	Nb log	% LS	Nb LS
Magalas	La Montagne	6211	258	24	55%	13
	Ancien EHPAD	4472	118	38	25%	9
	Cimetière	5678	332	17	20%	3
Murviel-lès-Béziers	Labéouradou	75555	312,5	242	20%	48
Thézan-lès-Béziers	Rue Molière	21923	332	66	25%	17
	René Soulette	12285	332	37	25%	9
	Alexandre Dumas	2955	500	6	0%	0
	Rue Pasteur	2306	332	7	0%	0
	Boulevard Georges Clémenceau	6422	332	19	100%	19
Roujan	Avenue de Margon	13812	332	42	20%	8
	Production logements "Action"			33		7
Laurens	Sauvanès	13398	500	27	25%	7
	Chemin du Terras	16551	333	50	25%	12
	Du Près	6674	500	13	0%	0
	Les Baraques	4070	500	8	0%	0
	Les Baraques 2	5201	500	10	0%	0
	La Fièrè	1738	500	3	0%	0
	Quatre Vents	3132	500	6	0%	0
	Paulin Portal	2937	500	6	0%	0
Abeilhan	Les Faïsses	7081	465	15	0%	0
	Etang	2422	465	5	0%	0
	Pôle de Services	8245	465	18	100%	18
	Rabelais	16766	465	36	10%	4
	Castel	16475	465	35	15%	5
Saint-Geniès-de-Fontedit	Jean Moulin	15926	465	34	20%	7
	Cimetière	3777	465	8	0%	0
	PAPAG	29384	465	63	20%	13
	Le Pré	17145	465	37	20%	7
	Alphone Daudet	3905	465	8	0%	0
	Bouilhonnac	4726	465	10	0%	0
	Caunette	7838	465	17	20%	3
	Condamines	9445	465	20	20%	4
	Rue du Moulin	1383	465	3	0%	0
	Entrée ville Nord	1810	465	4	0%	0
Puissalicon	Cave coopérative	20806	400	52	25%	13
	La Condamine	8603	667	13	0%	0
	Puech Navaque	6690	1000	7	0%	0
	Avenue de Béziers	3134	1000	3	0%	0
	Sabalou	23209	400	58	25%	15
	Route d'Espondeilhan	5172	500	10	0%	0
	Moulin à vent	3111	500	6	0%	0

	Secteurs AU projetés	Surface (m²)	m2 / logmt	Nb log	% LS	Nb LS
Pouzolles	Verlorone	12944	465	28	20%	6
	Paul Doumer	4093	465	9	0%	0
Puimisson	Grands Champs	20176	417	48	10%	5
	Mestrettes	12674	667	19	10%	2
	Château d'Eau	8010	417	19	10%	2
Pailhès	Les Taillades 2	9329	465	20	10%	2
Neffiès	Piocal	10889	455	24	0%	0
	Puech Rome	5950	455	13	0%	0
	Resclauze	6280	500	13	0%	0
	Chemin de Saint-Saturnin	3845	455	8	0%	3
Autignac	Rue des Jardins	1959	667	3	0%	0
Gabian	Clos du Moulin	4665	621	8	0%	0
	Chemin du Pétrole	11308	621	18	0%	0
Margon	Los Crouzes	2139	621	3	0%	0
Causses-et-Veyran	Passereaux	27894	621	45	15%	7
Faugères	Route de Pezenas	4471	500	9	0%	0
	Chemin de Pouxseq	3755	1000	4	25%	1
	Chemin du Cimetière	10820	1000	11	25%	3
	Entrée de Ville	7584	500	15	0%	0
Cabrerolles	/					
Saint Nazaire de Ladarez	Fontanille	5034	621	8	0%	0
	Vernède	2986	/	/	/	/
Fouzilhon	La Lène	13839	621	22	20%	4
	Oliveraie	11467	621	18	0%	0
	Entrée Nord	3101	621	5	0%	0
Caussinijouls	/					
Vailhan	/					
Fos	Chemin du Moulenc	4036	621	6	0%	0
Roquessels	Castelsec	2702	556	5	0%	0
Montesquieu	/					
TOTAL				1506	18%	276

		Nombre de résidences principales en 2021	Nombre de logements sociaux en 2021	% de logements sociaux en 2021	Objectif SCOT	Nombre de logements sociaux produits 2021-2023	Nombre de logements sociaux à produire 2024-2034 (zones AU)	Total des logements produits 2021-2034	Nombre de logements en 2034	Nombre de logements sociaux en 2034	% de logements sociaux en 2034
POLES STRUCTURANTS	Magalas	1420	50	3,50%	10%	0	25	309	1729	75	4,3%
	Murviel-lès- Béziers	1312	100	7,60%	10%	0	48	389	1701	148	8,70%
	Thézan-lès- Béziers	1351	39	2,90%	10%	34	45	352	1703	118	6,93%
	Roujan	1088	47	4,30%	10%	0	15	205	1293	62	4,80%
POLE RELAIS	Laurens	757	2	0,30%	10%	0	19	227	984	21	2,13%
VILLAGES PERIURBAINS	Abeilhan	757	25	3,30%	10%	0	27	149	906	52	5,74%
	St-Geniès-de- Fontedit	717	9	1,30%	10%	0	34	258	975	43	4,4%
	Puissalicon	587	2	0,30%	10%	0	28	204	791	30	3,8%
	Pouzolles	527	4	0,80%	5%	17	6	139	666	27	4,1%
	Puimisson	521	18	3,50%	5%	9	9	136	657	27	4,1%
	Pailhès	271	0	0%	5%	0	2	133	404	2	0,5%
	Neffiès	485	2	0,40%	5%	0	0	143	628	2	0,32%
VILLAGES RURAUX	Autignac	426	16	3,80%	5%	11	0	95	521	27	5,18%
	Gabian	405	33	8,10%	5%	0	7	127	532	40	7,52%
	Margon	296	34	11,50%	5%	0	4	61	357	38	10,64%
	Causses-et- Veyran	315	0	0%	5%	0	0	75	390	0	0,00%
	Faugères	271	6	2,20%	5%			93	364	6	1,65%
	Cabrerolles	162	1	0,60%	5%	0	0	33	195	1	0,51%
	St-Nazaire- de-Ladarez	162	1	0,60%	5%			27	189	1	0,53%
	Fouzilhon	109	0	0%	0%	0	4	66	175	4	2,29%
	Caussiniojous	72	0	0%	0%	0	0	19	91	0	0,00%
	Vailhan	74	0	0%	0%	0	0	22	96	0	0,00%
	Fos	55	0	0%	0%	0	0	27	82	0	0,00%
	Roquessels	49	0	0%	0%	1	0	31	80	1	1,25%
	Montesquieu	38	0	0%	0%	0	0	9	47	0	0%
Total		12227	399	3,26%		63	273	3329	15556	725	4,66%

Complémentarité du règlement avec les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles, dites « classiques », doivent répondre à l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme. Il dispose :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. [...] »

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

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

Tableau synthétique

	Constats de l'analyse urbaine	PADDi	Règlement / OAP
Offre en logements	Faible parcours locatif	4.3. Renouveler l'offre en logements	Diversification de l'offre par la définition de typologies, statuts
	Développement urbain sous forme pavillonnaire : typologie unique de la maison individuelle	4.3.1. Diversifier l'offre en logements	
Aspects urbanistiques	Enclaves déconnectées, peu de continuité des cheminements	3.3. Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins	Définition de voies mixtes et cheminements doux Principe d'alignement du bâti
	Priorité donnée à la voiture	3.3.2. Faciliter l'accès aux bourgs-centres 3.3.3. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel	
	Absence d'espaces communs	5.2. Adapter le territoire au changement climatique 5.2.1. Lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur	Définition d'espaces verts communs
Aspects paysagers	Faible insertion paysagère des opérations : - Topographie - Absence d'espaces verts - Absence de plantations d'arbres	2.1. Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la CCAM 2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent	Maintien / reconstruction des murets, plantations, talus Définition de principes de plantations d'alignements d'arbre, d'haies, d'alignements d'arbres, d'espaces verts
Aspect environnemental	Forte imperméabilisation des sols	1.1. Protéger les milieux naturels en intégrant la TVB dans le projet	Maintien des fossés
	Ilots de chaleur dans les bourgs : absence d'arbres, d'espaces verts, etc.	1.1.2. Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques de la trame verte	Définition d'espaces de pleine terre Plantation d'alignements d'arbres, d'espaces verts, d'arbres Transparence hydraulique des clôtures
	Destruction des haies existantes	5.2. Adapter le territoire au changement climatique 5.2.1. Lutter contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur	Maintien global des haies existantes Plantation d'haies bocagères

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

Introduction générale

Le projet de PLU intercommunal de la CCAM répond à plusieurs enjeux intrinsèques à ce territoire façonné par l'enchâtellement et le développement du terroir viticole. Il est doté de centres historiques médiévaux et de paysages naturels, agricoles et forestiers caractéristiques.

Sa localisation en Languedoc et son climat méditerranéen pose la question de l'adaptation au dérèglement climatique pouvant amplifier les événements de canicules l'été et les risques d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales lors de forts épisodes de pluie.

Il a également été constaté que les nouveaux aménagements présentent une certaine pauvreté architecturale et paysagère, avec une forte minéralité et un manque d'espaces verts fédérateurs, créant des îlots de chaleur.



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



Références de quartiers qualitatifs : Ecoquartier Ovalie, Montpellier, Lebusetel – Îlot vert de la Soulondres, Lodève, Datcha

De ce fait, ce document d'urbanisme a comme premier fil conducteur cette notion d'adaptation et de résilience en proposant un travail notamment sur les sols vivants et la TVB.

Par ailleurs, la préservation de la dimension patrimoniale du territoire, aussi bien dans ses composantes architecturales que paysagères, participe à sa valorisation.

Une OAP thématique Mobilités a également été rédigée au regard des enjeux locaux : difficultés d'accès et de stationnement dans les centres anciens, saturation des voies pénétrantes, utilisation massive de la voiture individuelle...

Les OAP thématiques mises en place traitent donc des points suivants :

- Mobilités
- Patrimoine bâti
- Paysage
- Sols vivants
- TVB

L'OAP Mobilités se justifie par le traitement des enjeux locaux en matière :

- De partage des voiries
- De développement des itinéraires cyclables
- D'encouragement au covoiturage
- De développement de la multimodalité (cas de Magalas)

L'OAP Patrimoine bâti se justifie par le traitement des enjeux patrimoniaux locaux concernant :

- Les maisons anciennes (maison médiévale et maison vigneronne)
- Le petit patrimoine lié à l'eau
- Le patrimoine religieux et funéraire
- Les éléments de patrimoine liés à l'agriculture
- Les autres éléments de petit patrimoine

Elle renvoie au caractère diffus de la trame patrimoniale et agit en complémentarité des dispositifs de protection au titre des Monuments Historiques et de l'inventaire réalisé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'OAP Paysage se justifie par le traitement des enjeux locaux en matière :

- De densification des tissus bâtis existants
- D'insertion paysagère des bâtis agricoles
- De mise en place de projets photovoltaïques
- D'extension des cimetières anciens
- De valorisation des jardins historiques en frange des centres bourgs

L'OAP Sols vivants se justifie par le traitement des enjeux locaux liés aux effets négatifs de l'urbanisation récente.

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

La CCAM a fait l'objet d'un atelier des territoires en 2022-2023 tourné vers cette thématique.

L'OAP TVB, demandée par la Loi Climat et Résilience, se justifie par le traitement des enjeux locaux en matière de préservation et renforcement des milieux naturels locaux.

JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Cet outil est nécessaire pour pallier le manque de foncier des collectivités qui souhaitent répondre aux besoins de leur territoire (équipements, extensions de cimetières, voiries...).

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

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

Les ER mis en place sont parfois déjà présents dans les PLU existants.

Au total, 87 emplacements réservés ont été définis sur le territoire intercommunal pour une superficie totale d'environ 28,2 ha.

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

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

	Voies et ouvrages publics	Installations d'intérêt général	Espaces verts	Mixité sociale, programme de logements	Total
Abeilhan	1	0	0	0	1
Autignac	0	0	0	0	0
Cabrerolles	4	0	0	0	4
Causses-et-Veyran	0	0	0	0	0
Caussiniojous	0	0	0	0	0
Faugères	2	0	2	0	4
Fos	0	0	0	0	0
Fouzilhon	7	0	0	0	7
Gabian	0	0	0	0	0
Laurens	0	0	0	0	0
Magalas	2	0	0	0	2
Margon	1	1	0	0	2
Montesquieu	0	0	0	0	0
Murviel-lès-Béziers	1	2	0	1	4
Neffiès	1	0	0	0	1
Pailhès	1	0	0	0	1
Pouzolles	3	1	0	0	4
Puimisson	4	0	0	0	4
Puissalicon	2	0	1	0	3
Roquessels	0	0	0	0	0
Roujan	7	1		0	8
Saint-Geniès-de-Fontedit	24	2	6	1	33
Saint-Nazaire-de-Ladarez	0	0	0	0	0
Thézan-lès-Béziers	1	0	1	0	8
Vailhan	1	0	0	0	1
Total	68	7	10	2	87

Type d'emplacement réservés	Nombre d'emplacements réservés et superficies	Cohérence avec le PADD
Voies et ouvrages publics	68 ER 13,8 ha	3.3.2. Faciliter l'accès aux bourgs-centres 3.3.3. Développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel 4. Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation future 1.2.1. Préserver la ressource en eau du territoire 5.2.2. Encourager les économies d'eaux
Installations d'intérêt général	7 ER 10,5 ha	3.2.1. Augmenter l'offre en équipements à destination des populations actuelles et à venir
Espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques	10 ER 3,3 ha	1.1.3. Renforcer la trame verte 2.1.1. Préserver les paysages qui façonnent le territoire et le vocabulaire qui les constituent 5.1.2. Intensifier les usages à l'intérieur des tissus bâtis existants 5.2.1. Lutter contre les ilots de chaleur
Objectifs de mixité sociale, de programme de logements	2 ER 0,7 ha	4.3.1. Diversifier l'offre en logements

JUSTIFICATION DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

Exemples d'EBC identifiés dans le PLUi :

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

Les EBC du PLUi représentent une superficie de 482,18 ha, soit 1,0% de la surface intercommunale.

Le classement en EBC entraîne :

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

PADDI

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

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

REGLEMENT GRAPHIQUE

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



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

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

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

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

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

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

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

- Les cours d'eau et leur ripisylve. Le territoire est maillé d'un réseau dense d'affluents de rivières.
- Les zones humides et leurs abords. Celles-ci sont nombreuses aux abords des tissus bâtis et sur les terres agricoles, ce qui les rend vulnérables.

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

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

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

Les zones humides : - Les ruisseaux et similaires - Les ripisylves	13 entités : - Ripisylve de l'Orb de Thézan-lès-Béziers à Béziers - Libron - Libron de Laurens à Lieuran les Béziers - Ripisylve de l'Orb de Cessenon-sur-Orb à Thézan-lès-Béziers - Gravière de Saint-Louis - Gravière et la Plaine et de Basse Gaunède - Carrière Les Prats Pioujols - Ruisseau du Taurou - Mare du Château de Grézou - Mare les Espinasses - Bassin les Payrols - Plan d'eau de Font Coujan - Le Rieutord
Les alignements d'arbres, les haies et espaces de jardins dans le tissu bâti	Ces éléments créent un réseau de petits linéaires boisés et espaces verts ponctuels qui permettent la circulation de la faune.
Espace tampon de part et d'autre des cours d'eau	Cours d'eau principaux : espace-tampon de 20m de part et d'autre —► L'Orb, Le Libron, La Thongue, Le Rieutord, Le Tauroussel, Ruisseau de Lène, Ruisseau de Landeyran, La Lène, Ruisseau de Bayèle, Le Taurou, Ruisseau de Saint-Ouyres, La Peyne Cours d'eau secondaires et fossés principaux : espace-tampon de 5m de part et d'autre

PADDI

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

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

1.1.3 : Renforcer la Trame Verte

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

REGLEMENT ECRIT

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

REGLEMENT GRAPHIQUE

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

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

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

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

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

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

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

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

- Zone inondable repérée par les PPRI où s'appliquent les prescriptions de celui-ci
- Zone inondable repérée par l'AZI (Atlas des Zones Inondables), entraînant la définition de principes d'aménagement spécifiques
- Bandes de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau (hors PPRI et AZI)

PADDI

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

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

REGLEMENT ECRIT

REGLEMENT GRAPHIQUE

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

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

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

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

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

1. Rappel préalable

La prise en compte du patrimoine dans le PLUI des Avant-Monts répond à l'injonction qui vise à promouvoir la valorisation des caractéristiques architecturales et paysagères de ce territoire.

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

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

L'utilisation de l'article L151-19 s'articule donc dans une juxtaposition/un emboîtement de protections différenciées en fonction de l'intérêt patrimonial observé et du type de bâtiment.

2. Éléments identifiés

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

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

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

L'identification des ces éléments apparaît sur le règlement graphique selon la répartition suivante :

Éléments de patrimoine surfaciques	- Les Mates Basses à Faugères - Site Mont Marcou à Faugères - Jardins cultivées proches du centre historique à Gabian - Jardins au moulin de la Resclauze à Gabian - Ancien site castral à Magalas - Terrasses à Pouzolles - Ensemble de platanes à Puissalicon - Bassin datant du XIIème siècle à Roquessels - Quartier des jardins à Saint-Nazaire-de-Ladarez - Jardins cultivés à Vailhan - Parc du Château de Coujan - Espace boisé à Coujan	
Éléments de patrimoine linéaires	- Murets en pierre sèches - Alignements d'arbres	
Éléments de patrimoine ponctuels	Bâtiments publics	Marie, école, ancienne gare
	Grand patrimoine	Château
	Patrimoine religieux	Eglise, chapelle, oratoire
	Patrimoine agricole	Grange, ancienne distillerie, ancien moulin,
	Patrimoine domestique	Château, domaine viticole, maison paysanne
	Patrimoine lié à l'eau	Château d'eau, source
	Autre	Tour, porte fortification, vestige, porche

PADDI

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

2.1.2. : Mettre en valeur le patrimoine bâti

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

REGLEMENT ECRIT

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

REGLEMENT GRAPHIQUE

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

- Éléments de patrimoine surfaciques : 
- Éléments de patrimoine ponctuels : 
- Éléments de patrimoine linéaires : 

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

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

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

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

En outre, elle vise à préserver les paysages en encadrant l'évolution de ces bâtiments.

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

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

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

Dans le cadre d'une volonté de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, les changements de destination rendus possibles permettent un renouvellement des fonctions. Ils représentent également une alternative à la construction neuve.

La détermination et la localisation des bâtiments a été effectuée selon les éléments repérés dans les PLU existants, selon les demandes formulées par le biais de l'étude agricole, selon les demandes formulés par les élus.

Au total, 65 bâtiments sont identifiés sur le territoire intercommunal.

Le changement de destination de ces bâtiments est possible sous réserve :

- Qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole
- Qu'il se limite aux sous-destinations suivantes :
 - Logement
 - Hébergement
 - Artisanat et commerce de détail
 - Activités de service
 - Hôtels
 - Autres hébergements touristiques
 - Cinéma,
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacle
 - Equipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Cuisine dédiée à la vente en ligne

PADDI

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

REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit autorise, en fonction des destinations et sous-destinations, le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du CU dans le règlement graphique.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU sont identifiés comme ci-contre au plan de zonage du PLUi : 

JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU LINEAIRE COMMERCIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CU

Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

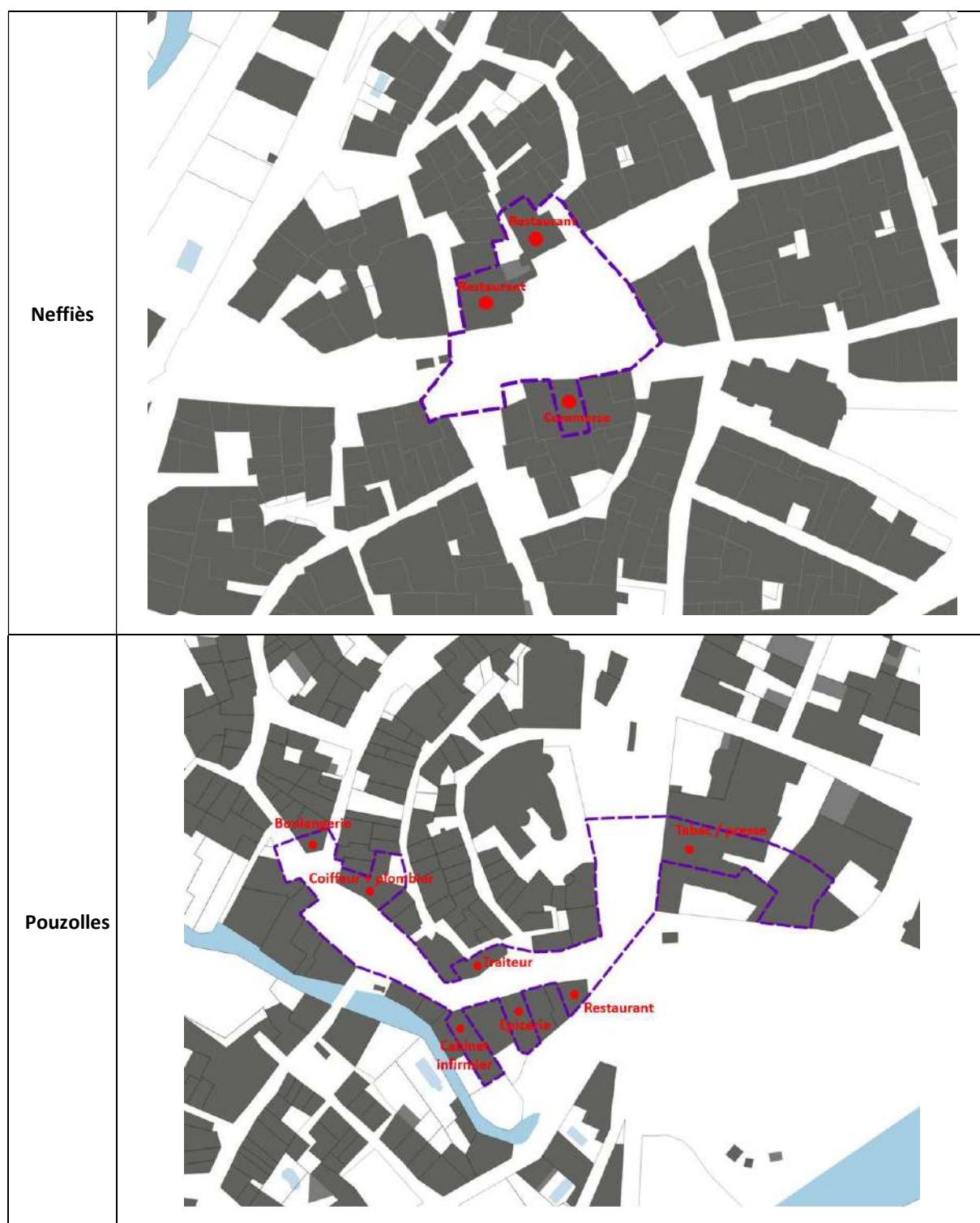
Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

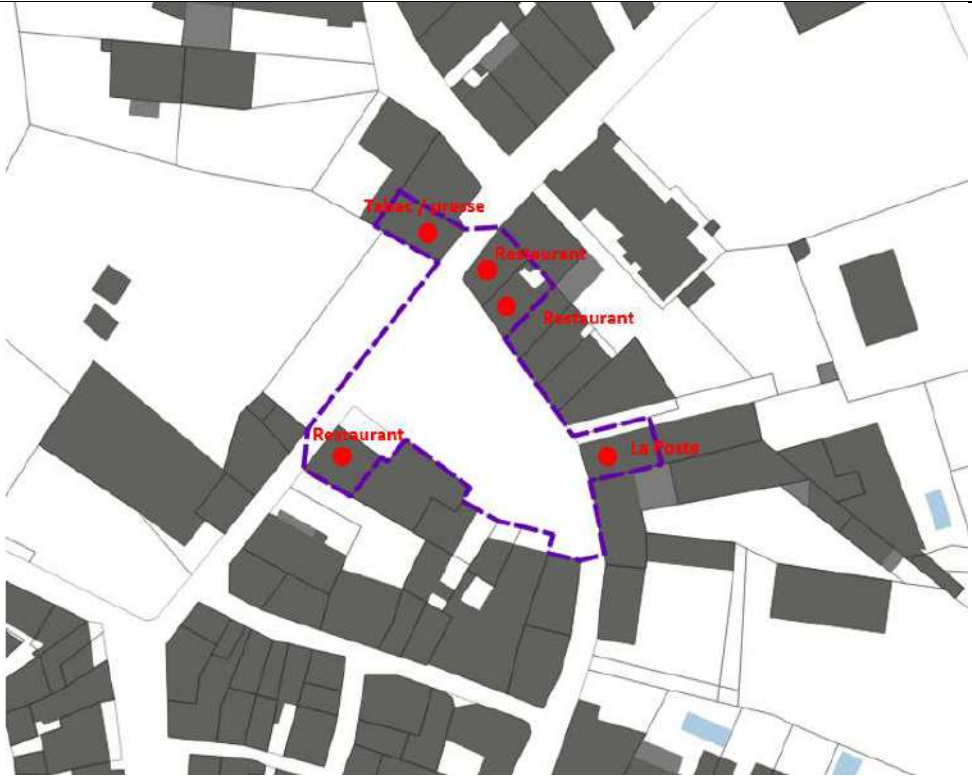
Dans un contexte difficile pour le commerce de proximité, neuf communes ont délimité un périmètre destiné à préserver leur armature commerciale essentielle à l'animation et à la vie des centres villages / bourgs : Roujan, Saint-Geniès-de-Fontedit, Thézan-lès-Béziers, Pouzolles, Puimisson, Neffiès, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Magalas et Abeilhan.

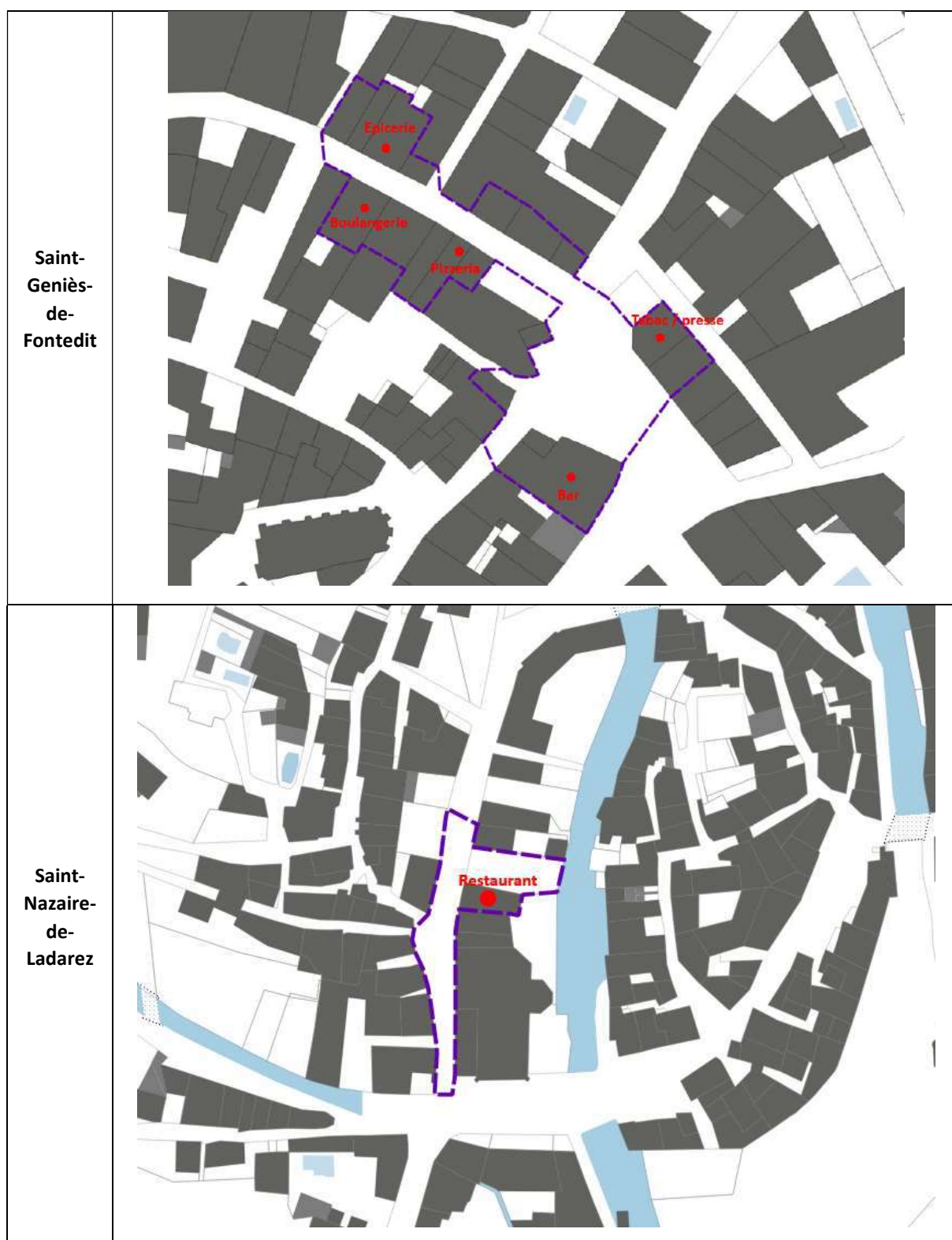
L'objectif est d'empêcher que des locaux de rez-de-chaussée affectés au commerce et constituant les linéaires commerciaux, éléments clés de dynamisme économique, ne voient leur destination modifiée, et ne soient remplacés par des logements.

Ainsi, comme le permet le Code de l'urbanisme au travers du PLUi, afin de préserver les activités correspondantes, sauvegarder la diversité commerciale et renforcer le rôle de centralité urbaine, une protection du linéaire commercial est instaurée. Elle correspond au ciblage des adresses dont la destination commerciale serait à préserver pour garantir le maintien de leur activité.

Abeilhan	
Magalas	



Puimisson	
Roujan	



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

Le règlement écrit interdit le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'activités pour les bâtiments inclus dans le périmètre de sauvegarde du linéaire commercial.

Les périmètres de sauvegarde du linéaire commercial sont identifiés comme ci-contre au plan de zonage du PLUi : - - -

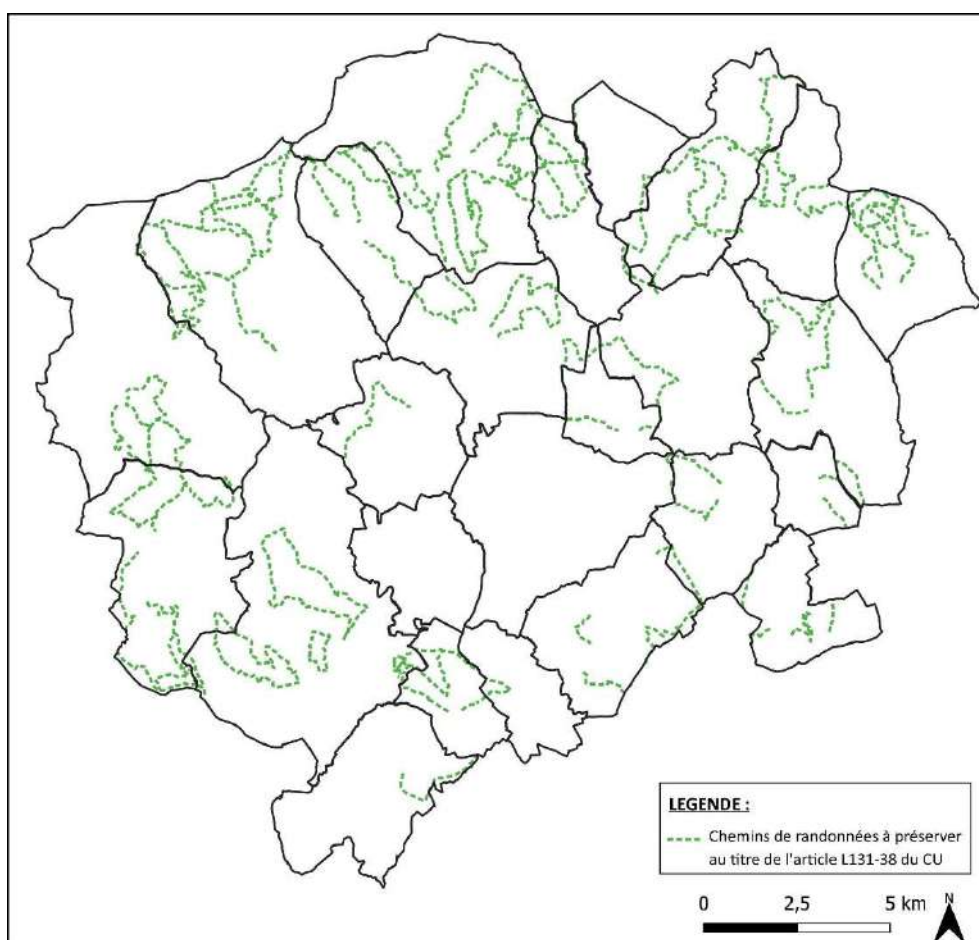
JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-38 DU CU

Article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Le territoire des Avant-Monts est traversé par de nombreuses chemins de randonnée identifiés dans le rapport de présentation.

Ces itinéraires participent à la mise en valeur du territoire et doivent faire l'objet d'une protection.



PADDI

6.2.2. : Valoriser les parcours de découverte du territoire

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les voies de circulation à préserver sont identifiées comme ci-contre au plan de zonage du PLUi : ----

LE PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est un périmètre d'inconstructibilité défini par une commune pour une durée maximale de 5 ans dans une zone U ou AU d'un Plan local de l'urbanisme. Il s'agit d'une servitude d'inconstructibilité temporaire (article L. 151-41 du Code de l'urbanisme).

Ce périmètre d'inconstructibilité permet à la commune de geler un terrain dans l'attente de l'approbation par celle-ci d'un projet d'aménagement global. La collectivité définit dans le règlement de son PLU(i), la superficie que les constructions ou installations autorisées pendant la « période de gel du périmètre » ne pourront pas dépasser.

Sur le territoire intercommunal des Avant-Monts, deux PAPAG sont définis :

- l'un à Saint-Geniès-de-Fontedit : au Sud-Est du centre bourg, un PAPAG a été déjà défini dans le cadre du PLU de la commune afin de porter un ambitieux projet communal
- et l'autre à Pouzolles : il concerne le site de l'ancienne cave coopérative. La complexité des études à mener pour un projet de cet ampleur a conduit la collectivité à définir ce périmètre afin de se donner le temps d'établir le projet.

TABLEAU DES SURFACES

ZONES	SUPERFICIES (en ha)	SUPERFICIES PAR SECTEUR (en ha)	PART OCCUPEE SUR LE TERRITOIRE
ZONES URBAINES			
UA	79,4	1553	4,4%
UB	209,1		
UC	1038,1		
UD	11,1		
UEp1	63,5		
UEp2	36,2		
UT	9,0		
UX1	46,7		
UX2	59,9		
ZONES A URBANISER			
1AU	40,5	79,9	0,2%
1AUL	3		
1AU†	4,1		
2AU	23,6		
2AU†	2,2		
2AUx	6,5		
ZONES AGRICOLES			
A	12072,4	15837,4	44,7%
Ap	3762,5		
Ar	2,5		
ZONES NATURELLES			
N	17776,6	17996,6	50,7%
Nc	75,1		
NcHY	5,2		
NcPv	10,1		
NdPv	5,7		
Nj	23,7		
NL	12,9		
Npv	65,8		
N†	21,5		
ENSEMBLE DU TERRITOIRE	35466,9 ha		100%

INDICATEURS DE SUIVI

Article R.151-3 alinéa 6 du Code de l'urbanisme :

« 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Article R.151-4 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

Article L.153-27 du Code de l'urbanisme :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »

Ainsi, au plus tard 6 ans après l'approbation du PLUi, la Communauté de communes des Avant-Monts devra réaliser une analyse des résultats de l'application du plan.

Cette analyse permettra de tirer le bilan de l'application du PLUi et de s'interroger sur l'opportunité de le faire évoluer.

Les indicateurs définis dans les tableaux ci-après doivent permettre de faciliter cette analyse en s'appuyant sur les résolutions et orientations générales du PADDi.

Axe 1 : Intégrer le projet intercommunal dans son contexte naturel

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Protéger les milieux naturels en intégrant la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le projet	Surface des EBC, des zones humides, des linéaire de haies et alignements d'arbres	6 ans
Préserver les ressources naturelles	Performance des réseaux : rendement en % Capacité résiduelle des captages et réservoirs en eau Protection des périmètres des captages d'eau : nombre de captage	6 ans
Limitier l'exposition des populations aux risques	Part et évolution de la population exposée aux risques Surface artificialisée dans les zones de ruissellement	6 ans 6 ans

Axe 2 : Affirmer une identité territoriale

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Promouvoir les paysages, les architectures et le patrimoine de la CCAM	Evolution des zones naturelles et agricoles Surface des éléments de patrimoine écologique Nombre d'éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du CU	6 ans 6 ans 6 ans
Encourager l'économie agricole	Evolution du nombre d'exploitants et d'exploitations agricoles Nombre et type des projets à vocation agricole Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	Annuelle Annuelle Annuelle
Porter des projets fédérateurs	Nombre de projets fédérateurs réalisés sur le territoire intercommunal	6 ans

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

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Définir une armature urbaine du territoire en accord avec le SCoT	Nombre d'habitants, d'équipements, de commerces et d'entreprises par commune	6 ans
Appuyer le développement du territoire avec des projets d'équipements structurants	Evolution du nombre d'équipements	6 ans
	Nombre de dispositifs de type ZAC, PAPAG mis en place	6 ans
Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins	Géographie des principaux flux de déplacements domicile travail	6 ans
	Evolution du nombre de places de stationnement par commune	6 ans
	Nombre de projets réalisés en faveur des cheminements doux	6 ans
	Evolution du nombre d'aire de covoiturage	6 ans
Mettre en place et entretenir des réseaux en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation	Evolution de la capacité résiduelle du réseau d'eau potable	Annuelle
	Evolution de la capacité résiduelle des STEP	Annuelle
	Evolution de la performance et de la conformité des réseaux	Annuelle
	Evolution du parc de logements concernés par l'Assainissement Non Collectif (ANC)	Annuelle
	Amélioration du taux de conformité des ANC	Annuelle

Axe 4 : Maitriser le développement démographique et urbain du territoire

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Maintenir un développement démographique continu et modéré	Evolution de la population	Annuelle
	Taux d'évolution moyen de la population	Annuelle
Croissance démographique de +1,2%/an	Evolution de la taille des ménages	Annuelle
Production de 247 logements/an	Nombre de logements produits (PC accordés)	Annuelle
Engager la CCAM dans la voie du ZAN en optimisant les tissus bâtis existants	Evolution de la densité au sein des nouvelles opérations	Annuelle
Réduction de 180 logements vacants entre 2024 et 2034	Nombre de logements vacants	Annuelle
150 logements produits par changement de destination entre 2024 et 2034	Nombre de PC accordés pour création de logements par le biais d'un changement de destination	Annuelle
600 logements produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine entre 2024 et 2034	Nombre de logements produits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (analyse PC)	Annuelle
Consommation maximale d'ENAF de 10,2 ha/an	Evolution de la surface artificialisée	Annuelle
Renouveler l'offre en logements	Part des logements individuels/collectifs créés	6 ans
	Evolution du nombre de logements locatifs sociaux	6 ans
	Evolution du nombre de logements indignes / insalubres	6 ans

Axe 5 : Promouvoir la qualité du cadre de vie

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Définir une forme urbaine claire dotée de franges réfléchies de façon à engager un nouveau rapport avec les espaces naturels, agricoles et forestiers	Nombre de projets requalifiant les entrées des bourgs et des villages	6 ans
	Nombre de parcs publics réalisés	6 ans
Définir des stratégies différenciées en fonction des tissus bâtis existants	Nombre de réhabilitation d'îlots	Annuelle
	Nombre d'autorisations d'urbanisme accordées pour le réinvestissement des bâtiments viticoles	Annuelle
	Nombre de divisions parcellaires	Annuelle
Adapter le territoire au changement climatique	Nombre de bassin de rétention des eaux pluviales réalisés	6 ans
	Evolution du nombre de bornes électriques	6 ans
	Nombre d'opérations innovantes en matière environnementale	6 ans
	Nombre d'autorisations pour le développement des énergies renouvelables	6 ans

Axe 6 : Stimuler l'activité économique

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Développer l'attractivité du territoire pour les entreprises	Nombre de commerces et localisation	6 ans
	Nombre d'entreprises	6 ans
	Localisation des nouvelles entreprises	6 ans
	Taux de remplissage des ZAE	6ans
Mettre le tourisme au cœur du projet du territoire	Nombre de parcours de découverte créés	6 ans
	Nombre et type d'hébergements touristiques	Annuelle
	Nombre de projets agritouristiques / oenotouristiques	Annuelle
	Evolution de la fréquentation touristique	6 ans