RAPPORT DE PRÉSENTATION

CAHIER 1.4

Justifications des choix retenus





















SOMMAIRE

GÉ	N È R A L I T È S	5
Ов	JECTIFS GÉNÉRAUX ET PARTICULIERS DE LA DÉMARCHE	6
1	EXPLICATION DU PROJET POLITIQUE : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	7
1.1	Le PADD du PLUi: fruit d'une réflexion collective des membres d'un territoire qui se structure	7
1.2	Scenario démographique retenu pour établir le projet	9
1.3	Trois ambitions au service d'un projet d'aménagement ambitieux	10
1.4	Modération de la consommation de l'espace, limitation de la consommation d'espaces naturels agricoles et dispositions favorisant la densification	15
2	JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	25
2.1	Les OAP sectorielles	25
	L'OAP thématique «Entrée de ville »	30
	L'OAP hybride « canal du Midi»	31
3	CHOIX RETENUS POUR LE RÉGLEMENT ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES	34
3.1	Les choix retenus pour établir le règlement	34
3.2	Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement	35
4	LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP	51
4.1	Règlement et OAP «Entrée de villes »	51
	Règlement et OAP «canal du Midi»	52
4.3	Complémentarité du règlement avec les OAP sectorielles	53
5	LA DÉLIMITATION DES ZONES	55
	Organisation du zonage du PLUi	55
	Les zones urbaines	58
	Les zones à urbaniser	68
	Les zones agricoles	91
		100 104
_		
6		.06
	·	106 107
	·	107 109
		111



Lic	TE DES EIGURES	135
7	Indicateurs pour l'analyse des résultats de l'application du PLU	ı 126
6.9	Les secteurs avec conditions spéciales de constructibilité pour des raison environnementales, risques, d'intérêt général au titre de l'article r.151-34 du code de l'urbanisme	124
6.8	Les secteurs avec interdiction de constructibilité pour des raison environnementales, risques, d'intérêt général au titre de l'article r.151-31 du code de l'urbanisme	123
6.7	Les éléments repérés au titre du L.151-23	122
6.6	Les éléments repérés au titre du L.151-19	117
6.5	Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	115



GÉNÉRALITÉS

En s'appuyant sur les autres cahiers du rapport de présentation et ses annexes ainsi que sur toutes les pièces qui composent le PLUi (PADD, OAP, règlement...), ce cahier s'attache donc à répondre aux exigences règlementaires de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement [...]. »

Il répond ensuite aux exigences de l'article R.151-2 du CU:

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables;

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;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6;

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

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.»



OBJECTIFS GÉNÉRAUX ET PARTICULIERS DE LA DÉMARCHE

Alors que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) impose aux intercommunalités de devenir compétente en matière de document d'urbanisme à compter du 27 Mars 2017, la Communauté de Communes Sud-Hérault (CCSH) a lancé cette démarche en amont et de manière volontaire. En effet, l'intercommunalité a pris cette compétence à compter du 1er Janvier 2015. Après avoir organisé la gestion des procédures d'urbanisme communales, prescrites antérieurement, la Communauté de communes, par délibération n°2015/130 du 8 décembre 2015, a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur les 17 communes de l'intercommunalité Sud-Hérault (Assignan, Babeau-Bouldoux, Capestang, Cazedarnes, Cébazan, Cessenon-sur-Orb, Creissan, Cruzy, Montels, Montouliers, Pierrerue, Poilhes, Prades-sur-Vernazobre, Puisserguier, Quarante, Saint-Chinian et Villespassans). Cette délibération a permis de valider les modalités de gouvernance définies au préalable, mais aussi de définir les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure d'élaboration du PLUi, dans le respect des grands principes fondamentaux de l'urbanisme, extraits ci-dessous :

- «- Assurer un développement urbain maîtrisé, favorisant la densification et le renouvellement urbain des cœurs de village et des zones urbanisées afin d'éviter l'étalement urbain, consommateur de terres naturelles et agricoles :
- Favoriser l'équilibre du territoire entre économie, habitat, commerces et services, respectant les principes du SCoT du Biterrois et adaptés aux composantes naturelles et topographique du territoire :
- Favoriser le développement et la diversification de l'activité touristique, en s'appuyant notamment sur la localisation avantageuse de l'intercommunalité ainsi que sur ses éléments forts tels que l'œnotourisme et le canal du Midi;
- Valoriser le patrimoine intercommunal, riche de nombreux bâtis architecturaux remarquables, ainsi que du patrimoine culturel, socle de l'identité locale;
- Mener une réflexion quant aux déplacements, comprenant une analyse des réseaux transversaux entre les communes, ainsi que les possibilités alternatives à l'automobile omniprésente;
- Prendre en compte les besoins de l'agriculture, largement représentée par la viticulture, en favorisant le développement et la diversification des possibilités agricoles;
- Prendre en compte le patrimoine écologique de l'intercommunalité, afin de conserver les espaces classés (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, site classé du canal du Midi) et d'identifier les corridors écologiques;
- Harmoniser et renforcer les services à la population, afin de participer au bien-vivre tout en réduisant les inégalité sociales et territoriales ;
- Développer l'attractivité et la compétitivité économique du territoire, en favorisant l'offre d'accueil et l'accompagnement des projets, et en s'appuyant sur le cadre de vie comme levier de développement.»



1 EXPLICATION DU PROJET POLITIQUE : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1.1 LE PADD DU PLUI: FRUIT D'UNE RÉFLEXION COLLECTIVE DES MEMBRES D'UN TERRITOIRE QUI SE STRUCTURE

Pour cette intercommunalité née d'une fusion relativement récente, les travaux sur le PADD devaient permettre de fédérer les élus autour de réflexions communes pour aboutir à un « projet de territoire ». Les grandes orientations définies permettent de répondre aux objectifs fixés dans la délibération de prescription du PLUi mais aussi aux différents enjeux identifiés au fur et à mesure de l'avancée des diagnostics et des réflexions des élus, menées dans le cadre d'ateliers thématiques et parfois au-delà du cadre du PLUi.

Le PADD tel qu'il est rédigé a été débattu à trois reprises, la première a permis de définir les orientation générales et de dérouler la suite du projet de PLUi, la seconde d'intégrer un premier objectif de modération de la consommation d'espaces et enfin la dernière de prendre en compte les évolutions imposées par la promulgation de la loi Climat et Résilience concernant la modération de la consommation d'espaces, et les dimensions du projet (accueil démographique et production de logements) avec l'avancement de la révision du SCoT du Biterrois avec lequel il s'agit d'anticiper la compatibilité au maximum. Les perspectives d'accueil démographique ont été revues à la baisse pour prendre en compte les évolutions observées entre le 1er et le second débat sur le PADD tendant à un ralentissement de la croissance démographique et le projet de SCoT en révision.

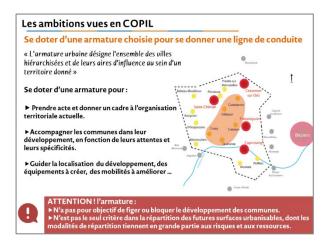
L'avis des personnes publiques associées recueilli au fur et à mesure de la construction du projet, la prise en compte de la note d'enjeux formulée par les services de l'État, ont également contribué à alimenter les réflexions et fait évoluer le contenu détaillé du projet sans remettre en question les orientations générales débattues lors du premier débat.

Enfin, durant leur réflexion, les élus ont également souhaité se nourrir des observations de la population, plusieurs fois concertée, en particulier sur la phase PADD (1er débat), grâce à 4 réunions publiques participatives sur lesquelles la CCSH a beaucoup communiqué.

Le PADD du PLUi s'articule sur la base d'un fil conducteur et autour de 3 ambitions qui respectent les objectifs fondamentaux d'équilibre des L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme (cf.1.5). Le fil conducteur vient guider et territorialiser les différentes réflexions menées durant l'élaboration du PADD:

« Appuyer l'émergence d'une organisation territoriale, pour donner du sens au projet de développement et d'aménagement urbain »





Ce fil conducteur a permis notamment aux élus de mener une réflexion interne sur la structuration souhaitée du territoire intercommunal, pour donner naissance à une armature urbaine validée par l'ensemble des élus de la CCSH.

Cette armature urbaine permet de guider les choix d'aménagement selon une logique d'économie d'échelle, de proximité et d'accès aux services publics, de développement urbain et économique maitrisé et calibré en fonction des aspirations des communes qui composent Sud-Hérault.

Extrait d'une présentation en conférence des maires de février 2017

Cette armature permet aussi de créer un échelon intermédiaire quant à la mise en application des dispositions du SCoT du Biterrois, tout en s'inscrivant en compatibilité avec ce dernier et surtout avec la réalité territoriale observée en termes d'organisation spatiale.

Ce fil conducteur chapeaute les 3 ambitions suivantes, au sein desquelles se déclinent les Orientations Générales du PADD:

Ambition 1: Pérenniser l'attractivité de Sud-Hérault et favoriser un développement équilibré, adapté aux spécificités du territoire et à celles des communes qui le composent;

Ambition 2: S'appuyer sur ses points forts et potentialités pour poursuivre le développement de l'économie locale et travailler à sa diversification;

Ambition 3 : Prendre en compte et préserver le socle environnemental et paysager ainsi que le patrimoine comme éléments garants de la qualité du cadre de vie en Sud-Hérault.

Ces 3 ambitions se déclinent ensuite en 17 orientations complémentaires et cohérentes qui donnent corps à cette nouvelle impulsion politique qui inscrit le projet de territoire intercommunal dans une réflexion stratégique et dans le développement durable.

S'intègre à ces trois grandes ambitions, un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain visant une réduction d'environ 50% par rapport à la consommation d'espace de la décennie passée.

Les choix retenus dans ces grandes orientations s'attachent à conforter la place stratégique de Sud-Hérault au sein de la nouvelle grande région tout en confortant ses identités. Ces grandes orientations visent également à structurer le territoire en coordonnant les choix opérés dans les politiques publiques notamment, puisque c'est un des objets du PLUi en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Elles répondent également aux contenus exigés par le Code de l'urbanisme à l'article L.151-5 relatif au orientations et objectifs définis par le PADD du PLUi.



1.2 SCENARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU POUR ÉTABLIR LE PROJET

Au regard des dynamiques observées par le passé sur le plan démographique et en matière de production de logements, plusieurs scenarii ont été soumis aux élus du territoire dans le but de déterminer une stratégie et des objectifs pour les 15 ans d'application du PLUi afin de se positionner sur les perspectives démographiques à retenir et de quantifier les besoins en matière de logements.

Scenario	TCAM - Base	Besoin en logements identifié pour l'apport démographique
Optimiste	1,1 % basé sur 15 ans d'observation (1999- 2016)	1520
Dynamique	0,9 % basé sur 12 ans d'observation (2006-2018)	1240
Mesuré	0,8 % basé sur 10 ans d'observation (2008-2018)	1100

Figure 1 : Scénarii étudiés en matière de prospective démographique

C'est le scenario portant le Taux de Croissance Annuel Moyen à 0,9% (correspondant au TCAM observé sur 12 ans) qui a été retenu. Ce scenario se veut cohérent et justifié aux regard des tendances les plus récentes, tout en ne risquant pas de sous-estimer les besoins. D'autre part il permet de s'inscrire en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT du Biterrois en révision.

Le scenario de croissance retenu ajouté aux besoins estimés pour la population en place dit « point mort » incluant le desserrement des ménages, le besoin en résidences secondaires, et l'impact du renouvellement urbain induit au total un besoin de 1860 logements.

Il est important de préciser ces besoins ne seront pas uniquement satisfaits par la construction neuve en extension urbaine. En compatibilité avec le projet de SCoT du Biterrois révisé, les élus ont fixé des objectifs de réinvestissement urbain ambitieux détaillés au 1.4 qui démontrent également l'adéquation entre le scénario retenu et l'objectif de réduction de la consommation d'espaces.



1.3 TROIS AMBITIONS AU SERVICE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT AMBITIEUX

1.3.1 Ambition 1 : Pérenniser l'attractivité de Sud-Hérault et favoriser un développement équilibré, adapté aux spécificités du territoire et à celles des communes qui le composent

Les élus de la communauté ont choisi d'anticiper l'accueil de près de 2500 habitants supplémentaires et de répondre aux besoins de cette population nouvelle mais aussi de celle déjà en place. Au-delà de la réponse quantitative avec la création de 1860 logements induite par ce scenario, s'est posée la question de la qualité de l'accueil.

En effet, le diagnostic socio-économique a montré que le territoire de Sud-Hérault est attractif du point de vue résidentiel, notamment grâce à un cadre de vie reconnu. C'est donc logiquement que la déclinaison des 6 orientations générales de l'ambition 1 s'attache à pérenniser cette attractivité sans mettre en péril son origine, à savoir le cadre de vie, autant pour la population nouvelle que celle déjà en place.

Ne s'agissant que de projections, nécessaires pour dérouler le projet, les réunions de travail sur le PADD, ont mis en lumière la nécessité d'activer plusieurs leviers pour pérenniser l'attractivité de façon réfléchie et respectueuse du territoire.

La 1ère orientation affirme que les caractéristiques du parc de logements doivent permettre d'assurer la continuité des parcours résidentiels sur le territoire. L'orientation 1 détaille les modalités d'une diversification du parc de logements, autant sur le plan des statuts d'occupation que de la forme des logements dans le but de répondre aux besoins spécifiques; notamment quant au vieillissement marqué de la population. Le parc doit également permettre de répondre aux attentes d'une population jeune (et notamment de jeunes ménages) qui a plutôt tendance à quitter le territoire ce qui menacerait à long terme la pérennité de certains équipements, scolaire notamment.

Enfin la diversification du parc permet aussi de promouvoir des formes urbaines plus économes en terme de consommation d'espaces, tel que développé dans l'orientation 2.

Les élus se sont accordés sur l'intérêt d'orienter l'offre en nouveaux logement en fonction des capacités de chacune des communes, de l'armature urbaine choisie et des orientations du futur SCoT en la matière.

Cette première orientation générale permet de répondre à la thématique « habitat », de l'article L.151-5 du CU.

La 2^{ème} orientation permet de répondre à la fois aux thématiques « habitat », « urbanisme », « modération de la consommation d'espace » et « lutte contre l'étalement urbain ».

Le Code de l'urbanisme impose au projet de PLUi de fixer dans son PADD un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années. L'objectif chiffré de modération a été fixé en plusieurs étapes et constitue le motif principal du troisième débat PADD au cours de l'élaboration du fait de la promulgation de la loi Climat et Résilience.

Les élus ont donc souhaité s'inscrire dans la trajectoire visée par la loi Climat et Résilience en inscrivant un objectif visé de réduire de moitié la consommation d'espaces. Initialement envisagé de réduire de 20 à 30%, la promulgation de la loi en cours d'élaboration et les avancées de la révision du SCoT ont poussé les élus à être plus ambitieux dans le domaine, même si dans les faits au regard du projet de zonage règlementaire les objectifs initiaux étaient dépassés.



Cela a nécessité beaucoup de réunions de travail puisque cela impactait directement le zonage du PLUi, établi dans le cadre du premier débat PADD qui n'envisageait que 20 à 30% de réduction. Par ailleurs, ces travaux impliquaient aussi la digestion de nombreux coups partis (PC et PA délivrés en cours d'urbanisation) entre ces débats du fait de l'allongement de la procédure. Néanmoins le projet a évolué dans le sens souhaité par la loi permettant d'inscrire l'objectif de réduction de -50%.

Pour parvenir à cet objectif ambitieux pour un territoire sur lequel l'étalement urbain pavillonnaire a été très marqué, l'optimisation du foncier bâti et de ses capacités de densification et la diversification des modes de production de la ville sont recherchées et détaillées dans cette orientation. En parallèle, cette diversification des formes urbaines permet aussi de répondre à l'enjeux du maintien de l'identité paysagère et architecturale des villages avec des formes plus compactes, inspirées des noyaux anciens.

Les orientations générales 3, 4 et 5 répondent aux thématiques « équipement », de « développement des communications numériques » et des « loisirs » citées dans l'article L.151-5 du CU.

L'orientation 3 vise à pérenniser la diversité et la qualité de la couverture en équipements et services mise en avant par le diagnostic socio-économique. Il s'agit également d'anticiper l'évolution des établissements scolaires, de compléter l'offre dans le domaine de la santé, de l'hébergement des personnes âgées (à mettre en lien avec la population en place et attirée) mais aussi de la famille/petite enfance (en lien avec la volonté de faire (re)venir les jeunes ménages). Le développement des nouveaux équipements doit (lorsque c'est possible) participer à redynamiser les centres anciens et densifier les espaces bâtis dans une logique de moindre consommation d'espaces.

L'orientation 4 qui vise à compléter l'offre en équipements de loisirs permet de prendre en compte les conclusions du schéma de développement touristique de la communauté de communes. Celui-ci identifie la nécessité (confirmée et relayée par les élus lors des séances de travail) de compléter les équipements en matière de loisirs. Le territoire étant composé d'une écrasante majorité d'espaces naturels et agricoles, les loisirs de plein air sont les plus faciles à développer sur le territoire et correspondent au secteur touristique du «tourisme vert» visiblement de plus en plus prisé. Enfin la communauté met en œuvre une politique culturelle dynamique et souhaite se doter d'un équipement d'envergure pour de plus grands évènements en ciblant le domaine existant de Roueïre sur Quarante (en partie propriété de la CCSH) comme piste privilégiée.

L'orientation 5 relaie la nécessité de viser une couverture numérique optimale du territoire, enjeu en terme d'attractivité, de compétitivité et d'adaptation des services publics. C'est pour ces raisons que les élus ont choisi d'accompagner les actions du département en matière de couverture numérique et mobile au sein du territoire, et de développement de l'usage des outils numériques.

La 6ème orientation vient quant à elle répondre aux thématiques «transports» et «déplacements» de l'article L .151-5. Elle vise à mettre en œuvre les conditions favorables à l'amélioration de l'accessibilité du territoire. Les conclusions du diagnostic montrent la prédominance de la voiture individuelle dans les déplacements, et, à l'inverse, révèlent les défaillances dans le domaine des transports alternatifs (transports en commun notamment), ayant pour conséquence une forte fréquentation du réseau routier notamment en période estivale. Face à ces constats, les élus se positionnent en faveur d'une amélioration de la desserte en transports en commun du territoire. Dans une même démarche de réduction des déplacements individuels, les initiatives en matière de mobilité alternative seront accompagnées afin qu'elles se développent. Le territoire est propice aux mobilités actives. Leur développement permettrait dans un même temps d'intégrer: amélioration des connexions internes du territoire (liaisons entre villages et à l'intérieur de ces derniers) et développement



touristique (itinéraires de découverte). Cette orientation touristique doit également être développée sur l'axe routier principal du territoire: la RD612, que les élus aimeraient voir muter, (ainsi que dans une moindre mesure la D11 en traversée de Capestang), comme support d'incitation à la découverte du territoire.

1.3.2 <u>Ambition 2 : S'appuyer sur ses points forts et potentialités pour poursuivre le développement de l'économie locale et travailler à sa diversification</u>

Forte de son cadre de vie et de nombreuses potentialités, les élus ont souhaité développer l'économie de leur territoire en s'appuyant sur ses atouts, c'est l'objectif poursuivi par les 6 orientations de cette 2ème ambition.

La 1ère, l'orientation 7 reconnait l'agriculture comme une composante forte du territoire s'agissant d'une activité économique historique qui occupe la moitié du territoire intercommunal en superficie. Ce secteur d'activité constitue un pan majeur de l'économie locale que les élus souhaitent maintenir et conforter en assurant des réponses à ses besoins. Les conclusions du diagnostic agricole et forestier mené par la chambre d'agriculture évoquent 2 leviers à activer: la préservation du foncier et les possibilités de diversification.

Les élus ont ainsi souhaité préserver les secteurs d'enjeux dans une logique de moindre impact et prendre en compte les besoins en déplacement des engins agricoles.

La nécessité de permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité relayée dans les retours questionnaires recueillis par la chambre d'agriculture est également entendue, avec la volonté de créer des conditions favorables à cette diversification.

Les premières réflexions des élus sur l'élaboration du PADD allaient plus loin dans le domaine de l'agriculture en insistant sur la volonté de réduire considérablement les pesticides, de s'impliquer dans des démarches valorisant l'agriculture vivrière, mais il s'avère que le PLUI ne constitue pas l'outil adéquat pour mettre en œuvre ces volontés.

Cette orientation 7 répond aux thématiques « développement économique » et « protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » de l'article L.151-5 du CU.

La 8ème orientation rappelle, qu'outre l'activité et les espaces agricoles, le territoire dispose de vastes espaces naturels qui représentent des potentiels aujourd'hui peu exploités. Ceux-ci pourraient contribuer à l'émergence de nouvelles activités économiques en lien avec les richesses locales. De ce constat, les élus affichent la volonté de faciliter le (re)déploiement du pastoralisme, voire du sylvopastoralisme et éventuellement d'exploitations forestières avec une structuration et un développement de la filière bois. La 8ème orientation développe quels pourraient être les leviers permettant ce déploiement et répond (en complément de l'orientation 6 précédente) à la thématique « développement économique » de l'article L .151-5 du CU.

L'orientation 9 reprend les conclusions du Schéma de Développement Économique de la CCSH, qui a mis en avant l'importance du tourisme au sein du territoire, et qui constitue une activité économique à part entière. Toutefois, le constat partagé par les élus est que le tourisme en Sud-Hérault est actuellement concentré sur la période estivale (en témoigne notamment la fréquentation des axes routiers), alors même que ses atouts touristiques pourraient être exploités tout au long de l'année. Les élus souhaitent ainsi viser le développement d'un tourisme 4 saisons. En s'appuyant sur les conclusions du Schéma de Développement Touristique, les élus souhaitent conforter les pôles touristiques identifiés. Dans un même temps, ces pôles doivent impulser un rayonnement sur l'ensemble duterritoire communautaire. Toujours pour préserver le cadre de vie tout en développant la mise en tourisme, une attention particulière sera portée à



la préservation des grands paysages et aux éléments du patrimoine identifiés et caractérisés dans l'État Initial de l'Environnement.

La structuration de l'activité touristique induit nécessairement une hausse de la fréquentation du territoire de Sud-Hérault. Il convient de prévoir une augmentation des capacités d'accueil du territoire. Le diagnostic a relevé une offre assez étoffée en hébergement touristique, en revanche la majorité de ces logements ne bénéficie d'aucun label de classement, témoignant d'une carence dans le domaine qualitatif. Le manque d'une structure de type hôtel, avec une grande capacité d'accueil, a également été identifié. Les élus souhaitent ainsi répondre aux besoins en termes de capacité et de diversification de l'offre d'hébergements touristiques. Ces volontés fortes ont donc été traduites au sein de l'orientation 9 qui répond aux thématiques « développement économique », « paysage », « équipement », « protection des espaces naturel, agricoles et forestiers » et « loisirs » de l'article L .151-5 du CU.

Le contenu de **l'orientation 10** émane des discussions lors des réunions organisées pour travailler le PADD soulevant l'état critique du commerce de proximité, notamment en centre ancien. La volonté de les soutenir et de les privilégier a été affirmée, et cela passe par l'encadrement du développement commercial périphérique (notamment pour éviter l'accueil. Il s'agit de favoriser des formes alternatives de commerces, en lien avec la promotion des produits locaux qui contribuent par ailleurs au rayonnement touristique. L'orientation 10 répond aux thématiques « développement économique » et « équipement commercial » de l'article L .151-5 du CU.

L'orientation 11 rappelle que l'attractivité résidentielle du territoire de Sud-Hérault est à mettre en lien avec son cadre de vie et son accessibilité, notamment depuis les pôles d'emplois de Béziers et Narbonne. Ainsi, bon nombre d'actifs s'y installe, impliquant des besoins en termes d'équipements et de services, mais entrainant assez peu de retombées économiques pour le territoire, ces actifs consommant souvent à proximité de leur lieu d'emploi situé le plus souvent en dehors du territoire. Face à ce constat, les élus ont choisi d'agir en faveur de la création d'emplois: développement de centres de télétravail et d'espaces d'entreprises, restructuration du foncier économique. Cette volonté va de pair avec celle des élus de renforcer la diversité fonctionnelle des centres-villes et par effet de rebond accroitre leur attractivité tout en limitant l'étalement urbain; un des enjeux majeurs du projet.

Le diagnostic socio-économique a montré que les zones économiques délimitées au sein des PLU communaux présentaient encore des potentiels d'accueil. Le schéma de développement économique de la CCSH conclut que l'offre existante est suffisante et qu'une nouvelle pourrait fragiliser les structures en place. Les élus ont pris le parti de ne pas ouvrir de nouvelle zone d'activités économiques et de réduire celles prévues dans les PLU en vigueur. Ainsi, le foncier disponible et locaux vacants devraient s'avérer suffisants pour assurer le développement économique du territoire. C'est dans ce cadre qu'a été réfléchie la $11^{\rm ème}$ orientation générale du PADD qui répond aux thématiques « développement économique » et «équipement commercial» de l'article L.151-5 du CU.

Enfin, **la 12**ème **orientation** met en avant le climat et en particulier l'ensoleillement, mais également les autres richesses naturelles dont bénéficie le territoire et qui constituent potentiellement des atouts. Les élus ont souhaité promouvoir et encadrer le développement des énergies renouvelables (EnR), sans que cela puisse aller en contradiction avec d'autres objectifs affichés, telle la préservation des paysages, du patrimoine et du socle environnemental (garants du cadre de vie, de l'identité et supports de mise en tourisme...). En ce sens, les élus souhaitent également permettre l'évolution de la construction en faveur des économies ou de la production d'énergies tout en prônant «un juste-milieu» entre préservation (du patrimoine architectural) et innovation (de la construction) liée à la production d'EnR. La 12ème orientation de cette deuxième ambition répond ainsi aux thématiques « réseaux d'énergie », « protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » et « paysage » de l'article L .151-5 du CU.



1.3.3 <u>Ambition 3 : Prendre en compte et préserver le socle environnemental et paysager ainsi que le patrimoine comme éléments garants de la qualité du cadre de vie en Sud-Hérault</u>

Le territoire présente des aménités environnementales, paysagères et patrimoniales, socles du cadre de vie des habitants. Conscients de ces atouts, les élus ont débattu dans l'ambition 3, le contenu de 5 orientations générales visant la traduction d'un projet équilibré entre le développement nécessaire du territoire et la prise en compte et la préservation de l'environnement.

L'orientation 13 inscrit l'optimisation et la sécurisation des ressources en eau comme 1ère orientation de cette ambition. L'eau est au cœur des préoccupations des élus de la Communauté. En effet, la ressource s'avère aujourd'hui fragile, autant sur le plan qualitatif que quantitatif tel que démontré dans l'État Initial de l'Environnement. Un enjeu tient donc à sa préservation. La qualité et la quantité sont déterminantes quant à la répartition de l'accueil démographique à venir.

Parallèlement les élus ont souhaité que le PLUI puisse participer à améliorer la visibilité sur la ressource en eau pour ainsi sensibiliser à l'importance de la préservation de celle-ci. De même au travers du PADD les élus entendent sensibiliser à la nécessité de limiter les gaspillages et des pollutions par des incitations à des pratiques plus vertueuses en la matière.

Par ailleurs, les élus veilleront à prendre en compte les capacités épuratoires, en amont des choix de développement urbain. Le développement urbain est ainsi assujetti aux réseaux d'assainissement collectif existants, la volonté est de prioriser les secteurs raccordés ou raccordables à une station d'épuration existante. Cela a pour effet de recentrer l'urbanisation sur des secteurs en continuité des zones déjà urbanisées, et a également pour finalité la maitrise de l'étalement urbain. En ce sens, la $13^{\text{ème}}$ orientation développe les thèmes « aménagement », « urbanisme » et « lutte contre l'étalement urbain », que le PADD se doit d'aborder au titre du L.151-5 du CU.

Véritables atouts garants du cadre de vie, **l'orientation 14** assure la préservation des espaces reconnus par des inventaires naturalistes, comme présentant un intérêt écologique particulier, tels les corridors écologiques, les zones humides ainsi que les réservoirs de biodiversité. Cela permet également de s'inscrire en cohérence et en compatibilité de la trame verte et bleue du SCoT du Biterrois, ainsi que du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) intégré au SRADDET arrêté. L'endiguement du mitage permet d'éviter le morcellement et la détérioration de ces espaces et participe aux efforts de réduction de la consommation d'espace. Le développement de la nature en ville, autant pour son rôle écologique (prolongement de la trame verte et bleue au sein de l'espace urbanisé) que pour le cadre de vie des habitants est également souhaité par les élus. Ainsi, l'orientation générale 14 s'intéresse aux thématiques « paysage », « protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » et « préservation et remise en bon état des continuités écologiques » de l'article L.151-5.

La 15ème orientation répond également à ces 3 mêmes thématiques avec la volonté de préserver et valoriser les grands ensembles paysagers de Sud-Hérault, atouts indéniables pour la mise en tourisme du territoire. Les typologies de paysages, très contrastées, repérées dans l'État Initial de l'Environnement sont reprises et leurs principales caractéristiques préservées autant que possible, notamment lorsque ceux-ci sont visibles depuis des belvédères également identifiés. En ce sens, les éléments ponctuant les paysages: silhouettes villageoises, alignements d'arbres typiques... sont à préserver. La banalisation des formes urbaines et architecturales est à proscrire pour veiller à une bonne insertion paysagère de l'urbanisation à venir et participer à maintenir le cadre de vie. L'orientation 15 s'attache ainsi à valoriser et pérenniser les paysages naturels, agricoles ou bien urbains.



Le patrimoine du territoire est un thème important du projet de PLUi, vecteur d'identité, il participe entre autre à fédérer cette jeune intercommunalité. Les élus ont choisi de valoriser le patrimoine reconnuet protégéainsi que le petit patrimoine et le patrimoine vernaculaire qui est à identifier et à préserver pour intégrer la stratégie touristique de la CCSH. Ces réflexions menées autour du patrimoine font l'objet de **l'orientation 16**, qui répond à la thématique «paysage» de l'article L.151-5 du CU.

Conscients de la prégnance des risques sur le territoire, dans cette dernière **orientation 17** les élus se sont accordés sur la nécessité d'en tenir compte dans la planification. En plus de la stratégie d'évitement des zones exposées aux risques, les élus ont aussi insisté sur l'importance de penser les opérations d'aménagement en limitant l'imperméabilisation des sols. Il a également été choisi de favoriser la recomposition de l'espace en facilitant l'émergence de projets dans des espaces à l'abri du risque (requalification des centres-anciens, mise à profit du potentiel mutable au sein du tissu urbain, etc.) et de valoriser les activités agricoles (dont le pastoralisme) et forestières, qui contribuent par l'entretien, à la prévention du risque incendie. Cette $17^{\rm ème}$ orientation générale répond aux thématiques «aménagement», «urbanisme» et «protection des espaces naturel, agricoles et forestier».

1.4 MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION

1.4.1 <u>Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace définis dans le PADD</u>

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme impose aux documents la réalisation d'une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 années précédentes. Celle-ci a été réalisée et est consultable dans le cahier 1.3 « État initial de l'environnement » EIE du présent rapport de présentation.

La consommation d'espace passée a été calculée sur la base de la donnée d'occupation du sol (OCSOL) fournie par le SCoT du Biterrois, complétée par les données issues de l'instruction droit des sols pour les dernières années manquantes. Plusieurs périodes ont été observées en vue de mieux comprendre quelles sont les tendances en matière de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. La période retenue pour fixer l'objectif de modération correspond à celle la plus proche des exigences de la loi Climat et Résilience à savoir 2011-2021 dans les modalités décrites dans l'EIE.

Lors du second débat sur le PADD, l'objectif de modération de la consommation d'espaces avait été fixé à 20 à 30% de réduction.

L'objectif finalement affiché dans le PADD redébattu est de **viser 50% de réduction de la consommation d'espaces postérieurement à la promulgation de la loi Climat et Résilience.** Mais cet effort supplémentaire a nécessité de nombreuses discussions puisqu'impactant directement le zonage déjà travaillé suite au 1^{er} débat du PADD. La baisse du taux de croissance de la population envisagé (et donc du nombre de logements à créer notamment) a contribuer à lever les craintes de manque de foncier.

Les orientations et objectifs du SCoT en révision en faveur du réinvestissement urbain ont aussi permis de faire la démonstration qu'en s'inscrivant en compatibilité en matière de mobilisation



de logements vacants et de densification des espaces bâtis, le besoin en foncier en extension nécessaire en complément permettrait à la fois de satisfaire les besoins en logements restant et se rapprocher des objectifs de réduction visés.

Cette obligation de réduire autant la consommation d'espace est donc apparue comme une contrainte forte dans certaines communes, notamment pour celles qui bénéficiaient de documents d'urbanisme (avec des terrains à déclasser), a fortiori lorsque les documents en question étaient récents (approuvés en 2019).

Cette phase a été longue tant elle a été animée de réunions de travail commune par commune pour définir clairement les futures zones de développement urbain du PLUI au regard des ambitions, mais surtout des besoins de chacune. Cela a été d'autant plus compliqué à faire entendre par certains propriétaires fonciers de terrains constructibles auparavant.

1.4.2 <u>Dispositions favorisant la densification des espaces</u> urbanisés

Dans son rapport de présentation, le document d'urbanisme se doit, au titre de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme d'« analyser [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces.».

Le cahier 1.2 du rapport de présentation « Analyse des capacités de densification » opère cette analyse sur le territoire de Sud-Hérault.

Le SCoT du Biterrois en vigueur n'identifie pas précisément les secteurs où le potentiel et l'intérêt d'une densification et/ou d'une mutation du tissu existant doit susciter une étude de densification. En revanche, le SCoT en cours de révision cible l'intérieur des limites de l'enveloppe urbaine existante dans les documents d'urbanisme. Le parti pris a donc été de réaliser l'analyse au sein des enveloppes urbaines de l'ensemble des communes préalablement constituées et harmonisées autant que possible avec celles en cours de réalisation par le SCoT du Biterrois.

Cette étude a pour objectif d'identifier les potentiels en matière de divisions parcellaires, parcelles nues (dents creuses) et mutations de bâtiments et d'espaces urbains tout en tenant compte des mécanismes de rétention foncière. La méthodologie est détaillée dans le cahier précité. Il résulte de cette étude l'identification d'un nombre de logements « réellement mobilisables » dans le cadre du PLU i de 471 logements.

Au sein de l'orientation générale 2 du PADD Œuvrer pour un développement et un aménagement urbain plus durable valorisant un mode de «construire moins mais construire mieux » les élus s'engagent à mettre à profit ce potentiel réaliste de logements mis en exergue par l'étude de densification pour satisfaire les besoins à l'échelle de la Communauté.

Parallèlement le projet de SCoT fixe des objectifs en matière de réduction du nombre de logements vacants qui ont été intégrés aux orientations du PADD dans la même orientation. En vue d'abaisser la part de logements vacants sur le territoire à 10% en 2040, il s'agit sur le PLUi de mobiliser 70 logements vacants.

Ces 541 logements ne suffisent pas à satisfaire la totalité des besoins (29% des besoins), de fait ce potentiel est automatiquement déduit du nombre de logements à produire en extension urbaine et contribue d'une part à densifier les espaces déjà bâtis et d'autre part à réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers tout en s'inscrivant en compatibilité avec les objectifs du projet de SCoT arrêté.

Afin de permettre règlementairement la densification des espaces urbanisés, le projet de PLUi met en place des règles en zone urbaine permettant d'adapter des logements à la vie en centre-



bourg et aux nouveaux modes de vie (terrasses de toit, tropéziennes, loggias, fenêtres de toit, panneaux photovoltaïques, emplacements réservés pour création d'espaces publics et de stationnement etc. en vue de rendre réellement attractifs ces espaces et notamment les centres anciens où s'observe la grande majorité de logements vacants. Des adaptations de règles développées dans le règlement ont également été prises de manière à tenir compte de l'existence de cas particuliers (tailles et configuration de parcelle) et ne pas s'opposer à des projets dont l'aboutissement permettrait de densifier les espaces bâtis.

La délimitation de secteurs d'OAP en zone urbanisée participe également à la densification de ces espaces par l'encadrement des processus de mutation. Le cas le plus significatif demeure par exemple, la réhabilitation de l'ancienne cave viticole et la distillerie de Capestang.

1.4.3 <u>Justification de la limitation de la consommation d'espaces</u> naturels, agricoles ou forestiers

BILAN GLOBAL A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

L'analyse de la consommation d'espaces passée en vue de fixer l'objectif de modération dans le PADD tient compte des objectifs du Code de l'urbanisme modifié par la loi Climat et Résilience et se base sur les dernières données disponibles, en l'occurrence celles issues de l'occupation du sol (OCSOL) du Biterrois et celles issues des autorisations d'urbanisme instruites par la CCSH. Les données retenues sont celles-ci-dessous pour la période 2011-2021 et sont détaillées dans l'EIE (cahier 1.3 du rapport de présentation).

Années	Source d'observation de la donnée sur l'année retenue	Consommation d'espaces annuelle retenue pour le calcul
2011	OCSOL 2001-2012	21,7
2012	OCSOL 2012-2015	14,6
2013	OCSOL 2012-2015	14,6
2014	OCSOL 2012-2015	14,6
2015	OCSOL 2012-2015	18,3
2016	OCSOL 2015-2018	18,3
2017	OCSOL 2015-2018	18,3
2018	OCSOL 2015-2018	18,3
2019	Données ADS 2019-2020	20,1
2020	Données ADS 2019-2020	20,1
Total 2011-2021		179

La consommation foncière de 179 ha des 10 dernières années projetée à 15 ans (durée du PLUi) représente 268,5 ha.

Pour atteindre l'objectif inscrit au PADD du PLUi, à savoir viser une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la consommation foncière induite par le projet de PLUi n'est pas censée dépasser 134 ha sur le territoire communautaire.

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/Justifications des Choix retenus



Le croisement numérique des données d'occupation du sol du SCoT du Biterrois 2018 et du plan de zonage permet de calculer la consommation d'espaces du PLUi. Ainsi 142, 6 ha de consommation potentielle sont projetés au travers du projet de zonage et se répartissent en 2 catégories:

- -44 ha de consommation foncière au sein de l'enveloppe urbaine;
- -98,9 ha de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en extension par rapport à l'enveloppe urbaine.

	Somme de surfaces consommées par rapport à l'OCSOL 2018				
	à l'intérieur de l'enveloppe urbaine		r de l'enveloppe ι	ırbaine	
Par destination (N° du «destidomi»)	U	1AU (AUc)	2AU (AUs)	U	Total
Habitat (1)	38,8	35,7	29,1	15,2	118,8
Économie (2)	2,8	0,0	5,6	3,9	12,3
Equipement (4)	2,4	2,2		5,2	9,8
Loisirs - Tourisme (3)	0,0	0,0	1,1	0,8	1,9
Total	44,0	98,9			142,8

Ces chiffres sont à utiliser avec précaution et à nuancer pour plusieurs raisons :

Premièrement, s'agissant d'une occupation du sol de 2018, il y a un décalage dans le temps entre l'état des lieux constitué par la donnée et le projet de zonage. Ainsi dans les 142,8 ha, l'instruction des données issues des Autorisations Droit du Sol de la Communauté de communes permettent de déduire 17 ha qui ne peuvent pas être urbanisés par la mise en œuvre du PLUi puisqu'ils le sont déjà en réalité. On l'appellera ici la « fausse consommation d'espace ».

En voici quelques illustrations:



Figure 2: Sous les petits points ici un lotissement entier à Capestang urbanisé entre 2018 et 2021 que la requête informatique comptabilise comme consommé et déduit en tant que « fausse consommation ».



Figure 3: Également sous les petits points 2 petites opérations de logements à Cazedarnes urbanisées entre 2018 et 2021 considérées comme consommées et déduites en tant que «fausse consommation».



Deuxièmement, la consommation foncière potentielle calculée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine n'est pas assimilable à de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

En effet et enfin, elle est issue du comblement hypothétique de dents creuses et de l'urbanisation potentielle de capacités résiduelles, sujets l'un comme l'autre à de la rétention foncière, ici non calculée mais bien réelle.

Ainsi sur les 44 ha estimés à l'intérieur de l'enveloppe, on peut considérer que d'une part il s'agit d'une enveloppe maximale qu'il n'est pas certain de voir consommée à l'échéance du PLUi dans sa totalité. D'autre part il ne s'agit pas de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à proprement parler. Pour finir au sein des 17 ha de « fausse consommation » 12 ha sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Sur les 44 ha de potentiel foncier observé entre l'occupation du sol et le projet de zonage à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, seuls 32 ha seraient réellement « consommables » via la mise en œuvre du PLUi.

À cette consommation foncière du projet de zonage doit être rajoutée la consommation foncière potentielle des emplacements réservés situés en zone Agricole et Naturelle (les autres emplacements réservés en U et AU étant déjà comptabilisés par la consommation du projet de zonage). Elle s'élève à 12,4 ha.

Toutefois, tous ces emplacements réservés ne seront pas consommés à l'horizon du PLUi. C'est le cas notamment des emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages de protection contre le risque inondation sur la commune de Puisserguier pour lesquels l'affichage comme emplacement réservés à l'horizon 15 ans a uniquement pour but l'acquisition progressive du foncier. La réalisation de ces équipements sera très probablement différée à la mise en œuvre de ce plan. D'autre part il apparaît important de souligner que leur degré d'artificialisation est aussi très relatif notamment au regard des définitions de l'artificialisation issues du Code de l'urbanisme et de la Loi Climat et Résilience.

En guise de résumé, on estime que la consommation foncière possible du PLUi est de 138,2 ha au maximum [(142,8 ha (zonage) + 12,4 ha (ER en A et N) – 17 ha de «fausse consommation»]. Cela représente un effort de modération de 48,8% sur 15 ans par rapport aux 10 dernières années.

La consommation d'ENAF s'élève elle à 106 ha [98,9 ha (zonage en extension) – 5 ha (fausse consommation en extension) + 12,4 ha (ER en A et N)].

Cela représente un effort potentiel de modération de 60,4 % sur 15 ans, cependant ce pourcentage n'est pas retenu car la consommation d'ENAF passée (progression de la ville en dehors de son enveloppe urbaine) n'a pas été estimée faute de données mobilisables.

On peut considérer cependant l'objectif visé inscrit au PADD d'atteindre 50% de réduction de la consommation d'espaces comme atteint.

Si les zones d'extension correspondent à une progression de la ville sur des espaces agricoles et naturels (ENAF), il faut également relever que le volume de foncier qui serait consommé ne correspond en aucun cas à ce qui serait artificialisé sur les mêmes zones au regard des dispositions réglementaires concernant les espaces libres et des principes définis par les OAP...

Si l'on s'intéresse au bilan entre la consommation potentielle induite par la mise en œuvre des documents d'urbanisme opposables (13 PLU et 2 cartes communales) et celle du PLUi, on constate un différentiel de 31,3 ha. Ce différentiel s'observe au profit des zones Naturelles mais surtout Agricoles puisqu'elles sont majoritaires aux portes des villes, là où celles-ci s'étendent et où elle se seraient donc encore plus étendues en l'absence de PLUi.



Evolution en ha de la "zone constructible" entre les PLU communaux (13) cartes communales (2)		zones N	s en ha des surfac aturelles et Agric es PLU communa communales	oles déclassées ux (13) cartes	
×	U	30,6	, , ≯	Α	16,6
A -	AU	17	U ->	N	19,6
, ×	U	17,3	×	Α	42,3
N →	AU	0,1	AU	N	17,6
Evolution des zones constructibles sur les zones Naturelles et			rendu	constructibles es aux zones	
A	gricoles	65	Agricole	es et Naturelles	96,3

Figure 4 : Bilan des transferts de constructibilité et de protection entre les documents d'urbanisme communaux en vigueur et le projet de PLUi

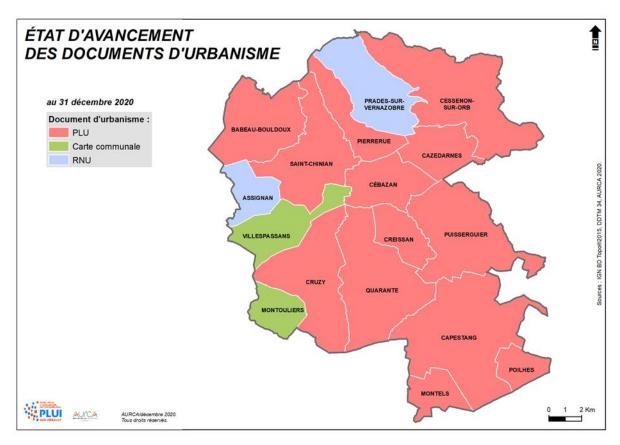


Figure 5: État des documents d'urbanisme en vigueur au moment de l'arrêt du PLUi

Ici n'est pas fait le bilan sur les communes de Prades-sur-Vernazobre et Assignan, puisque les deux communes sont au RNU. Au regard de la loi Climat et Résilience ces deux communes en l'absence de document d'urbanisme n'auraient eu aucune obligation légale de réduire la consommation d'espaces Naturels, agricoles et forestier. L'impact significatif de leur passage en PLUi sur leur consommation d'espaces potentielle est incontestable.

Il est important de noter cependant que ces chiffres ne constitue qu'une estimation permettant de donner un ordre de grandeur. L'assemblage des différents documents d'urbanisme en vigueur se heurte à des difficultés en lien avec des fichiers numérisés à la commune par difféents bureaux d'études parfois sous des formats numériques différents les uns des autres. Cet



assemblage est source d'erreurs informatiques qui fragilisent ce calcul est impose d'observer les résultats avec une certaine distance.

Pour finir, il est essentiel de souligner que la consommation potentielle d'ENAF engendrée par la mise en œuvre du PLUi est à mettre en parallèle avec **l'importance des surfaces classées en zone Agricole et Naturelle sur le territoire communautaire.**

Ces surfaces représentent 30341,5ha (respectivement 16228,2 ha et 14113,3 ha) soit 96,7 % de la superficie de Sud-Hérault (cf. présent cahier).

Bilan en ha des transferts entre les zones Agricole et Naturelle entre les PLU communaux (13) et les cartes communales (2) en ha				
A vers	N	4122,2		
N vers	Α	1599,7		
surfaces ag	sion des gricoles sur s naturelles	2522,5		

Figure 6: Bilan des transferts entre zones naturelles et agricoles entre les documents d'urbanisme communaux en vigueur et le PLUi

Dans le même temps, l'harmonisation via le PLUi de la définition des zones Agricoles et Naturelles fait progresser la zone Agricole de 2717,2 ha sur les 15 communes concernées par des documents d'urbanisme. À noter que sur les 2 communes en carte communale (Villespassans et Montouliers) la zone inconstructible a été considérée comme « Naturelle », donc 892 ha ont été classés en zone Agricole au PLUi.

■ FOCUS SUR LA CONSOMMATION ESTIMÉE POUR L'HABITAT

La répartition des efforts de modération n'a pas été faite commune par commune mais bien à l'échelle intercommunale pour tenir compte des besoins de la population et de son évolution projetée au regard des ambitions démographiques fixées (cf. 1.3 du présent cahier). Elle a également été définie en cohérence avec le fil conducteur des orientations générales du PADD, l'armature territoriale.



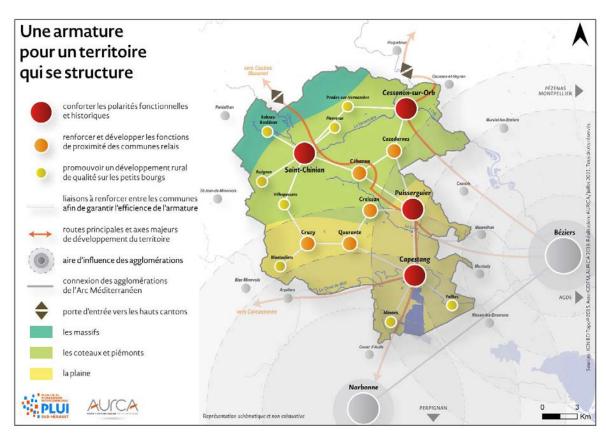


Figure 7: Une armature pour un territoire qui se structure - Extrait du PADD.

L'habitat était et restera le premier poste de consommation d'espace sur le territoire avec le projet de PLUi.

Pour rappel, le nombre de logements nécessaires pour répondre aux différents besoins est d'environ 1800 à 1900 sur la période.

L'identification de ce besoin, mis en face du potentiel de réinvestissement urbain et des capacités de densification réalistes et exploitées (le tout représentant environ 541 logements soit près de 30% des besoins cf. 1.4.2 du présent cahier) impliquait de fait la création de logements en extension à hauteur de 1320 logements pour répondre aux besoins.



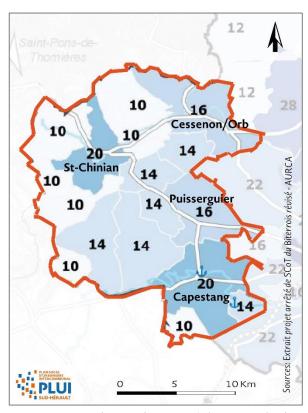


Figure 8 : Extrait du projet de SCoT arrêté – cartographie des densités sur la première période du schéma.

Par ailleurs, le SCoT du Biterrois en révision et arrêté définit des objectifs en matière de densité sur les zones AU, modulés par typologie de commune et majorés dans le temps par période.

Ces objectifs ont été pris en compte, dans les OAP mais surtout dans la définition des enveloppes de foncier nécessaire en extension pour compléter le réinvestissement quant à la création de logements.

En fonction de la période d'urbanisation, cela représente un besoin en foncier situé entre 80 et 87 ha (la fourchette s'expliquant par la difficulté à préjuger du rythme de construction).

Avec cette anticipation de la mise en compatibilité du SCoT, la densité par rapport à ce qui est imposé dans le SCoT en vigueur progresse légèrement sur la deuxième période participant à réduire la consommation d'espace par nouveau logement en extension à l'échelle intercommunale.

In fine, les extensions urbaines dédiées à l'habitat représentent 86 ha environ. En termes de consommation d'espace, si l'on considère les données issues de l'occupation du sol mises à jour avec les opérations résidentielles réalisées entre 2018 et 2021 (données de l'instruction droit du sol), elle s'élève à 79,8 ha (hors «fausse consommation»). La cohérence entre besoins en logement et consommation foncière potentielle est donc établie.

Pour aboutir à cette cohérence entre les besoins et le projet de zonage, de multiples séances de travail dans chaque commune ont été nécessaires avec les élus et les techniciens municipaux. Elles ont donné lieu à des débats complexes liés aux coups partis, à la propriété, à la perte de valeur des terrains déclassés, à la rétention foncière, à la pression des administrés et des menaces de contentieux... Au bout de nombreuses discussions, la superficie constructible permet d'atteindre les objectifs à l'échelle intercommunale en matière d'habitat pour tenir compte du réinvestissement urbain tout en garantissant la réponse aux besoins.

Pour information, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la consommation d'espace potentielle serait de 38,8 ha (en cas d'urbanisation des dents creuses et capacités résiduelles sur lesquelles rappelons-le, une rétention foncière s'exerce, cf. 1.4.2 du présent cahier).



FOCUS SUR LA CONSOMMATION POTENTIELLE POUR L'ECONOMIE

La Communauté de communes dispose d'un schéma de développement économique qui précise que les capacités existantes sur les PLU opposables au moment de l'approbation du schéma sont censées suffire à couvrir les besoins en foncier nécessaires au développement. Ainsi les élus ont choisi de ne pas augmenter les capacités de développement. La traduction de ce choix se retrouve sur le projet de zonage sur le territoire.

Le projet de PLUi maintient l'extension de la zone d'activités économiques communautaire de la Rouquette à Puisserguier en zone à urbaniser «bloquée » pour privilégier le remplissage de la zone à urbaniser en cours. Cette extension (2AUe) représente 5,6 ha. En cohérence avec les conclusions de ce schéma et au regard des capacités restantes, l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale de Saint-Chinian a quant à elle été supprimée alors même qu'elle était prévue dans le PLUi approuvé en 2019.

En termes de consommation foncière potentielle, celle-ci s'élève à 12,3 ha (différentiel observé entre les espaces urbanisés de l'occupation du sol 2018 – espaces urbanisés et potentiellement urbanisables de la mise en œuvre du PLUi) qui se répartissent comme suit:

- 2,8 ha de potentiel au sein de l'enveloppe urbaine;
- -9,5 ha de potentiel en extension par rapport à l'enveloppe urbaine.

La consommation potentielle d'espaces naturels agricoles et forestiers correspond à ces 9,5 ha en extension. On les retrouve notamment à (cf. aplats jaunes sur les extraits cartographiques):

- Puisserguier (extension à long terme de la ZAE communautaire en 2AUe pour 5,6 ha);
- Cessenon-sur-Orb (extension de la zone artisanale UE pour 2,2 ha);
- -Cébazan (extension de la zone UE sur la Cave Coopérative pour 1,2 ha);
- Saint-Chinian (extension de la ZAE communautaire en UE pour 1 parcelle sur 3900 m²).

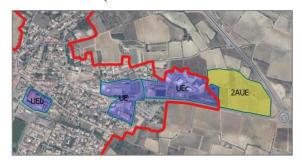


Figure 9: Extension économique sur Puisserguier



Figure 10: Extension économique sur Cessenon-sur-Orb



Figure 11 : Extension économique sur Cébazan



Figure 12 : Extension économique sur Saint-Chinian

Nota: Il n'a pas été relevé de «fausse consommation d'espaces » sur les zones d'activités.



2 JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Avec le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), servent de cadre au projet de territoire, qu'elles déclinent de façon détaillée soit sur l'ensemble du territoire pour les OAP thématiques, soit sur un secteur donné pour les OAP sectorielles. Elles sont encadrées par les articles L151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.

Soucieux de préserver le cadre de vie de leur territoire et d'accompagner les aménagements d'aujourd'hui et de demain, les élus ont choisi d'élaborer deux OAP thématiques : l'OAP « Entrée de villes » et l'OAP « canal du Midi ».

En ce qui concerne les OAP sectorielles, elles ont été définies après avoir déterminé quels secteurs seraient maintenus et classés en zone constructible au regard:

- des contraintes environnementales observées grâce à une analyse des secteurs préssentis à l'urbanisation, réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet. Cette analyse visait sur la base d'une approche bibliographique et de terrain pour certains secteurs et certaines thématiques, à émettre un avis quant à l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation chacune des zones potentiellement fléchées à l'urbanisation et le cas échéant de formaliser des préconisations pour une intégration environnementale optimisée au sein des OAP.
- -du raccordement effectif ou non aux réseaux existants (cf: annexes sanitaires), permettant soit de choisir les trajectoires retenues, le dimensionnement et le classement (ouvert immédiatement ou via une modification). Sur certaines communes, au regard des capacités il a été choisi au regard de la configuration et de la localisation de certaines parcelles de se contenter de ces parcelles conservées ou classées en zone U, et elles ne sont donc pas concernées par des OAP.

Les secteurs qui revêtent une importance stratégique et situés en zone urbaine sont concernés par des OAP malgré leur caractère facultatif. C'est le cas de deux secteurs (Place du Millénaire à Puisserguier et secteur de la Cave-Distillerie à Capestang), pour lesquels l'encadrement par une OAP permettra de mieux prendre en compte le contexte paysager et architectural, et d'orienter l'urbanisation afin qu'elle prenne appui sur l'existant, notamment en matière de connexions avec ce dernier. Ainsi le PLUi compte 16 OAP sectorielles.

2.1 LES OAP SECTORIELLES

Afin de favoriser le développement de projets qualitatifs au sein de secteurs identifiés, dans le respect des orientations définies dans le PADD du PLUi, les élus de la Communauté de Communes Sud-Hérault ont choisi d'élaborer **16 OAP réparties sur 11 communes** (Capestang, Cazedarnes, Cébazan, Cessenon-sur-Orb, Creissan, Pierrerue, Poilhes, Pradessur-Vernazobre, Puisserguier, Quarante et Saint-Chinian) concernant des secteurs situés en zone 1AU, UB, 2AU et Ah. Ces dernières définissent des orientations générales et des principes particuliers à chaque secteur permettant de répondre aux spécificités propres afin de garantir la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les secteurs d'OAP.



Cohérence des OAP sectorielles avec les orientations et objectifs du PADD »			
Orientations du PADD	Objectifs	Relai dans les OAP	
Orientation 1: Agir sur les caractéristiques du parc de logements pour favoriser l'accueil et le maintien de population et proposer un logement pour tous en Sud-Hérault.	- Adapter l'offre de logements au parcours de vie via une diversification des statuts d'occupation; - Développer l'offre locative sociale et privée; - Diversifier les formes de logements;	 Calibrage des sites au regard des besoins et de manière cohérente avec l'armature territoriale; Diversification de la taille des lots à construire, définition de différentes densités de construction entre les communes et au sein d'une même opération; Diversification des formes d'habitat pour une urbanisation plus économe en espace; Intégration d'équipements type EHPAD; 	
Orientation 2: Œuvrer pour un développement et un aménagement urbain plus durable valorisant un mode de « construire moins mais construire mieux ».	- Réduire la consommation des terres agricoles et naturelles; - Optimiser le tissu urbain; - Diversifier les formes urbaines au profit d'un urbanisme plus compact; - Préserver l'identité villageoise dans le mode d'urbanisation.	- OAP des secteurs de densification et renouvellement urbain de Puisserguier (Place du Millenéaire) et Capestang (Cave); - Dimensionnement des extensions urbaines et phasage cohérent via les OAP vis-à-vis de la mobilisation du réinvestissement pour répondre aux besoins en logements; - Principe de conservation et de valorisation du patrimoine in situ; - Diversification des formes urbaines et principes de densités; - Principes de conservation et de valorisation du patrimoine in situ; - Diversification des formes urbaines et principes de densités; - Principes de sale fonctioner per le cons de village (la particular de la par	
Orientation 3: Pérenniser la qualité de l'offre en équipements et services à la population, tout en conservant l'atout de la répartition équilibrée de ceux-ci.	 Pérenniser l'offre existante; Compléter une offre de services et d'équipements de proximité adaptée aux besoins. 	 Définition des secteurs préférentiels à l'installation d'équipements et services publics via des OAP spécifiques ou intégrant de nouveaux équipements au sein de site d'urbanisation; Amélioration de l'accessibilité des secteurs par différents modes de déplacement. 	
Orientation 4: Compléter et structurer l'offre en équipements de loisirs pour les habitants en lien avec les stratégies de développement touristique menées par la Communauté.	 Mettre en valeur et rendre accessibles les sites touristiques et de loisirs de plein air; Conforter l'offre en équipement au service de la politique culturelle. 	- OAP sur les sites dédiés à la réalisation d'équipements de loisirs quand ils sont situés en 1AU.	



Cohérence des OAP sectorielles avec les orientations et objectifs du PADD »			
Orientations du PADD	Objectifs	Relai dans les OAP	
Orientation 5: Accompagner les actions du Département en faveur de l'aménagement numérique et agir pour le développement des usages.	 Etendre le réseau de communication numérique; Développer des modes d'utilisation du numérique. 	- Localisation des sites d'urbanisation en continuité de l'existant permettant d'optimiser les réseaux déjà présents.	
Orientation 6: Œuvrer pour l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité interne en Sud-Hérault.	 Promouvoir le développement de la desserte en transports en commun; Optimiser les mobilités internes; Valoriser le réseau routier pour la mise en tourisme. 	 - Qualibrage des voiries aux usages; - Amélioration de la lisibilité des entrées de ville et de leur esthétisme; - Connexions viaires optimisées et limitation des impasses; - Intégration des modes de circulation douce aux voiries et stationnement; - Mutualisation des espaces de stationnement; 	
Orientation 7: Conforter l'agriculture, pan majeur de l'économie locale en prenant en compte ses besoins.	favorables au	Dimensionnement cohérent des extensions urbaines et phasage via les OAP vis-à-vis de la mobilisation du réinvestissement pour répondre aux besoins en logements, tout en modérant la consommation d'espaces naturels mais surtout agricoles;	
Orientation 8: Étudier et valoriser le potentiel des espaces naturels.	 Soutenir l'émergence du pastoralisme; Promouvoir la mise valeur du potentiel forestier. 	Principes de traitement des lisières d'urbanisation.	
Orientation 9: Structurer et développer l'offre touristique en ambitionnant l'émergence d'un tourisme 4 saisons.	- Affirmer les pôles touristiques et étendre leur rayonnement; - Mettre en valeur le canal du Midi et les activités associées; - Promouvoir les productions locales; - Compléter l'offre d'hébergement touristique.	Cohérence entre les OAP sectorielles des communes concernées et l'OAP canal du Midi.	
Orientation 10: Conforter et diversifier l'offre en équipement commercial tout en promouvant la proximité et les produits du terroir.	 Développer les commerces de proximité; Redynamier les centresanciens; Diversifier l'offre commerciale notamment les productions locales. 	 - Promotion de la mixité fonctionelle; - Amélioration de l'accessibilité des sites d'OAP pour tout mode de déplacement; - OAP des Cagnes à Capestang, vitrine des productions locales. 	



Cohérence des OAP sectorielles avec les orientations et objectifs du PADD »			
Orientations du PADD	Objectifs	Relai dans les OAP	
Orientation 11: Favoriser le développement des filières productives pour rééquilibrer le caractère présentiel de l'économie.	Structurer et requalifier le foncier économique	L'absence d'OAP du fait du caractère différé de toute ouverture de zone d'activités économiques incite à la requalification de l'existant	
		 Mise en place de systèmes d'éclairage public peu énergivore; Intégration architecturale des dispositifs de production d'énergie renouvelable; Implantation bioclimatique des constructions favorisée; 	
Orientation 12: Encadrer et favoriser le développement des filières de production d'énergies renouvelables.	Etudier les opportunités liées aux énergies renouvelables; Permettre les évolutions techniques de la construction en faveur des économies et de la production d'énergie	APPORT SOLAIRE - Encouragement des constructions peu consommatrices d'énergie; - Promotion de l'utilisation de matériaux de construction écologiques et locaux;	
Orientation 13: Optimiser et sécuriser les ressources en eau en adéquation avec les besoins de demain.	- Améliorer la lisibilité sur les ressources en eau; - Réduire la consommation et le gaspillage; - Limiter les pollutions;	 - Encouragement des filières locales. - Dimensionnement des réseaux d'eau en fonction des besoins; - Développement de l'urbanisation en continuité de l'existant afin d'optimiser les réseaux; - Promotion de l'utilisation d'essences végétales peu consommatrices d'eau; - Localisation en respect des périmètres de protection autour des captages; - Protection des cours d'eau, ripisylves et zones humides; - Gestion des écoulements pluviaux; 	
Orientation 14: Assurer la préservation des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.	 Pérenniser les espaces présentant un intérêt écologique; Maintenir et développer la nature en ville; 	 Localisation des sites d'OAP dans une logique de moindre impact environnemental (incluant l'abandon de certains sites d'OAP); Réitération des principes de protection des éléments écologiques du règlement sur les sites concernés (alignements d'arbres, ripysilve, etc.); Principes de préservation de la trame verte et bleue; 	

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/**Justifications des Choix retenus**



Cohére	ence des OAP sectorielles ave	c les orientations et objectifs du PADD »
Orientations du PADD	Objectifs	Relai dans les OAP
	- Maintenir des coupures vertes au sein de l'urbanisation.	
Orientation 15: Préserver et mettre en valeur les paysages de Sud- Hérault, supports de son attractivité touristique.	 Valoriser les grands ensembles paysager; Veiller à la bonne intégration paysagère des opérations; Participer à la préservation des silhouettes villageoises; Travailler et qualifier les espaces de transitions. 	- Localisation des sites d'OAP dans une logique de moindre impact paysager; - Préservation des cônes de vue; - Intégration des nouvelles constructions au contexte urbain, rural et paysager environnant; - Prise en compte de la topographie dans les opérations d'aménagement; - Prise en compte de la palette végétale proposée par l'union des CAUE du Languedoc-Roussillon et principes de compositions multistrates; - Traitement des franges rurales; - Traitement des franges rurales; espace bâti espace bâti espace bâti préservation des jardins potagers identitaires;
Orientation 16: Préserver et mettre en valeur le patrimoine du territoire comme vecteur des identités et de l'histoire de celui-ci.	 Assurer la protection des éléments patrimoniaux remarquables; Valoriser et intégrer les éléments patrimoniaux aux opérations; Prendre en compte la typicité architecturale. 	 Mise en valeur du patrimoine remarquable dans les sites concernés; Prise en compte des éléments patrimoniaux au sein des nouvelles opérations d'aménagement; Principes de conception urbaines (faîtages, front bâtis) rappelant les anciennes formes typiques; Promotion des matériaux locaux.
Orientation 17: Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire de Sud- Hérault.	Prendre en compte le risque dans les stratégies de développement urbain et les aménagements	 Localisation des sites d'OAP (incluant l'abandon de certains sites d'OAP); Mise à profit des zones concernées par les risques pour les espaces non bâtis; Création d'espaces de rétention des eaux pluviales; Instauration de bandes de recul inconstructibles le long des berges des cours d'eau; Promotion des clôtures perméables; Réduction de l'imperméabilité des sols.



2.2 L'OAP THÉMATIQUE « ENTRÉE DE VILLE »

Dans le cadre du PLUi et en compatibilité avec le SCoT du Biterrois en vigueur, la CCSH a choisi d'élaborer une OAP sur le thème des entrées de villes, afin d'accompagner toutes les communes du territoire dans leurs projets de requalification. Cette OAP a pour ambition de valoriser l'identité du territoire et de contribuer au maintien ou à la création d'un cadre de vie apaisé et attractif, enjeux identifiés par les élus de Sud-Hérault et inscrits au SCoT du Biterrois en vigueur.

L'OAP est composée de deux parties. La première énonce les grands principes d'aménagement applicables aux entrées de villes de l'ensemble des communes. La seconde, en cohérence avec le PADD, et afin de renforcer la structure du territoire, est scindée en deux OAP spécifiques à chaque type de commune: une première OAP composée des deux séquences entrée de ville et traversée villageoise s'adressant aux polarités historiques que sont Saint-Chinian, Puisserguier, Cessenon-sur-Orb et Capestang; et une seconde OAP, avec une séquence entrée de ville, au profit des communes relais et petits bourgs que sont Cébazan, Creissan, Cruzy, Cazedarnes, Quarante, Assignan, Villespassans, Montels, Montouliers, Poilhes, Babeau-Bouldoux, Pierrerue et Prades-sur-Vernazobre.

L'OAP « Entrée de ville » permet de retranscrire dans le projet les contenus des orientations du PADD et notamment les orientations 6, 14, 15 et 16 comme détaillé dans le tableau suivant :

Tableau de synthèse «cohérence de l'OAP «Entrée de ville » avec les orientations et objectifs PADD »				
Orientations du PADD	Objectifs	L'OAP prévoit :		
Orientation 6: «Œuvrer pour l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité interne en Sud-Hérault»	- Œuvrer pour l'amélioration de la mobilité interne lien avec les polarités de déplacements Faire des actions en faveur de l'amélioration des mobilités et de l'accessibilité, des leviers de la mise en tourisme du territoire.	 d'intégrer des liaisons piétonnes et cyclables sécurisées et de qualité aux abords des axes principaux. d'améliorer la qualité des espaces publics et d'adapter le traitement des entrées en fonction des typologies de communes; d'améliorer et apaiser la circulation des centre-bourgs, grâce à la régulation et la diminution de la vitesse et l'intégration du végétal dans l'espace public. Ces leviers d'action pourront aussi contribuer au développement du tourisme sur le territoire. 		
Orientation 14: «Assurer la préservation des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité»	- Maintenir et développer la nature en ville pour prolonger la Trame Verte et Bleue à l'intérieur des communes et au sein des opérations.	 - d'intégrer le végétal à l'espace public; - de traiter paysagèrement les abords des axes principaux (végétalisation des pieds de façades); - la conservation autant que possible des structures végétales en entrée de ville, notamment des alignements. 		
Orientation 15: «Préserver et mettre en valeur les paysages de Sud- Hérault, support de son attractivité touristique»	- Repenser la construction et l'aménagement en tenant compte de l'insertion paysagère et architecturale Travailler et qualifier les espaces de transition entre les zones urbaines, à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.	 l'intégration paysagère des nouvelles constructions et la préservation des cônes de vue en fonction des silhouettes villageoises; d'améliorer la qualité des espaces publics et des supports de mobilité, pour diminuer le caractère «routier» de certaines entrées de villes; de qualifier les espaces de transition entre les ensembles bâtis et les espaces naturels et agricoles afin de constituer des lieux de respiration et de perception du paysage. 		



Tableau de synthèse «cohérence de l'OAP «Entrée de ville» avec les orientations et objectifs PADD»					
Orientations du PADD	Objectifs	L'OAP prévoit :			
Orientation 16: « Préserver et mettre en valeur le patrimoine du territoire comme vecteur des identités et de l'histoire de celui- ci »	urbain. - Identifier, préserver et	- des mesures pour préserver et mettre en évidence les éléments remarquables du paysage (vues sur les massifs et puechs, silhouettes villageoises, les éléments bâtis identitaires ou le petit patrimoine) afin de valoriser l'identité et la typicité du territoire de Sud-Hérault. - la conservation des structures végétales.			

2.3 L'OAP HYBRIDE « CANAL DU MIDI »

Le canal du Midi a été inscrit par l'UNESCO sur la liste du patrimoine mondial au titre des biens culturels en 1996, lui consacrant une valeur universelle exceptionnelle et à ce titre, d'être protégé au bénéfice de l'humanité. L'État, devant la Communauté internationale, se doit de garantir la conservation du bien et de veiller à ce que les aménagements qui le concernent directement, ou situés à ses abords, ne portent pas atteinte à sa valeur universelle exceptionnelle. De plus, le canal du Midi a été classé au titre des sites par arrêté ministériel du 4 avril 1997, le périmètre du classement correspond au domaine public fluvial.

Dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes Sud-Hérault a choisi d'élaborer une OAP sur le thème du paysage et du patrimoine du canal du Midi, afin d'inscrire concrètement ce bien universel dans le développement du territoire.

Cette OAP présente un double objectif, avec d'abord celui de pérenniser les qualités paysagères et d'autre part, à l'échelle intercommunale, celui de guider et de définir de grandes orientations-cadres permettant de préserver la valeur universelle exceptionnelle du site et avec les quelles les futurs projets doivent être compatibles.

L'OAP canal du Midi croise les deux types d'OAP, à savoir «sectorielle» de par l'inscription territorialisée du linéaire du canal du Midi et «thématique» par son objet d'étude; le paysage et le patrimoine. L'hybridation de ces deux types d'OAP s'est révélée comme la plus pertinente au vu du caractère exceptionnel de l'étude, mais aussi des orientations du PADD traitant ou abordant de près ou de loin le canal du Midi.

L'OAP canal du Midi permet de retranscrire dans le projet les contenus des orientations du PADD et notamment :



Tableau de synthèse «cohérence de l'OAP canal du Midi avec les orientations et objectifs PADD »				
Orientations du PADD	Objectifs	ОАР		
Orientation 6: «Œuvrer pour l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité interne en Sud-Hérault»	- Améliorer la mobilité interne au territoire Faire des actions en faveur de l'amélioration des mobilités et de l'accessibilité des leviers de la mise en tourisme du territoire.	- La posture 2 développe la nécessité d'aménager des connexions piétonnes de qualité pour accéder au canal, de manière à assurer des liens physiques entre les espaces du canal et les quartiers, équipements, commerces et services des communes traversées. Certains de ces cheminements sont identifiés au sein des cartes de synthèse de la posture. - La posture 3 développe les modalités d'amélioration de l'accessibilité et du stationnement, de développement de la promenade et des modes actifs, y compris au-delà du linéaire du canal. Il s'agit également de créer des itinéraires de découverte afin d'assurer l'accessibilité du canal à tous, en tous modes et quel que soit l'objectif poursuivi (déplacements fonctionnels, flânerie, promenade, tourisme).		
L'orientation 9 «Structurer et développer l'offre touristique en ambitionnant l'émergence d'un tourisme 4 saisons »	- Conforter les polarités touristiques identifiées et différenciées Profiter de la porte d'entrée canal du Midi pour faire rayonner le tourisme sur l'ensemble du territoire Mettre en valeur le cadre rural par l'appui à la filière de l'agritourisme Compléter l'offre en hébergements touristiques.	- L'OAP, de par sa portée et sa dimension, permet de préserver des supports de l'attractivité touristique du territoire: les paysages, et notamment ceux qui composent la toile de fond du canal; mais aussi le patrimoine. Ces items sont particulièrement développés dans la posture 1 de l'OAP qui développe l'intérêt touristique de leur préservation mais aussi de leur mise en valeur, notamment pour le patrimoine, dans le sens où bâtisses et grands domaines peuvent servir la promotion des productions et savoir-faire locaux ou d'hébergements touristiques. - Dans sa posture 2 la nécessité d'assurer des connexions entre le canal et les équipements, commerces et services des communes traversées, percole ainsi avec l'ambition de rayonnement de la porte d'entrée constituée par le canal du Midi. - Dans sa posture 3, des itinéraires de découverte sont identifiés afin d'assurer l'accessibilité du canal, mais aussi la valorisation des ouvrages techniques du canal et des points de vue		
Orientation 10 « Conforter et diversifier l'offre en équipement commercial tout en promouvant la proximité et les produits du terroir »	- Soutenir et renforcer le commerce de proximité et la redynamisation des centres anciens par l'affirmation de la mixité des fonctions de ces derniers.	L'OAP dans son ensemble, vise à développer les conditions optimales d'une découverte et d'une promotion du territoire. Sa posture 2 développe les orientations permettant les connexions entre le canal du Midi et les centres des communes traversées, contribuant à les redynamiser.		
Orientation 11 « Favoriser le développement des filières productives pour rééquilibrer le caractère présentiel de l'économie »	- Structurer et requalifier le foncier économique, notamment communautaire.	L'OAP canal du Midi dans sa posture 2 s'articule autour d'orientations permettant d'assurer l'accueil d'activités économiques et artisanales, en lien avec le fonctionnement du canal, tout en veillant à la bonne intégration urbaine et paysagère.		

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/**Justifications des Choix retenus**



Tableau de synthèse «cohérence de l'OAP canal du Midi avec les orientations et objectifs PADD »				
Orientations du PADD	Objectifs	ОАР		
Orientation 15 «Préserver et mettre en valeur les paysages de Sud- Hérault, support de son attractivité touristique»	- Préserver et valoriser les grands ensembles paysagers, atouts du cadre de vie et de mise en tourisme du territoire. - Repenser la construction et l'aménagement en tenant compte de l'insertion paysagère et architecturale. - Travailler et qualifier les espaces de transition entre les zones urbaines, à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.	L'ensemble de l'OAP canal du Midi vise à prendre en compte les espaces environnants du canal dans l'aménagement du territoire. - La posture 1 « Le canal comme vecteur d'aménités et de projets » développe les orientations permettant de préserver et pérenniser ce qui fait sens dans le paysage perçu le long du canal du Midi et au-delà. - Dans sa posture 2 « Le canal comme vecteur d'aménités et de projets », la nécessité d'assurer des liens d'usages et de perceptions entre les bourgs et le canal afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour cela, une attention particulière doit être apportée à la qualité architecturale, urbaine et paysagère. - Dans sa posture 3, est développé la nécessité de prendre en compte les cônes de vues identifiés donnant à voir un certain nombre d'éléments patrimoniaux et paysagers qui participent à l'identité territoriale.		
Orientation 16: «Préserver et mettre en valeur le patrimoine du territoire comme vecteur des identités et l'histoire de celui- ci»	 Valoriser le patrimoine protégé. Promouvoir la typicité architecturale du patrimoine bâti rural et urbain. Identifier, préserver et valoriser les autres éléments de patrimoine (petit patrimoine, patrimoine, vernaculaire). 	 Dans sa posture 1, l'OAP développe des orientations visant à maintenir les petits édifices, à entretenir les abords des cabanes de vignes, à rénover ces dernières lorsque cela est nécessaire et à pérenniser la visibilité de ces diverses architectures depuis le canal. L'OAP précise également, dans sa posture 3, les modalités de mise en lumière des ouvrages techniques du canal. 		



3 CHOIX RETENUS POUR LE RÈGLEMENT ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES

3.1 LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÉGLEMENT

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique qui contiennent les règles et prescriptions graphiques destinées à mettre en œuvre les orientations du PADD, en complémentarité avec les OAP.

Dans ce but, différentes dispositions réglementaires proposées par le Code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLUI (zones, secteurs, prescriptions particulières...) ont été opportunément mobilisées pour mettre en œuvre le projet de territoire.

L'aboutissement du volet règlementaire a nécessité de nombreuses séances de travail (entretiens individuels avec les communes, commissions urbanisme, réunions techniques avec les services de la communauté et l'avocat conseil de la Communauté...) et des allers-retours multiples avec les élus.

L'objectif de la Communauté de communes est de disposer d'un règlement « accessible » au plus grand nombre, c'est-à-dire des documents (écrits et graphiques) qui soient des plus lisibles et compréhensibles possibles.

La simplification des règles a été le maître mot de l'ensemble des discussions, notamment avec le service urbanisme de la Communauté, en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour le compte des maires, qui gère les autorisations d'urbanisme en étroite collaboration avec les communes.

La volonté des élus dans l'écriture de ce règlement est d'être à la fois prescriptif pour maintenir le patrimoine architectural local (pour en préserver le caractère et les particularités qui en font la richesse), et facilitateur pour les projets de construction notamment au sein des zones déjà urbanisées qu'ils souhaitent rendre plus attractives.

Les dispositions générales du règlement participent à clarifier la lecture et la compréhension des règles inscrites dans le document. Elles précisent le champ d'application territorial, la portée juridique et la composition du règlement ainsi que les dispositions règlementaires particulières qui s'appliquent sur certains terrains, secteurs ou éléments, quelle que soit la zone à laquelle ils appartiennent.

En respect de la « recodification » du Code de l'urbanisme, les dispositions règlementaires qui s'appliquent au sein de chaque zone du PLU intercommunal sont organisées en trois chapitres :

- Les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités. Elles définissent les affectations des sols, les destinations et la nature des constructions qui sont interdites ou autorisées sous conditions dans la zone. Ces règles permettent de définir le caractère de la zone, sa fonction et sa vocation.
- Les dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Ces règles concernent principalement la volumétrie et les conditions d'implantation des constructions, les toitures, les façades (dont les fermetures et ouvertures), les clôtures et les dispositifs de production d'énergie, le traitement des espaces non bâtis et les conditions de stationnement. Elles permettent ainsi d'assurer l'insertion des constructions et des espaces non bâtis au regard de leur



- environnement urbain et paysager, en s'inscrivant dans un objectif global de préservation de la qualité de cadre de vie et de développement durable.
- Les dispositions relatives aux équipements et réseaux. Ces règles définissent les conditions de desserte par les voies (accès et voiries), et par les autres réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, réseaux secs).

En matière d'organisation du règlement, des dispositions communes à toutes les zones, relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ainsi qu'aux équipements et réseaux ont été rassemblées dans le titre II et seules les règles particulières sont précisées dans le règlement de chaque zone.

3.2 JUSTIFICATION DE LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÉGLEMENT

Le tableau suivant renseigne sur la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour mettre en œuvre le PADD et les différences qu'elles comportent.

De manière complémentaire à ce tableau, les chapitres 6 « La délimitation des zones » et 7 « Les autres dispositions mises en œuvre par le PLUi » permettent de mieux comprendre les choix retenus au sujet des dispositions règlementaires édictées par le PLU intercommunal.



Ambition du PADD	Orientations générales du PADD	Justification de la nécessité des dispositions du règlement (écrit ou graphique) pour sa mise en œuvre
Ambition 1: Pérenniser l'attractivité du territoire et favoriser un développement équilibre, adapte aux spécificités du territoire et à celles des communes qui le composent	Orientation 1 Agir sur les caractéristiques du parc de logements pour favoriser l'accueil et le maintien de population et proposer un logement pour tous en Sud-Hérault	 L'ouverture de zones à urbaniser pour permettre l'accession à la propriété. Mise en place de secteurs de mixité sociale (L.151-15) pour imposer la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux lors d'un programme de logements. Dix secteurs ont été identifiés sur huit communes. Mise en place d'un emplacement réservé pour la création de logements communaux à Quarante. Création d'une zone à urbaniser à vocation d'équipement public accueillant un projet de maison de retraite sur la commune de Cessenon-sur-Orb.
	Orientation 2 Œuvrer pour un développement et un aménagement urbain plus durable valorisant un mode de « construire moins mais construire mieux »	 Déclassement de 31,3 ha entre les documents d'urbanisme communaux (dont certains datent de 2019) et le PLUi. Calibrage des extensions urbaines «zonées» qui tient compte du potentiel réaliste de logements réalisables en réinvestissement urbain pour répondre aux besoins du territoire. Encadrement de la constructibilité autour des hameaux conformément aux orientations prises dans le PADD. Réalisation d'OAP en zone urbanisée pour mettre à profit le potentiel de renouvellement urbain sur des sites stratégiques (exemple: ancienne cave et distillerie de Capestang). Localisation des zones à urbaniser prenant en compte leur intégration et la préservation des silhouettes villageoises, en continuité des zones urbaines existantes, en évitant le plus possible les extensions multiples juxtaposées le long des axes routiers. Dispositions écrites assurant l'intégration architecturale des nouveaux quartiers. Création d'emplacements réservés pour aménager des espaces publics.
	Orientation 3 Pérenniser la qualité de l'offre en équipements et services à la population, tout en conservant l'atout de la répartition équilibrée de ceux-ci Orientation 4 Compléter et structurer l'offre en équipements de loisirs pour les habitants et en lien avec les stratégies de développement touristique menées par la Communauté	 Secteurs Uep pour maintenir les équipements existants (et leur localisation urbaine) et permettre leur évolution. Création de zones 1AUep pour développer l'offre selon les besoins identifiés. Création d'emplacements réservés pour de nouveaux équipements publics. Promotion de la mixité fonctionnelle au profit des équipements publics qui sont autorisés dans toutes les zones du PLU (Dans les zones A et N les équipements publics sont limités aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pas mettre en cause l'activité agricole). Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement du stationnement aux abords de la «plage» de Cessenon-sur-Orb. Création d'emplacements réservés pour l'aménagement et l'élargissement de voies douces. Identification d'un secteur UEP au domaine de Roueïre afin de permettre à l'intercommunalité d'y développer un projet pour des évènements culturels.



Orientation 5 Accompagner les actions du département en faveur de l'aménagement numérique et agir pour le développement des usages	 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques et numériques (fibre) existants ou futurs (pose de fourreau en attente). La localisation des zones à urbaniser en continuité de zone urbanisée où les réseaux sont déjà présents et leur calibrage qui tient compte du réinvestissement urbain réaliste pour répondre aux besoins en logements.
Orientation 6 Œuvrer pour l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité interne en Sud-Hérault	- Création d'emplacements réservés pour l'élargissement de voirie et l'aménagement de trottoirs, mais aussi pour l'aménagement de stationnement et l'amélioration des connexions entre quartiers. - Prescriptions règlementaires qualitatives et quantitatives pour le stationnement automobile et le stationnement des vélos.



		- Classement de 96,7% du territoire communautaire en zone agricole ou naturelle.
		- Zone agricole constituée de plusieurs secteurs :
entialités pour poursuivre le développement de l'économie locale et travailler à sa diversification	Orientation 7 Conforter l'agriculture, pan majeur de l'économie locale en prenant en compte ses besoins	> A0 et A0cm qui sont des espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et pour leur intérêt paysager;
		> Ah et Ahcm qui sont des espaces agricoles définis pour accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées;
		Les règles en A0 limitent la constructibilité aux équipements d'intérêt collectif et services publics à la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés comprenant les stations d'épuration et les transformateurs électriques (parce qu'ils sont incompatibles avec la vie urbaine) et à l'évolution de l'existant et sous conditions.
nt de l'éconon		La délimitation des secteurs Ah s'est faite en fonction des projets connus recensés par les élus et lors du diagnostic agricole, de manière à être accessibles afin de permettre le maintien et le développement d'activités mais aussi de permettre de nouvelles installations agricoles.
oppeme		En Ah les règles permettent les nouvelles constructions agricoles et l'évolution de l'existant, sous-conditions cumulatives.
re le dével		- Identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole, facilitant la diversification et la pluriactivité.
poursuivi		- Définition de règles en zone naturelle permettant la construction à sous-destination d'activité agricole liée à de l'activité pastorale et à la sous-destination forestière.
et ses potentialités pour p	Orientation 8 Étudier et valoriser le potentiel des espaces naturels	- Définition de règles promouvant l'utilisation du bois dans les constructions dans certaines zones (bardage bois de préférence en zone UE, autorisé en zone UL, façade en bois autorisée sur les constructions elle-même réalisées dans ce matériau en zone A et N, devantures commerciales en bois autorisées en zone U, abris de jardins en ossature et bardage autorisés dans l'ensemble des zones, menuiserie préférentiellement en bois massif sur l'ensemble des zones et volets en bois dans les sous-secteurs UAr et UBr).
its forts		- Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement du stationnement de la plage de Cessenon-sur-Orb.
Ambition 2 : S'appuyer sur ses points forts et ses pot	Orientation 9 Structurer et développer l'offre touristique en ambitionnant l'émergence d'un tourisme 4 saisons	- Création d'un secteur (2AUL) à vocation d'hébergements touristiques pour la création d'un nouveau camping à Cazedarnes. La zone 2AUh à Creissan pourrait aussi comporter un projet d'hébergements hôteliers.
		- Identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole en faveur du développement de l'œnotourisme (mutation vers de l'hébergement touristique possible ainsi que l'aménagement d'un local de vente et/ou à la présentation/dégustation de produits).
Ambit		- Préservation des zones agricoles, vitrines du tourisme du territoire.



	 Délimitation de sous-secteurs «cm» en zone agricole et naturelle se trouvant dans le périmètre classé des abords du canal du Midi.
	- Définition de règles dans les sous-secteurs «cm» afin de préserver les vues et le paysages depuis le linéaire du canal du Midi: interdiction des serres et centrales photovoltaïques, clôtures visibles depuis le canal du Midi exclusivement constituées d'une haie végétale pouvant être doublée d'un grillage, pourcentage de pleine terre porté à 60%, les franges urbaines doivent être maintenues, a minima avec une haie bocagère, les panneaux photovoltaïques en toiture sont interdits sur des pans visibles depuis le canal du Midi
	- Identification du petit patrimoine à préserver et fiches de prescriptions quant à leur restauration.
	 Mise en place d'espaces boisés classés pour la préservation des grands paysages et des silhouettes des domaines viticoles.
	- Identification de secteurs et linéaires de diversité commerciale (L.151-15), sur les communes de Capestang, Puisserguier, Saint-Chinian et Cessenon-sur-Orb, en vue de renforcer le commerce de proximité et la redynamisation des centres (changement de destination des RDC accueillant des locaux à sous-destination de commerces de détails vers une destination d'habitation interdits).
Orientation 10 Conforter et diversifier l'orien équipement commerce tout en promouvant	proximité notamment dans les centres anciens en application des objectifs du PADD.
proximité et les produits terroir	- Définition de règles en zone UE interdisant les nouvelles grandes et moyennes surfaces alimentaires de la sous-destination «artisanat et commerce de détail» afin de favoriser le commerce de proximité.
	- Création d'emplacements réservés pour l'aménagement de stationnement permettant de faciliter l'accès aux commerces des centres anciens.
	- Autorisation encadrée en zone A des extension/annexes pour la création de locaux pour la vente directe.
	- Identification de secteurs Nj permettant de préserver les jardins familiaux.
Orientation 11	- Zonage qui ménage une seule vraie extension de ZAE, bloquée, permettant de prioriser la requalification de l'offre existante.
Orientation 11 Favoriser le développem des filières productives prééquilibrer le caract présentiel de l'économie	restaurants, cafés, salles de sports, etc., afin de permettre de
	- Règlement architectural et paysager en zone UE afin de faciliter l'insertion paysagère de ces secteurs.
Orientation 12	- Dispositions règlementaires favorisant l'éolien destiné à la production d'énergie particulière et domestique.
Encadrer et favoriser développement des filières	 de solaires dans toutes les zones sur toiture (sous conditions en zone UA) et en façade en zone UC, UL, UEP, UE et 1AU sous

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/**Justifications des Choix retenus**



	production d'énergies renouvelables	condition et en ombrières (encadré en UEP pour ne pas pénaliser le stationnement).
		- A l'inverse, identification de sous-secteurs «cm» en zone agricole et naturelle, interdisant les panneaux photovoltaïques sur des parties visibles depuis le canal du Midi.
		- Définition de règles en zone agricole et naturelle pour encadrer tout projet de centrale photovoltaïque au sol en compatibilité avec les dispositions du Code de l'urbanisme pour ne pas pénaliser l'activité agricole.
s garants de		-Détermination de zones à urbaniser aux superficies limitées, cohérentes avec les besoins et situées en continuité de l'urbanisation existante pour limiter les extensions des réseaux et donc les déperditions.
ements		- Phasage des zones à urbaniser (1AU/2AU) en fonction de la capacité des réseaux et de la ressource eau.
		- Règles concernant les vidanges de piscines.
ошше	Orientation 13	- Définition de règles en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement.
imoine, c	Orientation 13 Optimiser et sécuriser les ressources en eau en	- Identification, au titre de l'article L.151-23, des zones humides et des réservoirs de biodiversité pour des motifs d'ordre écologique.
i que le patr	adéquation avec les besoins de demain	- Identification règlementaire de l'Aire d'Alimentation du Captage de Fichoux et des périmètres de protection rapprochés des captages afin de rendre visible et de préserver la ressource.
ıysager ains		- Règles concernant le raccordement aux réseaux d'assainissement pour les nouvelles constructions et identification des secteurs urbanisés UAa et UCa non raccordés au réseau d'assainissement collectif.
al et pa		- Définition d'emplacements réservés pour la création et l'extension de stations d'épurations.
nnement	Orientation 14 Assurer la préservation des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité	- Identification, au titre de l'article L.151-23, des zones humides et des réservoirs de biodiversité pour des motifs d'ordre écologique.
ocle enviro		- Zones naturelles et agricoles qui représentent 96,7% du territoire assorties d'un règlement protecteur puisqu'il limite et encadre la constructibilité et permet ainsi d'assurer la préservation des continuités écologiques.
<u>e</u>		- Identifications de 314 ha d'espaces boisés classés.
te et préservei d-Hérault		- Détermination de zones d'extension urbaine aux superficies limitées et situées en continuité de l'urbanisation existante et permettant de maintenir les coupures d'urbanisation existantes et de contenir le mitage. La constructibilité au sein des hameaux est strictement encadrée.
en comp		- Protection d'éléments et secteurs au titre de l'article L.151- 19 pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural incluant du patrimoine végétal.
Ambition 3 : prendre en compte et préserver le socle environnemental et paysager ainsi que le patrimoine, comme éléments garants de la qualité du cadre de vie en sud-Hérault		- Définition de règles participant au maintien de surfaces non imperméabilisées des parcelles, variant en fonction des zones et mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces publics dont des espaces verts contribuant au développement de la nature en ville
Ambiti Ia quali		- Délimitation de zone naturelle jardin (Nj) afin de préserver les jardins potagers au sein ou en continuité du tissu urbain.

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/**Justifications des Choix retenus**



	Orientation 17 Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire de Sud-Hérault	regard des risques, notamment d'inondation, en évitant les zones de risques forts et définition de zone non aedificandi. - Rappel dans le règlement écrit de la présence de plans de prévention du risque inondation et d'atlas des zones inondables sur le territoire. - Définition de dispositions règlementaires en faveur de l'infiltration des eaux pluviales et de leur gestion en prenant en compte l'imperméabilisation des sols et le ruissellement.
		- PPRi intégrés aux Servitudes d'Utilité Publique. - Détermination de la localisation des zones à urbaniser au
		 Délimitation de sous-secteurs « cm » en zone agricole et naturelle correspondant au périmètre classé des abords du canal du Midi.
	Orientation 16 Préserver et mettre en valeur le patrimoine du territoire comme vecteur des identités et de l'histoire de celui-ci	- Protection d'éléments et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (patrimoine bâti, patrimoine végétal), au titre de l'article L.151-19.
		- Délimitation des secteurs UAr, et UBr comprenant des règles architecturales renforcées sur les communes de Montouliers et Poilhes.
		- L'intégralité des chapitres 2 du règlement pour chacune des zones vise à préserver les caractéristiques architecturales ou assurer l'intégration architecturales des nouvelles constructions, complémentairement aux OAP pour les zones 1AU notamment.
		- Palette végétale l'Union des CAUE en Languedoc intégrée au règlement.
	Orientation 15 Préserver et mettre en valeur les paysages de Sud-Hérault, supports de son attractivité touristique	- Nuancier élaboré par le CAUE 34 à partir de l'observation des constructions existantes sur le territoire intégré au règlement.
		- Définitions de règles pour traiter les interfaces urbanisation / espaces agricoles et naturels et pour intégrer au mieux les nouvelles constructions.
		- Réglementation des zones UA et UB (et a fortiori de secteurs renforcés UA r et UB r sur Poilhes et Montouliers) qui préserve le caractère patrimonial de l'architecture et des formes urbaines des centres anciens (circulades) et des faubourgs.
		- Zones naturelles et agricoles qui représentent 96,7% du territoire assorties d'un règlement protecteur puisqu'il limite et encadre la constructibilité et permet ainsi d'assurer la préservation des grands paysages et cônes de vues.
		- Délimitation de sous-secteurs « cm » en zone agricole et naturelle correspondant au périmètre classé des abords du canal du Midi.
		- Identification, au titre de l'article L.151-23, des zones humides et des réservoirs de biodiversité pour des motifs d'ordre écologique et d'éléments et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (patrimoine bâti, patrimoine végétal), au titre de l'article L.151-19.



Les principales différences de règles d'une zone à l'autre s'expliquent par la vocation, les caractéristiques des bâtiments existants, le caractère patrimonial ou non du tissu, la proximité des espaces naturels ou agricoles ou non... elles sont explicitées zone par zone ci-après.

Varient notamment d'une zone à l'autre:

- La destination des constructions et l'usage des sols. Des sous-secteurs permettent notamment en zone U de faire varier les règles pour encadrer le développement commercial en compatibilité avec le projet de DAAC du SCoT en révision;
- Les règles de gabarit et d'implantation et d'intégration architecturale et paysagère ;
- Les dispositions relatives au nombre de places de stationnement automobile qui varient d'une zone à l'autre en fonction de la nature et de la densité du tissu bâti. À l'intérieur d'une même zone les dispositions varient en fonction des destinations et sous-destination afin d'optimiser les opérations et de répondre aux besoins qui sont eux aussi variables.
- -Les règles de raccordement aux différents réseaux....

Les tableaux ci-après justifient zone par zone les différences notables moins évidentes :

Dans la zone UA

Chapiti	re I. U	sage
des	sols	et
destina	tion	des
constru	uctions	

Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, les nouvelles installations sont autorisées, sous-condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. L'évolution des installations existantes est quant à elle autorisée sous réserve qu'il en résulte une atténuation des dangers ou nuisances émises en qualité et en quantité et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- → Cette différence de règle prend en compte l'antériorité des ICPE existantes et leur donne le droit de poursuivre leur activité, tout en leur prescrivant des conditions d'amélioration dans le cas où elles souhaiteraient évoluer. Pour les nouvelles, les conditions d'implantation sont plus restrictives afin de prendre en compte les constructions déjà existantes et de ne pas créer de nuisances.
- Les règles d'implantation de nouvelles surfaces de vente varient en secteur UAb, définis sur les polarités historiques (Capestang, Cessenon-sur-Orb, Puisserguier et Saint-Chinian) en déclinaison des centralités commerciales définies par le projet de DAAC du SCoT du Biterrois arrêté.

Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Au titre du maintien des commerces de proximité et de la redynamisation des anciens (PADD OG10), plusieurs règles s'imposent et varient :
- > plafonnement des surfaces de vente pour favoriser le commerce de proximité, avec une majoration pour les polarités historiques (Capestang, Cessenon-sur-Orb, Puisserguier et Saint-Chinian) via une identification par un sous-secteur UAb.
- > des secteurs, voies, îlots définis au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en tant que secteur où doit être développée la diversité commerciale sont définis et sont assimilés à des règles particulières pour les polarités historiques.
- -Dans les secteurs UAr, plusieurs dispositions règlementaires remplacent ou s'ajoutent concernant l'aspect extérieur des constructions et notamment l'isolation des toitures, les volets et l'intégration des dispositifs de production d'énergie, afin de conserver l'architecture typique des centres anciens dit «patrimoniaux» de Poilhes et Montouliers.
- Plusieurs adaptations de règles générales visent à
- >tenir compte de l'existence de cas particuliers (tailles et configuration de parcelle) et ne pas s'opposer à des projets dont l'aboutissement permettrait de redynamiser / densifier les centres



Ou

> maintenir une harmonie d'ensemble permise par l'adaptation de la règle aux gabarits, distances, alignements d'une construction mitoyenne.

Par exemple:

- > Adaptation des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les groupes d'habitation ou de locaux sur un même îlot ou pour les terrains jouxtant plusieurs voies;
- > Adaptation des règles d'alignement en cas de constructions existantes mitoyennes non alignées ;
- > Adaptation des règles de hauteur dans le cas d'une construction mitoyenne existante d'une plus grande hauteur...

NB: Ces adaptations sont souvent accompagnées de schémas (cf. extrait ci-dessous).



H = HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

Figure 13: Extrait du règlement – Exemple d'adaptation des règles de hauteur illustrée

- Des règles varient en fonction de leur visibilité depuis l'espace public dans un souci d'intégration paysagère et architecturale notamment vis-à-vis de la typicité du bati ancien omniprésent en zone UA.

Par exemple:

- > Dispositions encadrant les crevées de toiture et terrasses tropéziennes ;
- > Dispositions encadrant le traitement des façades, l'ordonnancement des ouvertures;
 - > Dispositions encadrant l'aspect extérieur des abris de jardin.
- Les conditions d'implantation, de volumétrie des constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », ne sont pas réglementées pour en faciliter l'implantation au sein des espaces urbanisés.

Chapitre III. Equipements et réseaux

Dans les secteurs UAa, en l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif ou semi-collectif est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur. Tout projet lié à l'aménagement d'un système d'assainissement autonome devra donner lieu à une validation du projet par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

→ Cette différence de règle prend en compte l'existance de zones bâties à caractère ancien non raccordées au réseau d'assainissement collectif.



Dans la zone UB

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, et les variations en termes d'implantation de nouvelles surfaces de ventes en secteur UBb, les mêmes différences qu'en zone UA s'appliquent.
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale,	Au titre du maintien des commerces et de la redynamisation dans les centres- anciens ainsi que l'affirmation de la mixité des fonctions (PADD OG10), plusieurs règles s'imposent ou varient comme dans la zone UA.
environnementale et paysagère	- Les prescriptions architecturales sont renforcées dans les secteurs UBr (qui concernent Poilhes et Montouliers), comme en UAr afin de conserver l'architecture typique des faubourgs adjacents aux centres dit « patrimoniaux », avec en plus des dispositions concernant les chéneaux, descente d'eau pluviale et zinguerie.
	- Comme en zone UA, plusieurs adaptations de règles générales visent à :
	> tenir compte de l'existence de cas particuliers (tailles et configurations de parcelles) et ne pas s'opposer à des projets dont l'aboutissement permettrait de redynamiser / densifier les centres;
	ou
	> maintenir une harmonie d'ensemble permise par l'adaptation de la règle aux gabarits, distances, alignements d'une construction mitoyenne.
	ou
	> laisser plus de liberté au porteur de projet dans la mesure où il n'entraine aucun impact visuel depuis l'espace public (abris de jardin).
	- Des règles varient en fonction de leur visibilité depuis l'espace public dans un souci d'intégration paysagère et architecturale notamment vis-à-vis de la typicité du bati ancien omniprésent en zone UB à l'image de la zone UA.
	- Comme en UA, les conditions d'implantation, de volumétrie des constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », ne sont pas réglementées pour en faciliter l'implantation au sein des espaces urbanisés.
Chapitre III. Équipements et réseaux	

Danslazone UC

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, les mêmes différences qu'en zone UA et UB s'appliquent.
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et	historiques en complément avec les secteurs de diversité commerciale situés en zone UA et UB et en compatibilité avec le projet de DAAC du SCoT du Biterrois
paysagère	- Dans les sous-secteur UCa et UCb les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont limitées à 300m² de surface de vente.
	-Pour développer la mixité sociale au sein du territoire et répondre au mieux aux besoins des populations des secteurs définis au titre de l'article L.151-15, imposent un pourcentage affecté à la production de logement locatifs sociaux pour tout programme de logements. Ces secteurs correspondent à des secteurs de projets identifiés, en zone UC en l'occurrence.
	- Comme en zone UA et UB plusieurs adaptations de règles générales visent à:
	> tenir compte de l'existence de cas particuliers (tailles et configurations de parcelle) et ne pas s'opposer à des projets dont l'aboutissement permettrait de densifier les espaces bâtis ;



	ou
	> maintenir une harmonie d'ensemble permise par l'adaptation de la règle aux gabarits, distances alignements d'une construction mitoyenne.
	ou
	> laisser plus de liberté au porteur de projet dans la mesure où il n'entraine aucun impact visuel depuis l'espace public (abris de jardin).
	- Comme en UA et UB, les conditions d'implantation, de volumétrie des constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », ne sont pas réglementées pour en faciliter l'implantation au sein des espaces urbanisés.
Chapitre III. Équipements et réseaux	Dans les secteurs UCa, en l'absence de réseau public, les mêmes différences de règles qu'en zone UA s'appliquent.

Dans la zone UE

Chapitre I. Usage des sols et destination des	Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, les mêmes différences qu'en zone UA, UB et UC s'appliquent.
constructions	- Dans les secteurs UEc, les constructions à destination d'habitation sont interdites. Ce secteur correspond aux zones économiques communautaires ne présentant aujourd'hui aucune habitation.
	→ Afin de conserver la lisibilité de ces zones et les différencier des zones artisanales des autres villages sur lesquelles il reste encore des capacités, les élus ont souhaité interdire la destination habitation qui est admise mais sous conditions cumulatives dans le reste de la zone UE.
	- Les règles d'implantation de nouvelles surfaces de vente varient entre la zone UE et secteur UEc (ZAE communautaires) pour éviter l'accueil de GMS alimentaire en cohérence avec les orientations générales du PADD (OG10) et en déclinaison des dispositions orientations définies par le projet de DAAC du SCoT du Biterrois arrêté en terme de seuil d'implantation.
Chapitre II. Caractéristiques	- Comme en zone UA, UB et UC plusieurs adaptations de règles générales visent à :
urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	> tenir compte de l'existence de cas particuliers (tailles et configurations de parcelle) et ne pas s'opposer à des projets dont l'aboutissement permettrait de densifier les espaces bâtis;
	Ou
	> maintenir une harmonie d'ensemble permise par l'adaptation de la règle aux gabarits, distances, alignements d'une construction mitoyenne.
	- Dans les cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les reculs imposés, l'extension ne doit pas réduire le recul existant et toute mesure de sécurité doivent être prises pour éviter la propagation des incendies.
	→ Cette règle permet de s'adapter à la destination d'activités économiques.
	Comme en UA, UB et UC les conditions d'implantation, de volumétrie des constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », ne sont pas réglementées pour en faciliter l'implantation au sein des espaces urbanisés.
Chapitre III. Équipements et réseaux	



Dans la zone UEP

Chapitre I. Usage de sols et destination de	Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, les mêmes différences qu'en zone UA, UB, UC et UE s'appliquent.
constructions	Concernant les constructions appartenant à la sous-destination de logements, elles sont autorisées à raison de 1 logement par activité et sous-conditions cumulatives.
	→ Cette règle permet de limiter le nombre de logements et leur taille et ne pas remettre en question la vocation d'équipement public de la zone.
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale,	Les panneaux photovoltaïques peuvent être installés sur des ombrières sous réserve de ne pas remettre en cause le maintien des places de stationnement exigées par le présent règlement.
environnementale et paysagère	→ Ces équipements publics en zone urbaine ont des espaces de stationnement dimensionnés aux publics qu'ils reçoivent, l'installation d'ombrières ne doit pas les pénaliser et générer de nouveaux besoins en stationnements.
	- Comme dans le reste des zones, les panneaux photovoltaïques et les chauffe- eaux solaires sont autorisés mais encadrés par des conditions d'intégration. La différence en UEP est que l'implantation en façade est possible dans la limite de 40 m² (au lieu de 20 m²) pour assurer l'exemplarité des constructions issues de cette destination (et comme en 1AUEP).
	Les panneaux photovoltaïques peuvent être installés sur des ombrières sous réserve de ne pas remettre en cause le maintien des places de stationnement exigées par le présent règlement.
	→ L'installation d'ombrières ne doit pas générer de nouveaux besoins en stationnements qui consommeraient potentiellement de l'espace.
	- L'imperméabilisation des sols n'est pas limitée en UEP car il s'agit d'équipements déjà bâtis et de nature très disparate. Certains sont fortement imperméabilisés (écoles et leur parking) d'autres le sont moins (stades). Il était impossible de définir un seuil dans ce contexte.
	- les conditions d'implantation, de volumétrie ne sont pas réglementées pour laisser plus de place au projet.
Chapitre III. Équipements et réseaux	

Dans la zone UL

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	- Dans les secteurs ULc, les constructions appartenant à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique sont limitées exclusivement aux terrains de camping et aires de stationnement de camping-car, parcs résidentiels de loisirs, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.
	- Les constructions appartenant à la sous-destination de logement sont autorisées à raison de 1 logement par activité et sous-conditions cumulatives. Cette règle permet de limiter le nombre de logements et leur taille et d'éviter les risques de conflits d'usages entre les activités et les logements, ainsi que la transformation à terme d'une zone d'activités en une zone d'habitat.
Chapitre II. Caractéristiques	- Les dispositions sont adaptées à la nature des constructions attendues et varient donc globalement par rapport à toutes les autres zones U.
urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- Comme en UA,UB, UC et UE les conditions d'implantation, de volumétrie des constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », ne sont pas réglementées pour en faciliter l'implantation au sein des espaces urbanisés.
Chapitre III. Équipements et réseaux	



Dans la zone 1AU

	·
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	- Concernant les installations classées pour la protection de l'environnement, les mêmes différences de règles qu'en zone UA s'appliquent.
	- Au titre du maintien des commerces de proximité dans les centre-anciens des polarités historiques (UAb-UBb), en complément avec les secteurs de diversité commerciale situés en zone UAb et UBb et en compatibilité avec le projet de DAAC du SCoT du Biterrois, dans le sous-secteur 1AUHb (zones AU des polarités historiques) les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont interdites.
	- Au regard de l'avancement du projet sur le secteur des Cagnes à Capestang, l'encadrement des destinations et sous-destinations du secteur 1AUHd est plus précis et il permet notamment (à la différence avec les autres secteurs) les constructions à destinations d'exploitation agricole et forestière s'agissant d'un projet innovant mettant en lumière l'agriculture, l'enseignement agricole, les circuits courts
	- Dans les secteurs repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-15, un pourcentage est affecté à la production de logement locatifs sociaux pour tout programme de logements. Cette règle vise à développer la mixité sociale au sein du territoire et répondre au mieux aux besoins des populations en compatibilité avec les dispositions du SCoT du Biterrois en vigueur.
	- Les conditions d'implantation, de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », ne sont pas réglementées pour en faciliter l'implantation au sein des espaces urbanisés.
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Chapitre III. Equipements et réseaux	

■ Danslazone1AUEP

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	autorisés mais encadrés par des conditions d'intégration. L'implantation en façade est possible dans la limite de 40 m² (au lieu de 20 m² dans les autres zones,
	Les panneaux photovoltaïques peuvent être installés sur des ombrières sous réserve de ne pas remettre en cause le maintien des places de stationnement exigées par le présent règlement.
	→ L'installation d'ombrières ne doit pas générer de nouveaux besoins en stationnements qui consommeraient potentiellement de l'espace.
Chapitre III. Equipements et réseaux	

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/**Justifications des Choix retenus**



■ DANS LA ZONE 2AU

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	La zone étant bloquée à l'urbanisation, seules sont admises: - les constructions, installations et ouvrages appartenant à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », dès lors que leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation future de la zone; - l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Chapitre III. Équipements et réseaux	/

Dans la zone A

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions	-Les différences les plus importantes s'observent entre les secteurs A0 et A0cm et la zone Ah et Ahcm. En A0 (et A0cm) ne sont pas admises les nouvelles constructions agricoles (n'y sont admises que l'évolution de l'existant sous conditions) Tandis que dans le secteur Ah, les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont admises, y compris le logement de l'exploitant sous conditions cumulatives. Les nouvelles installations classées y sont également admises sous conditions cumulatives.
	-La zone agricole a vocation à préserver les espaces agricoles. En réponse aux orientations du PADD, le secteur A0 du zonage vise à limiter le mitage dans les zones agricoles afin de les préserver. La préservation du grand paysage est également recherchée, notamment sur les secteurs de plaine exposés à la vue. Des possibilités y sont toutefois permises pour l'activité agricole, pastorale et forestières afin de répondre aux besoins des exploitants en vue de pérenniser leur activité et/ou de la développer à la marge. Toujours dans un souci de préservation de l'espace agricole et du paysage, des secteurs Ah ont été définis pour laisser la possibilité de construire les bâtiments nécessaires au maintien de l'activité agricole sur le territoire et l'évolution des exploitations ainsi que leur diversification, à condition de respecter une insertion paysagère harmonieuse.
	- Seuls les bâtiments existants et repérés spécifiquement sur le règlement graphique peuvent prétendre à faire l'objet d'un changement de destination. Les sous-destinations admises dans le cadre de ce changement sont strictement encadrées dans le but de permettre une diversification agricole, un complément à l'activité agricole ou la requalification du patrimoine lorsque l'activité agricole a déjà cessé ou n'a jamais existé.
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	-Les distances d'implantation vis-à-vis des voies publiques sont plus importantes que dans le reste des zones. Elle est par ailleurs majorée vis-à-vis des routes départementales et à grande circulation (hors extension d'exploitations existantes dans la continuité du recul existant). Cette distance d'implantation minimale est également majorée des limites du Domaine Public Fluvial (DPF), (hors constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau pouvant bénéficier d'une dérogation et être implantées avec un recul moins important).
	→ Le tout s'explique par la règlementation en vigueur quant à ces axes.
	- Les distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres varient également des autres zones et à l'intérieur de la zone en lien avec les

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/**Justifications des Choix retenus**



nuisances potentielles des activités de la zone et en respect du règlement sanitaire départemental tout en encadrant le mitage.

- La hauteur maximale des constructions est ramenée à 8,5 mètres pour les constructions appartenant à la sous-destination « Logement » et à 4 mètres pour les annexes des constructions à destination d'habitation contre 12m pour les autres constructions. Cette différence permet de favoriser les exploitations agricoles ou forestière qui ont besoin de constructions plus hautes pour leur activité.
- Dans les sous-secteurs « cm » (A0cm et Ahcm), les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont plus strictes en lien avec l'intérêt paysagers des abords du canal du Midi et en vue de maintenir son potentiel touristique notamment en co-visibilité.
- De manière générale des dispositions différentes s'appliquent entre les constructions existantes et les nouvelles notamment pour veiller à pérenniser les caractéristiques architecturales des bâtisses des domaines agricoles et châteaux.
- Le coefficient de limitation de l'imperméabilisation des sols est porté à 50% des espaces libres* (abaissé à 30% si la surface est inférieure à 500m²) et porté à 60% dans le sous-secteur Ahcm.

Chapitre III. Équipements et réseaux

La collectivité ne prendra pas en charge l'extension des réseaux existants, suivant le principe des équipements publics exceptionnels pour ce qui concerne, dans ce cas, l'activité agricole, au titre de l'article L332-8 du Code de l'urbanisme.

Dans le sous-secteur Ahr, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable sans exception possible. En dehors du secteur Ahr, en l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue. Dans le sous-secteur Ahr, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au domaine public sans exception possible.

Dans la zone N

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

3 sous secteurs composent la zone N mais les seules différences concernant les usages des sols et destination des constructions s'observent vis-à-vis des sous-secteur Nj et NI qui sont plus restrictifs:

Dans le sous-secteur Nj, seules sont admises les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des abris de jardins. Les abris de jardins particuliers sont également admis dans la limite de $10m^2$ d'emprise au sol par unité foncière.

→ Cette règle laisse la possibilité aux particuliers possédant un jardin potager dans les jardins familiaux d'aménager un abri pour ranger leur matériel sous réserve des dispositions en vigueur des PPRNP.

Le sous-secteur NI admet les constructions et aménagements liés uniquement au fonctionnement d'un espace naturel de loisir et dès lors que ces constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

→ Cette règle vise à aménager des espaces de détente sur les abords, elle répond à l'orientation du PADD de profiter de la porte d'entrée qu'est le canal du Midi pour faire rayonner le tourisme sur l'ensemble du territoire.

Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale,

-Les distances d'implantation vis-à-vis des voies publiques sont plus importantes que dans le reste des zones. Elle est par ailleurs majorée vis-à-vis des routes départementales et à grande circulation (hors extension d'exploitations



existantes dans la continuité du recul existant). Cette distance d'implantation environnementale paysagère minimale est également majorée des limites du Domaine Public Fluvial (DPF), (hors constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau pouvant bénéficier d'une dérogation et être implantées avec un recul moins important). → Le tout s'explique par la règlementation en vigueur quant à ces axes. - Les distances d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres varient également des autres zones et à l'intérieur de la zone en lien avec les nuisances potentielles des activités de la zone, en respect du règlement sanitaire départemental tout en encadrant le mitage. - La hauteur maximale des constructions est ramenée à 8,5 mètres pour les constructions appartenant à la sous-destination « Logement » et à 4 mètres pour les annexes des constructions à destination d'habitation contre 12m pour les autres constructions. Cette différence permet de favoriser les exploitations agricoles ou forestière qui ont besoin de constructions plus hautes pour leur activité. - Dans le sous-secteur Ncm les caractéristiques urbaine architecturale environnementale et paysagère sont plus strictes en lien avec l'intérêt paysager des abords du canal du Midi et en vue de maintenir son potentiel touristique notamment en co-visibilité. - De manière générale des dispositions différentes s'appliquent entre les constructions existantes et les nouvelles, notamment pour veiller à pérenniser les caractéristiques architecturales des bâtisses des domaines agricoles et - Le coefficient de limitation de l'imperméabilisation des sols est porté à 50% des espaces libres* (abaissé à 30% si la surface est inférieure à 500m²) et porté à 60% dans le sous-secteur Ncm. Chapitre III. Comme en zone A, la collectivité ne prendra pas en charge l'extension des Equipements et réseaux réseaux existants, suivant le principe des équipements publics exceptionnels.



4 LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

4.1 RÉGLEMENT ET OAP « ENTRÉE DE VILLES »

L'OAP entrée de ville se compose d'une première partie de principes généraux applicables à chaque opération de qualification / requalification d'entrée de ville, quelle que soit la commune et d'une partie déclinaison par typologie d'entrée de ville. Ci-dessous est mise en avant la cohérence entre les principes généraux de l'OAP et le règlement (écrit et graphique).

L'OAP prévoit	Le règlement stipule	Le zonage définit
Qualifier les aménagements aux abords de l'axe principal	- Dispositions applicables à l'ensemble des zones promouvant la végétalisation et le maintien des sujets végétaux en place.	- Emplacements réservés. - Retrait 75m de la RD11.
Améliorer la qualité des espaces publics et des supports de mobilité	- Dispositions applicables à l'ensemble des zones promouvant la végétalisation et le traitement des espaces libres et de stationnement.	- Emplacements réservés.
	- Dispositions du chapitre 2 concernant l'intégration urbaine, architecturale, environnementale et notamment celles en matière de limitation de l'imperméabilisation.	
	- Palette végétale de l'union des CAUE intégrée au règlement.	
	- Annexe concernant l'éclairage public.	
Mettre en valeur l'identité et le patrimoine local	 - Les conditions applicables à tous travaux concernant les éléments repérés au titre du L.151.19. - Dispositions du chapitre 2 concernant l'intégration urbaine, architecturale, environnementale 	- Éléments de patrimoine bâti et paysager protégés au titre du L.151.19 du CU.



4.2 REGLEMENT ET OAP « CANAL DU MIDI »

L'OAP « canal du Midi » est une OAP hybride à la fois thématique et sectorielle dans le sens où elle concerne un périmètre qui concerne plusieurs communes du territoire, en tout ou partie.

L'OAP prévoit	Le règlement stipule	Le zonage définit
1/ Confirmer la richesse des composantes majeures du paysage du canal:	- L'encadrement strict du mitage de par le règlement des zones A et N.	- Eléments de patrimoine bâti et paysager protégés au titre du L.151.19 du CU.
 Préserver les ensembles et motifs paysagers et leur perception Maintenir les grands ensembles bâtis et les petits ouvrages pittoresques Conforter les activités agricoles qui façonnent le paysage Conforter les coupures d'urbanisation : espaces de respiration et supports de perceptions Ménager des franges rurales 	- Les conditions applicables à tous travaux concernant les éléments repérés au titre du L.151.19.	- Zonage A (et ses secteurs spécifiques A0, A0cm / Ah et Ahcm) et N qui préservent le paysage du canal et les coupures d'urbanisationEBC aux abords des domaines agricoles.
qualitatives 2/ Déployer les aménités du canal dans les bourgs: - Penser l'urbanisation avec le canal du Midi - Favoriser les activités économiques et artisanales en lien avec le canal - Aménager des espaces de récréation légers aux abords du canal - Valoriser les façades urbaines du canal et requalifier les espaces publics adjacents - Endiguer le phénomène des bateaux « ventouses » et les nuisances associées - Assurer des connexions piétonnes de qualité pour accéder au canal	- Des zones spécifiques censées recevoir des activités en lien avec le canal (Capestang). - Sous-secteurs UAr et UBr pour Poilhes.	- Emplacements réservés pour les connexions avec les villages et espaces publics près du canal Secteurs d'OAP sectorielles des communes traversées par le canal.
3/ Assurer la découverte du linéaire et du territoire: - Améliorer l'accessibilité et le stationnement - Développer la promenade et les modes actifs le long du linéaire du canal - Valoriser les ouvrages techniques du canal - Créer des itinéraires de découverte - Mettre en valeur les points de vue donnant à voir le paysage et le canal	- Règles relatives au stationnement.	- Emplacements réservés pour les connexions, itinéraires et stationnements Éléments de patrimoine bâti et paysager protégés au titre du L.151.19 du CU.



4.3 COMPLÉMENTARITÉ DU RÈGLEMENT AVEC LES OAP SECTORIELLES

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

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement;
- 5° La desserte par les transports en commun;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Des dispositions communes s'appliquent à toutes les OAP sectorielles et déclinent les 6 items exigés par le Code de l'urbanisme cités précédemment. Chaque secteur d'OAP fait également l'objet d'une orientation d'aménagement qui décline spécifiquement l'ensemble de ces principes de manière adaptée à chaque site.

Vu le nombre de secteurs d'OAP sectorielles et pour éviter de multiples répétitions, l'analyse du tableau suivant ne vient pas détailler la complémentarité des dispositions édictées au niveau de chaque secteur d'OAP mais s'attache à mener l'exercice demandé de manière synthétique. Pour rappel les OAP concernent 16 sites sur 11 communes, et sont situées en zone UC ou 1AUH Ah (à la marge en continuité d'un secteur 1AUH) et 1AUEP.

Thématiques du R.151-8	Les OAP sectorielles	Le règlement stipule	Le zonage définit
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	- L'adaptation des projets au contexte paysager - Promouvoir la qualité architecturale - Le développement des espaces publics de qualité - Le traitement qualitatif des limites entre espaces privés et publics - Assurer un éclairage adapté - Travailler des limites d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces ruraux ou naturels	 Dispositions applicables à l'ensemble des zones promouvant la conception bioclimatique. Dispositions du chapitre 2 concernant l'intégration urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Annexe concernant l'éclairage public. Nuancier. 	- Zones non aedificandi Eléments de patrimoine bâti et paysager protégés au titre du L.151.19 du CU.
Mixité fonctionnelle et sociale	 Diversifier les formes d'habitats Réfléchir l'implantation du bâti Permettre et promouvoir la mixité des fonctions 	 Pourcentage de logements locatifs sociaux à créer sur certains secteurs UC et 1AUh. Destinations et usages des sols soumis à conditions permettant et 	



Thématiques du R.151-8	Les OAP sectorielles	Le règlement stipule	Le zonage définit
		encadrant la mixité fonctionnelle des sites. - Dispositions applicables à l'ensemble des zones promouvant la conception bioclimatique, l'insertion des enseignes commerciales.	
Qualité environnementale et prévention des risques	- Préserver et intégrer la trame verte et bleue (TVB) dans les zones de développement - Développer l'implantation du bâti en fonction du climat - Intégrer les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture - Choisir, entretenir et composer avec la végétation - Gérer les déchets - Gérer la proximité d'une station d'épuration - Gérer l'existence de nuisances olfactives - Réduire les nuisances lumineuses	- Dispositions applicables à l'ensemble des zones promouvant la conception bioclimatique, le traitement des espaces libres et le traitement des déchets Dispositions du chapitre 2 concernant l'intégration urbaine, architecturale, environnementale et notamment celles en matière de limitation de l'imperméabilisation, l'intégration des dispositifs de production d'ENRPalette végétale de l'union des CAUE intégrée au règlement Annexe concernant l'éclairage public Servitudes d'Utilités Publique PPRI.	-Stratégie d'évitement privilégiée concernant le zonageContinuités écologiques protégées au titre du L.151-23 du CU.
Desserte par les transports en commun	- Organiser le stationnement - Promouvoir l'accessibilité aux transports en commun - Développer les modes actifs	- Dispositions relatives au stationnement en dispositions applicables à l'ensemble des zones (notamment pour les modes doux) et pour chaque zone en fonction des destinations.	- Emplacements réservés.
Desserte des terrains par les voies et réseaux	 Connecter le site aux différents réseaux Optimiser le maillage viaire 	- Dispositions relatives au maillage viaire en dispositions applicables à l'ensemble des zones (notamment pour les modes doux) et pour chaque zone en fonction	- Emplacements réservés.



5 LA DÉLIMITATION DES ZONES

5.1 Organisation du zonage du PLUI

Conformément au Code de l'urbanisme, et plus précisément à l'article L.151-9, le règlement du PLUi « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger ». C'est dans ce sens, et en cohérence avec le PADD et les OAP, que le territoire communautaire est divisé en plusieurs zones et secteurs dans le but de faciliter la mise en œuvre du projet intercommunal.

Le règlement du PLUi divise le territoire communautaire en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), où conformément à l'article R.151-17 le règlement « fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones ». Ces zones sont composées de plusieurs secteurs (voire de sous-secteurs) en fonctions de leurs caractéristiques, leurs morphologies et leurs usages afin d'adapter les dispositions règlementaires aux particularités de chacun de ses secteurs par rapport à la zone générique.

En termes de superficies, le territoire est divisé de la manière suivante :

Type de zone	U	AU	Α	N	Total
Superficie en ha	959,9	80	16228,2	14113,3	31382,1 ha
Part du territoire en %	3,1	0,3	51,7	45	100 %

Le tableau ci-après viens préciser les particularités de chacune des zones et secteurs :

Zones urbaines (U)		Définition/vocation
UA		Zone urbaine dense, correspondant aux centres-anciens ou circulades, et raccordée au réseau d'assainissement collectif. Dominante résidentielle, avec mixité fonctionnelle.
UA	UAa	Zone urbaine dense, correspondant aux centres-anciens ou circulades, non raccordée au réseau d'assainissement collectif. Dominante résidentielle, avec mixité fonctionnelle.
UA	UAb	Zone urbaine dense, correspondant aux centres-anciens, définie par le PLUi comme centralité commerciale au titre de l'application des dispositions du DAAC du SCoT du Biterrois arrêté. Dominante résidentielle, avec mixité fonctionnelle.
	UAr	Zone urbaine dense, correspondant aux centres-anciens ou circulades, disposant de prescriptions architecturales renforcées et raccordée au réseau d'assainissement collectif. Dominante résidentielle, avec mixité fonctionnelle.
UB	UB	Zone urbaine dense, correspondant aux faubourgs, et raccordée au réseau d'assainissement collectif. Dominante résidentielle, avec mixité fonctionnelle.
	UBb	Zone urbaine dense, correspondant aux faubourgs, définis par le PLUi comme centralités commerciales au titre de l'application des dispositions du



Zones urbai	nes (U)	Définition/vocation	
		DAAC du SCoT du Biterrois arrêté. Dominante résidentielle, avec mixité fonctionnelle.	
	UBr	Zone urbaine dense, correspondant aux faubourgs, disposant de prescriptions architecturales renforcées et raccordée au réseau d'assainissement collectif. Dominante résidentielle, avec mixité fonctionnelle.	
	UC	Zone urbaine lâche, correspondant aux extensions pavillonnaires récentes, raccordée au réseau d'assainissement collectif. Dominante résidentielle.	
UC	UCa	Zone urbaine lâche, correspondant aux extensions pavillonnaires récentes, non raccordée au réseau d'assainissement collectif. Dominante résidentielle.	
	UCb	Zone urbaine lâche, correspondant aux extensions pavillonnaires récentes dans lesquelles le commerce est interdit. Dominante résidentielle.	
UE UEb	UE	Zone urbaine correspondant aux zones d'activités économiques (à dominante artisanale).	
	UEb	Zone urbaine correspondant aux zones d'activités économiques non communautaires des polarités commerciales d'appui au titre de l'application des dispositions du DAAC du SCoT du Biterrois arrêté.	
	UEc	Zone urbaine correspondant aux zones d'activités économiques de compétence communautaire (Puisserguier et Saint-Chinian).	
Uep		Zone urbaine à vocation d'équipements publics.	
UL ULc	UL	Zone urbaine correspondant au secteur à vocation d'hébergements touristiques.	
	Zone urbaine correspondant au secteur à vocation d'hébergements touristiques de plein-air (campings).		

Zones à urbaniser (AU)		Définition/vocation	
1AUH		Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat.	
1AU	1AUHb	Zone à urbaniser à vocation d'habitat portant un projet de pôle de reconquête agricole et d'autonomie alimentaire.	
	1AUHd	Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat où le commerce est interdit.	
	1AUep	Zone à urbaniser à vocation exclusive d'équipement public.	
2AUH 2AUE 2AUL	2AUH	Zone à urbaniser bloquée à vocation d'habitat. Ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la condition que le PLUi fasse l'objet d'une procédure de modification.	
	2AUE	Zone à urbaniser bloquée à destination principale d'activités économiques. Ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la condition que le PLUi fasse l'objet d'une procédure de modification.	
	Zone à urbaniser bloquée à vocation d'hébergements touristiques type camping. Ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la condition que le PLUi fasse l'objet d'une procédure de modification.		



Zones agricoles (A)		Définition/vocation	
Α	Α0	Zone agricole strictement protégée où les nouvelles constructions sont limitées à certains types d'équipements d'intérêt collectif et services publics	
	A0cm	Zone agricole protégée et inconstructible située au sein du périmètre du site classé des paysages du canal du Midi.	
	Ah	Zone agricole où il est admis de construire sous conditions, afin de permettre le maintien, le développement et la diversification de l'activité agricole.	
	Ahcm	Zone agricole où il est admis de construire sous conditions, située au sein du périmètre du site classé des paysages du canal du Midi.	
	Ahr	Zone agricole où il est admis de construire sous conditions, et dans laquelle toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.	

Zones naturelles (N)		Définition/vocation	
N	N	Zone naturelle.	
	Ncm	Zone naturelle située au sein du périmètre du site classé des paysages canal du Midi.	
	NI	Zone naturelle dédiée aux loisirs.	
	Nj	Zone naturelle réservée à des jardins potagers, familiaux ou collectifs	



5.2 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics dans lesquelles sont admises, les constructions et installations nouvelles dans les conditions fixées par le règlement qui précise notamment les destinations/sous-destinations interdites ou soumises à conditions.

Les zones U couvrent **959,9 ha** soit **3,1** % du territoire intercommunal.

En fonction de la morphologie urbaine, de l'intérêt patrimonial et architectural ainsi que de leurs caractéristiques, fonctions et vocations, le PLUi définit 6 types de zones urbaines : UA, UB, UC, UE, UEP et UL.

En cohérence avec le PADD, les principaux objectifs poursuivis par les dispositions réglementaires des zones urbaines sont la conservation et le respect de l'identité villageoise, le maintien de la population et l'accueil de nouveaux habitants, la pérennisation de l'offre en équipements et services, l'adaptation de l'offre en logements, le soutien et le renforcement du tissu commercial et artisanal de proximité, le développement d'une urbanisation plus performante sur le plan environnemental et énergétique, la favorisation de l'accessibilité, la structuration et le développement de l'offre touristique et de loisirs et la protection contre les risques naturels.

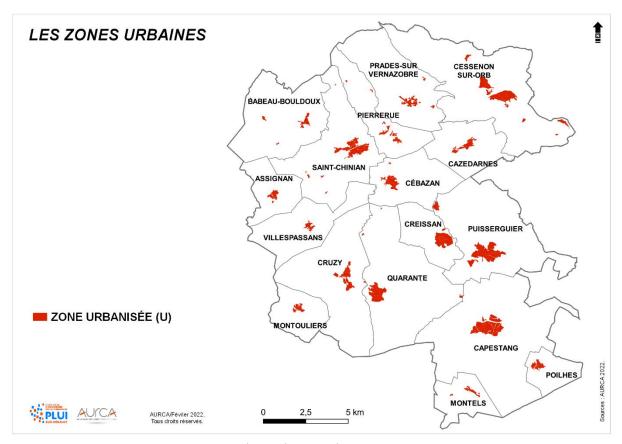


Figure 14: Localisation des zones urbaines – Source AURCA

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/Justifications des CHOIX RETENUS



5.2.1 Zone UA

Le zone urbaine UA correspond aux centres anciens des communes, ainsi qu'aux anciennes circulades et noyaux historiques de certains hameaux, à haute valeur patrimoniale. La zone UA accueille principalement de l'habitat, mais bénéficie d'une certaine mixité fonctionnelle car on y retrouve également des commerces, de l'artisanat, des équipements et des services.

Elle représente 145,7 hectares, soit 0,46 % de la surface du territoire communautaire.

Les choix retenus pour la délimiter reposent conjointement sur des critères relatifs à l'intérêt architectural du tissu urbain et sur des critères de morphologie urbaine. En effet, ce secteur se caractérise par un bâti dense et resserré, relativement homogène, édifié en ordre continu, en alignement sur voie et présente des constructions d'une hauteur de l'ordre du R+2 voire du R+2 avec combles. Le tissu urbain est néanmoins aéré de manière ponctuelle par de petits jardins attenants aux constructions ou par des patios et quelques espaces publics (placettes).

Les dispositions règlementaires visent à maintenir les principales caractéristiques architecturales et urbaines typiques tout en apportant une certaine souplesse afin de permettre l'adaptation de ce tissu et notamment des logements, à la vie moderne (toit en terrasses, terrasse en décaissé de toiture, loggias, fenêtres de toits, panneaux photovoltaïques, etc.). Cette souplesse est nécessaire à la reconquête des centres-bourgs.

Le secteur UA comprend les sous-secteurs : UAa, UAb et UAr.

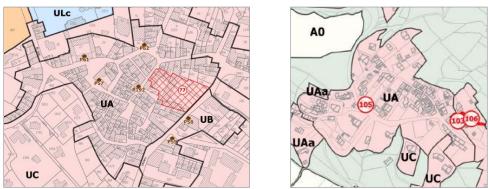


Figure 15: Exemple de la zone UA à Puisserguier (à gauche) et Creissan (à droite)

■ Sous-secteur UAA

Il correspond au secteur urbanisé ancien non raccordé au réseau d'assainissement collectif. En ce sens, au sein du secteur UAa, la disposition règlementaire relative à la desserte au réseau d'assainissement diffère par rapport à la règlementation de la zone générique UA. Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome répondant au règlement du SPANC.



Ce secteur s'étend sur **2,4 hectares**, soit **0,01** % de la surface du territoire communautaire et concerne seulement 4 communes (Pierrerue, Puisserguier, Quarante, Saint-Chinian). Ce secteur d'étend sur 15,98 hectares, soit 0,05 % de la surface du territoire communautaire.

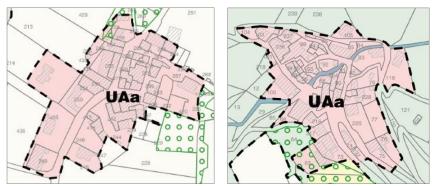


Figure 16: Exemple du secteur UAa à Quarante (à gauche) et Pierrerue (à droite)

Sous-secteur UAR

Il correspond aux centres anciens des villages de Moutouliers et de Poilhes qui présentent une forme, silhouette et architecture particulières et remarquables.

Les choix de délimitation de ces secteurs s'inscrivent en cohérence directe avec le diagnostic territorial, qui identifie ces cœurs historiques comme remarquables, le PADD, dont une orientation vise à valoriser le patrimoine protégé et prend en compte le caractère remarquable de ces centres-bourgs, et l'OAP « canal du Midi » qui énonce des principes d'aménagement particuliers.

En ce sens, au sein du secteur UAr, certaines dispositions règlementaires relatives à la qualité urbaine et architecturale sont renforcées par rapport aux dispositions de la zone générique UA.

Ce secteur s'étend sur **6,8 hectares**, soit **0,02** % de la surface du territoire communautaire.

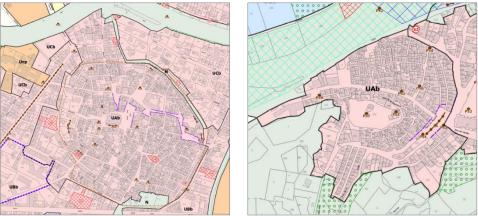


Figure 17: Secteurs UAr à Montouliers (à gauche) et Poilhes (à droite)



5.2.2 Zone UB

La zone urbaine UB correspond aux faubourgs et aux premières extensions urbaines des communes, situées hors des portes des castrums. Les zones UB accueillent essentiellement des immeubles d'habitation, et dans une moindre proportion des services, des équipements et des activités commerciales voire artisanales.

Elle représente **92,0 hectares**, soit **0,29** % de la surface du territoire communautaire.

Les choix retenus pour délimiter cette zone reposent conjointement sur des critères relatifs à l'intérêt architectural du tissu urbain et sur des critères de morphologie urbaine. En effet, ce secteur se caractérise par une densité du bâti importante où les constructions sont relativement imposantes et datent généralement du XIXème siècle. Ces dernières sont édifiées en ordre continu et en alignement sur voies. Le tissu urbain est plus aéré par la présence importante d'espaces libres privés comme publics (allées plantées, promenades, et jardins). Les voies y sont généralement plus larges que dans le centre ancien et l'on y retrouve des boulevards et des avenues. En termes de hauteurs, les constructions sont d'ordre du R+1 voire du R+1 avec combles

Les dispositions règlementaires visent à maintenir une continuité dans le développement des faubourgs, à préserver la qualité architecturale et urbaine tout en permettant une adaptation des logements à la vie moderne (toits en terrasses, terrasses en décaissé de toiture, loggias, fenêtres de toits, panneaux photovoltaïques, etc.).

La zone UB comprend les sous-secteurs UBb et UBr.

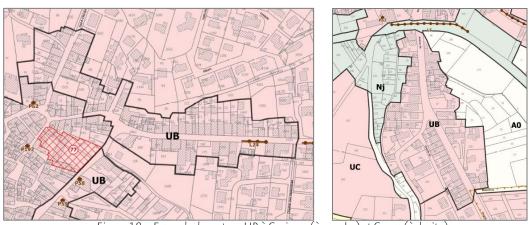


Figure 18: Exemple du secteur UB à Creissan (à gauche) et Cruzy (à droite)

Sous-secteur UBB

Il correspond aux faubourgs et premières extensions urbaines identifiés comme centralités commerciales au titre de l'application des dispositions du DAAC du SCoT du Biterrois. En ce sens, au sein du secteur UAb, les nouvelles surfaces de ventes des commerces peuvent être majorées à 700m² (contre 300m² dans le reste de la zone UB).

Ce secteur s'étend sur **60,8 hectares**, soit **0,19** % de la surface du territoire communautaire.



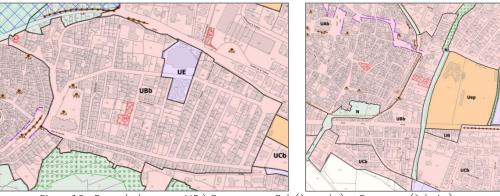


Figure 19: Exemple du secteur UB à Cessenon-sur-Orb (à gauche) et Capestang (à droite)

■ Sous-secteur UBR

Il correspond aux faubourgs et premières extensions urbaines des villages de Montouliers et de Poilhes qui présentent une forme, silhouette et architecture particulières et remarquables au même titre que leur secteur UAr.

Les choix de délimitation de ce secteur s'inscrivent en cohérence directe avec le diagnostic territorial qui identifie ces faubourgs comme remarquables, le PADD, dont une orientation vise à valoriser le patrimoine protégé et prend en compte le caractère remarquable de ces secteurs, et l'OAP « Canal du Midi » qui y définit des principes d'aménagement particuliers.

En ce sens, au sein du secteur UBr, certaines dispositions règlementaires relatives à la qualité urbaine et architecturale sont renforcées par rapport aux dispositions de la zone générique UB.

Ce secteur d'étend sur **5,5 hectares**, soit **0,02** % de la surface du territoire communautaire.

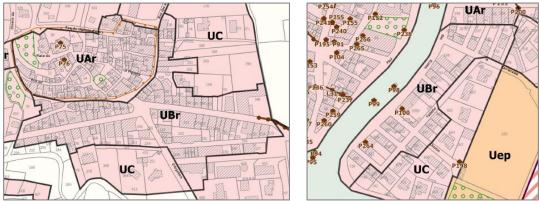


Figure 20: Exemple du secteur UBr à Montouliers (à gauche) et Poilhes (à droite)



5.2.3 Zone UC

Les zones UC correspondent aux extensions urbaines plus ou moins récentes, réalisées le plus souvent sous forme de lotissements pavillonnaires. Les zones UC accueillent essentiellement des constructions d'habitation, voire dans une moindre proportion des services, des équipements publics et des activités commerciales voire artisanales.

Elle représente **601,4 hectares**, soit **1,92** % de la surface du territoire communautaire.

Les choix retenus pour délimiter ce secteur reposent sur des critères relatifs à la morphologie du tissu urbain. En effet, ce secteur se caractérise par un tissu urbain lâche avec une densité résidentielle faible et des superficies consommées plus importantes. Les constructions ont une hauteur moins élevée que dans les zones UA et UB, elles sont de l'ordre du rez-de-chaussée et du R+1. La quasi-totalité des habitations bénéficient de jardins plus ou moins grands du fait des retraits imposés vis-à-vis des voies et emprises publiques, ce qui participe à rendre ce secteur relativement arboré principalement grâce aux espaces privés. Les voies (pour véhicules motorisés) y sont souvent très larges, mais ce secteur reste relativement peu pourvu en espaces publics (voire même en trottoirs) et souvent très minéralisés.

Les dispositions règlementaires visent à harmoniser le développement de l'ensemble des communes qui présentent une morphologie urbaine et des vocations semblables dans ces zones UC. En cohérence avec le PADD, les dispositions règlementaires aspirent à permettre de diversifier les formes urbaines au profil d'un urbanisme plus respectueux de l'identité villageoise et moins consommateur d'espaces, mais aussi, à permettre les évolutions techniques des constructions en faveur des économies ou de la production d'énergies, tout en veillant à la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et opérations d'aménagement.

Le secteur UC comprend deux sous-secteurs : UCa et UCb.



Figure 21 : Exemple de la zone UC à Prades-sur-Vernazobre (à gauche) et Villespassans (à droite)

Sous-secteur UCA

Il correspond au secteur urbanisé de type pavillonnaire non raccordé au réseau d'assainissement collectif. En ce sens, au sein du secteur UCa, la disposition règlementaire relative à la desserte au réseau d'assainissement diffère par rapport à la règlementation de la zone générique UC. Les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome répondant au règlement du SPANC.

Ce secteur s'étend sur 60,7 hectares, soit 0,19% de la surface du territoire communautaire.



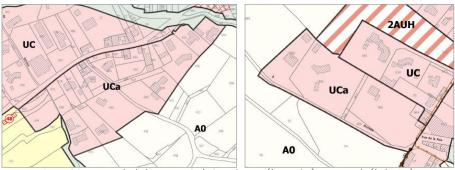


Figure 22 : Exemple de la zone UCa à Cazedarnes (à gauche) et Montels (à droite)

Sous-secteur UCB

Il correspond au secteur urbanisé de type pavillonnaire dans lequel le commerce est interdit au titre de l'application des dispositions du DAAC du SCoT du Biterrois.

Ce secteur s'étend sur **246,3 hectares**, soit **0,78%** de la surface du territoire communautaire.

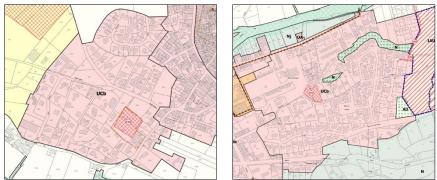


Figure 23 : Exemple de la zone UCb à Puiserguier (à gauche) et Saint-Chinian (à droite)



5.2.4 Zone UE

Les zones UE correspondent aux zones d'activités économiques. Elles comportent essentiellement des caves coopératives ainsi que des activités artisanales, industrielles et commerciales.

Elle représente **51,0 hectares**, soit **0,16** % de la surface du territoire communautaire.

Les choix retenus pour délimiter cette zone « spécialisée » se justifient par la volonté de garantir la vocation économique des secteurs qui la composent. Elle est ainsi constituée des secteurs qui accueillent des activités économiques, artisanales ou commerciales dans le but de permettre leur évolution et d'accueillir de nouvelles constructions à vocation économique qui, au regard de leurs dimensions et/ou du type d'activités, n'ont pas vocation à s'établir dans les zones urbaines à vocation dominante d'habitat (zones UA, UB et UC). Les choix retenus sont en cohérence avec le PADD qui vise à structurer et qualifier l'offre existante en ZAE sans augmenter la superficie (par rapport aux réserves inscrites dans les PLU communaux).

Concernant les caves coopératives insérées dans le tissu urbain, elles ont été délimitées dans la zone UE afin de leur permettre de pouvoir maintenir et faire évoluer leur activité.

En cohérence avec le PADD, les dispositions règlementaires visent notamment à interdire l'implantation de nouveaux commerces de types moyennes et grandes surfaces alimentaires, au profit de l'évolution des structures commerciales existantes (petites et moyennes surfaces essentiellement), afin de favoriser la redynamisation des cœurs de villages.

Le secteur UE comprend deux sous-secteurs: UEb et UEc.

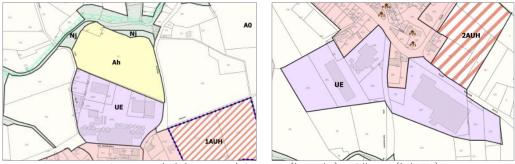
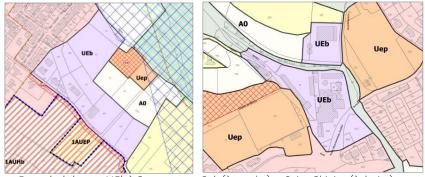


Figure 24 : Exemple de la zone UE à Quarante (à gauche) et Cébazan (à droite)

Sous-secteur UEB

Il correspond aux zones d'activités économiques des polarités commerciales d'appui identifiées dans le SCoT du Biterrois et dans lesquelles les nouvelles surfaces de ventes des commerces doivent être comprises entre 300 et 700m². Ce secteur s'étend sur 24,4 hectares, soit 0,08% de la surface du territoire communautaire.



Exemple de la zone UEb à Cessenon-sur-Orb (à gauche) et Saint-Chinian (à droite)



Sous-secteur UEc

Il correspond aux zones d'activités économiques de compétence communautaire dans les quelles les constructions appartenant à la sous-destination logement sont interdites et les surfaces de ventes des commerces doivent être comprises entre 300 et 700m².

Ce secteur s'étend sur 8,1 hectares, soit 0,03% de la surface du territoire communautaire.

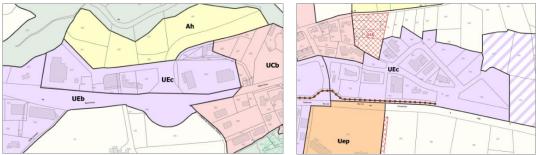


Figure 25: Zones UCb à Saint-Chinian (à gauche) et Puisserguier (à droite)

5.2.5 Zone UEP

La zone UEP correspond au secteur d'équipements publics.

Elle représente **60,3 hectares**, soit **0,19** % de la surface du territoire communautaire.

Les choix retenus pour délimiter cette zone « spécialisée » se justifient par la volonté de garantir le maintien d'équipements publics en zone urbaine, en cohérence étroite avec le PADD (OG3).

Les dispositions règlementaires visent à réserver ces zones au développement exclusif d'équipements.



Figure 26: Exemple de la zone UEP à Cébazan (à gauche) et Capestang (à droite)

5.2.6 Zone UL

La zone UL correspond au secteur à vocation d'hébergements touristiques.

Elle représente 9,5 hectares, soit 0,03 % de la surface du territoire communautaire.

Les choix retenus pour délimiter cette zone « spécialisée » se justifient par la volonté de garantir le maintien de l'offre en hébergements et d'encadrer son évolution.

Cette zone s'inscrit en cohérence étroite avec le PADD (OG9) dans l'objectif de compléter l'offre en hébergement touristique.



Les dispositions règlementaires visent ainsi à autoriser les constructions et installations liées au fonctionnement et au développement de terrains de campings.

Le secteur UL comprend un sous-secteur ULc.

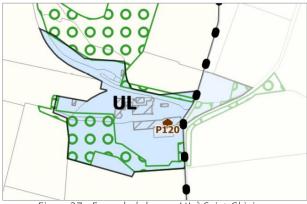


Figure 27 : Exemple de la zone UL à Saint-Chinian

SECTEUR ULC

Il correspond au secteur à vocation d'hébergements touristiques qui accueille spécifiquement de l'hébergement touristique de type plein-air (campings).

Ainsi les dispositions règlementaires n'autorisent que les constructions et installations appartenant à la sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique du type terrains de camping et aires de stationnement de camping-car, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Ce secteur représente 6,7 hectares, soit 0,02% de la surface du territoire communautaire.



Figure 28 : Exemple de la zone ULc à Creissan (à gauche) et Cessenon-sur-Orb (à droite)



5.3 LES ZONES À URBANISER

«Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont classés en zones à urbaniser dites « zones AU ». Selon leur vocation, la capacité des réseaux localisés à leur proximité immédiate et/ou leur caractère stratégique (notamment en termes de localisation), les zones à urbaniser sont divisées en trois zones distinctes : les zones dites 1 AUH, 1 AUEP et 2 AU. Certaines d'entre elles font l'objet de sous-secteurs.

En cohérence avec le PADD, les principaux objectifs poursuivis par les dispositions réglementaires des zones à urbaniser sont l'accueil et le maintien de population, la production d'une offre de logements diversifiée et équilibrée, le confortement de l'armature territoriale, la modération de la consommation de l'espace, le développement d'une urbanisation plus performante sur le plan environnemental et énergétique, le développement d'activités économiques, l'intégration paysagère des nouvelles constructions et la protection contre les risques naturels.

La délimitation et la localisation des zones AU ont fait l'objet d'une réflexion fondée sur de nombreux travaux menés tout au long de la démarche d'élaboration dans le but de répondre aux obligations réglementaires de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, et aux besoins en termes d'extension urbaine au regard des scénarii d'évolution démographique, de production de logements et de développement économique retenus, dans un souci de cohérence intercommunale.

Cette délimitation a également été étudiée sur la base de plusieurs indicateurs à prendre en compte tels que :

- la continuité urbaine (participe à l'attractivité des centres, limite les déplacements automobiles, proscrit les coupures urbaines, etc.);
- les contraintes géographiques (topographie, plan de prévention des risques : PPRI, PPRMT, risque incendie / feu de forêt, etc.);
- l'impact sur les activités agricoles ;
- l'impact sur la qualité des paysages et de l'environnement ;
- l'état des réseaux et des équipements publics, ainsi que l'investissement public lié à l'installation de ces derniers.

Les zones AU couvrent **80,0 ha** soit **0,25** % du territoire intercommunal.

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/Justifications des Choix retenus



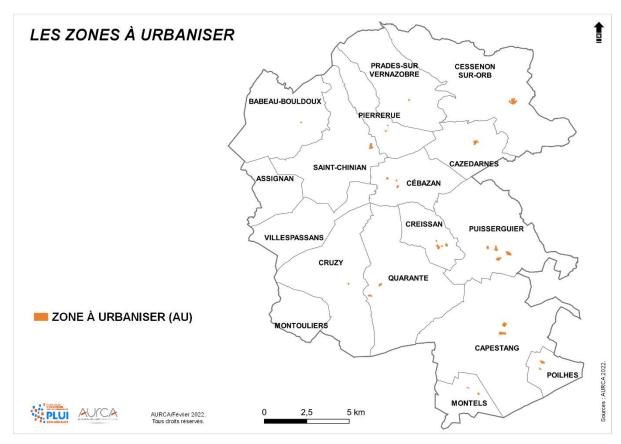


Figure 29: Localisation des zones à urbaniser – Source: AURCA

5.3.1 Zone 1AU

Les zones 1AU correspondent aux zones à urbaniser à court et moyen terme. Elles sont donc ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du document d'urbanisme.

La totalité des zones 1AU représente **43,11 hectares**, soit **0,14** % de la surface du territoire communautaire.

La zone 1 AU comprend deux types de secteurs : 1 AUH et 1 AUEP.

SECTEUR 1AUH

Il correspond au secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat à court et moyen terme. Comme dans les zones UA, UB et UC, certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel y sont autorisées, notamment quand elles contribuent au fonctionnement du secteur et participent à enrichir la mixité fonctionnelle.

Il représente 40,86 hectares, soit 0,13 % de la surface du territoire communautaire.

En cohérence avec le PADD, les dispositions règlementaires visent à répondre aux besoins en logements par la mise à disposition de foncier aux superficies suffisantes en complément du réinvestissement urbain et permettant de modérer la consommation d'espaces.



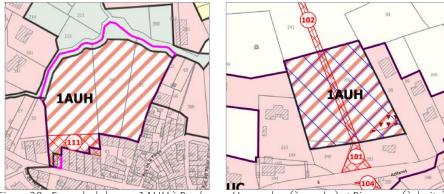


Figure 30: Exemple de la zone 1AUH à Prades-sur-Vernazobre (à gauche) et Pierrerue (à droite)

Ce secteur comprend deux sous-secteurs: 1AUHb et 1AUHd.

Sous-secteur 1AUHB

Il correspond au secteur à urbaniser à destination principale d'habitat à court et moyen terme dans lequel le commerce est interdit au titre de l'application des dispositions du DAAC du SCoT du Biterrois.

Ce sous-secteur représente **16,7 hectares**, soit **0,05 %** de la surface du territoire communautaire.



Figure 31 : Exemple de sous-secteur 1 AUHb à Cessenon-sur-Orb (à gauche) et Puisserguier (à droite)

Sous-secteur 1AUHD

Il correspond au secteur à urbaniser à destination principale d'habitat à court et moyen terme dans lequel est intégré un projet de pôle de reconquête agricole et d'autonomie alimentaire.

En cohérence avec le PADD, les principaux objectifs poursuivis par les dispositions réglementaires de ce secteur sont de favoriser les projets permettant la diversification de l'activité agricole (par exemple via l'enseignement) et de favoriser la production locale (vente locale, etc.).

Ce sous-secteur représente **5,8 hectares**, soit **0,02** % de la surface du territoire communautaire.





Figure 32 : Sous-secteur 1AUHd de Capestang

■ JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION PAR COMMUNE

Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Capestang	1AUHd «Les Cagnes»	5,80 Ha	
Justification	on de la délimita	tion	
- Secteur situé en continuité de l'urbanisation existante, relativement proche du centre-ville et des équipements, en entrée de ville côté est, le long de la route de Béziers (RD11). - Correspond à une grande partie d'une zone AU préexistante au PLU antérieur, dont la partie sud a été déclassée en Ah puisque le secteur est associé à un projet de quartier mixte incluant un volet agricole et alimentaire. - Délimitation calée sur le PPRi au sud-ouest et au parcellaire à l'est. - Secteur à vocation principale d'habitat dans lequel est intégré un projet de pôle de reconquête agricole et d'autonomie alimentaire d'où sa proximité immédiate avec un secteur Ah. - Au nord, un double alignement de platanes majestueux souligne l'entrée de ville et crée un motif paysager structurant à l'échelle du site. Au sud de la zone, le linéaire viticole assure des ouvertures paysagères d'intérêt sur les puechs avoisinants.			JAUHA Ah
- Le secteur est concerné par l'aléa retrait- gonflement d'argile niveau moyen à fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement. Il n'est pas impacté par le PPRi. Les données récentes concernant l'aléa feu de forêt laissent entrevoir un risque le long de la RD11 à mettre en lien avec le caractère enfriché du site et la localisation en entrée de ville, le long d'un axe routier fréquenté. L'urbanisation du site participera à la résorption de ce risque.			

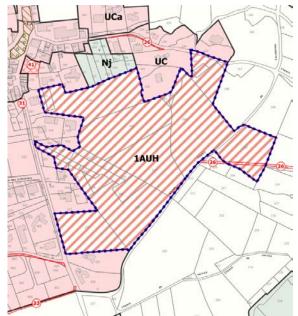
Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/**Justifications des Choix retenus**



Commune	Zone	Superficie	
Cazedarnes	1AUH «Croux d'en Bessou»	5,31 Ha	

Justification de la délimitation

- Secteur situé en contrebas du noyau villageois, en continuité de l'urbanisation.
- Correspond à une grande partie d'une zone AU bloquée préexistante au PLU antérieur, dont une partie a été intégrée en AU au sud-est pour la réalisation d'un bassin de rétention paysagé. La partie nord du site est en cours d'urbanisation (Permis d'Aménager accordé en 2020).
- La limite de la zone au sud est formée par un chemin existant. Le développement de cette zone permettra de créer une véritable couture urbaine entre les différentes parties existantes déjà urbanisées au nord et à l'ouest.
- Site en légère pente et structuré en 3 unités de terrasses dont celle au nord, partiellement boisée, sera en partie maintenue en espace vert végétalisé.
- Les données récentes sur l'aléa feu de forêt identifie un risque exceptionnel au nord-est du site à mettre en lien caractère boisé de cet espace. L'urbanisation du site participera à la résorption de ce risque. Le secteur est concerné par l'aléa retraitgonflement d'argile niveau moyen à fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.

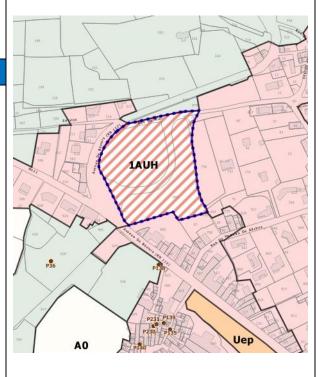


Extrait du règlement graphique

Commune	Zone	Superficie
Cébazan	1AUH « Les Portes du Midi »	1,53 Ha

Justification de la délimitation

- Secteur situé à l'entrée nord du village, dans le prolongement des zones urbanisées.
- Localisation logique en «dent creuse» entre 2 secteurs UC limitrophes et en continuité du bourg.
- Initialement prévue en zone AU économique au PLU antérieur, ce secteur a muté vers une vocation mixte à dominante d'habitat (commerces et services de proximité en RDC de petits collectifs).
- Les limites de la zone s'appuient sur les zones limitrophes déjà bâties et sur la RD612 au nord.
- Ce secteur permettra de terminer l'urbanisation de l'entrée nord du bourg et de la valoriser.
- -Le secteur est concerné par un risque d'incendie en marge du site (sur les pentes boisées en surplomb de la route). Il est également concerné par un aléa retrait gonflement d'argile de niveau fort. Un cours d'eau non cartographié par le PPRI, l'aménagement du site, nécessite une étude hydraulique.

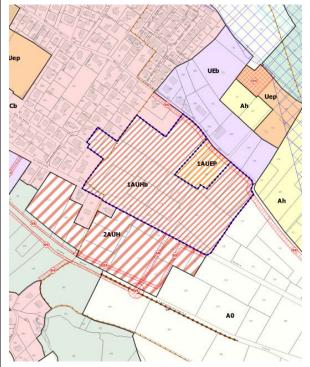


Extrait du règlement graphique



Commune	Zone	Superficie
Cessenon-sur- Orb	1AUHb « Les Fangasses »	6,20 Ha

- Secteur situé à l'entrée est du village, en fin d'urbanisation.
- -Correspond en partie à une zone AU préexistante au PLU antérieur. La zone 1AU est de dimension plus réduite: La partie est, est déjà urbanisée et la partie sud, est quant à elle zonée en zone à urbaniser bloquée (2AU), dont une partie a été déclassée en zone naturelle.
- La délimitation de la zone se fait logiquement en continuité de l'urbanisation à l'ouest et au nord, elle s'adosse aux limites parcellaires à l'est et au chemin de la Capelette au sud.
- L'OAP de ce secteur affiche des principes d'aménagements devant faciliter la circulation de l'eau et prioriser la perméabilité des sols en lien avec le caractère inondable de la zone (PPRI). Le secteur est également concerné par l'aléa retraitgonflement d'argile, de niveau moyen, pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement. Des emplacements réservés sont inscrits pour organiser les fossés et la gestion pluviale du site.

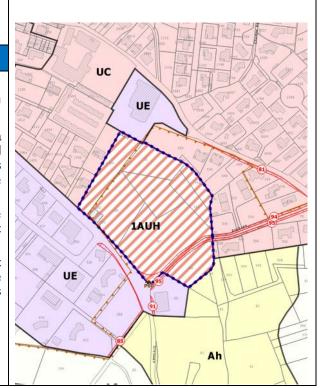


Extrait du règlement graphique

Commune	Zone	Superficie
Creissan	1AUH « Les Plantiers »	2,31 Ha

Justification de la délimitation

- Secteur situé à l'entrée sud du village.
- Correspond à une zone AU préexistante au PLU
- Délimité à l'ouest par la RD 16E2 (chemin de la Bergerie) et la zone d'activités artisanales ; au nord par le tissu bâti existant et à l'est par des parcelles d'habitat pavillonnaire desservies par le chemin de Combes Mouis et le chemin des Rivières.
- Localisation du site en dent creuse puisque le secteur s'inscrit dans une zone à caractère urbain et permet de fermer la forme circulaire du village.
- Secteur concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen, pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.

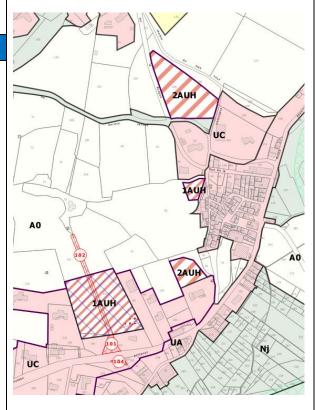


Extrait du règlement graphique



Commune	Zone	Superficie
Pierrerue	1AUH « Las Troubadariès »	0,84 Ha

- -Secteur situé près de l'entrée villageoise. Il s'inscrit au sein d'une OAP plus large que le seul secteur de la zone 1AUH, permettant de créer une véritable couture urbaine entre las Troubadariès et Combejean.
- Correspond à une zone AU préexistante au PLU antérieur.
- Localisation logique puisque le secteur est limitrophe par trois côtés à la zone urbaine UC. Le secteur est limité au nord par le versant. Il s'agit pratiquement d'une dent creuse.
- Sa situation en pente et en rupture de versant, demande une attention particulière en termes d'intégration paysagère, l'OAP impose de limiter la hauteur du bâti et d'intégrer du végétal. Un emplacement réservé est inscrit pour réserver l'accès au château d'eau au-dessus du site.
- Secteur concerné par un risque d'incendie pour lequel des points de défense incendie devront être installés, et par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement. Un risque minier est également identifié sur la zone où tous aménagements, installations ou constructions sont soumis à une étude de sol.



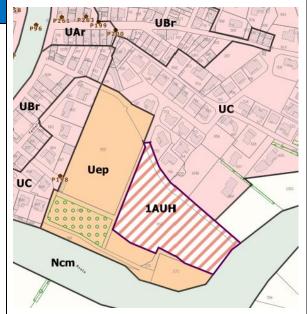
Extrait du règlement graphique

Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Pierrerue	1AUH «Combejean»	0,07 Ha	
Justificat	ion de la délimitation	า	0 01
s'inscrit au sein d'u secteur de la zone 1	s le hameau de Coi ine OAP plus large LAUH, permettant d baine entre Las Trou	que le seul le créer une	2AUH UC
- Correspond à une zone AU préexistante au PLU antérieur.		nte au PLU	
	Délimité par le tissu urbain au sud et à l'est et par un uisseau et sa ripisylve arborée au nord.		
- Secteur à vocation principale d'habitat.			
- Secteur concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau fort pour lequel il faut se référer aux dispositions préventives particulières annexées au règlement.		it se référer	12 20 AO



Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Poilhes	1AUH «Entre Puechs et canal» secteur canal	1,15 Ha	

- Secteur situé en continuité immédiate de la zone urbanisée, entre le stade, le cimetière et de l'habitat.
- Correspond à une zone AU préexistante au PLU antérieur et qui fait l'objet d'une ZAC multisite avec la zone 1AUH au nord du village.
- La délimitation du secteur correspond au périmètre de la ZAC multisite et du canal du Midi à l'est.
- Bordé par le canal du Midi, et en frange d'urbanisation au sud-est du village, l'OAP porte une attention particulière à la préservation des vues sur le canal, la qualité et la hauteur des constructions et à leur insertion harmonieuse. Des masques de végétation sont aménagés sur les secteurs en covisibilité avec le canal.
- Secteur concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen à fort pour lequel il faut se référer aux dispositions préventives particulières annexées au règlement.

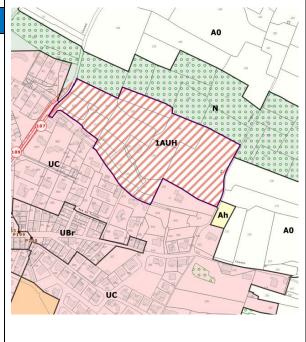


Extrait du règlement graphique

Commune	Zone	Superficie
Poilhes	1AUH «Entre Puechs et canal» secteur château d'eau	3,63 Ha

Justification de la délimitation

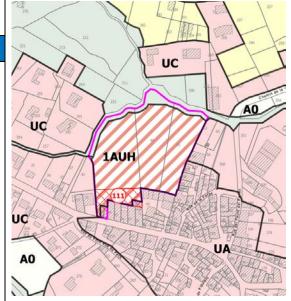
- Secteur situé au nord-ouest du village, au pied du château d'eau de Poilhes, entre les chemins du moulin et des coulets.
- Correspond à une zone AU préexistante au PLU antérieur qui fait l'objet d'une ZAC multisite avec la zone 1AUH au sud-est du village. L'aménagement du secteur permettra de combler la forme urbaine de manière cohérente.
- La délimitation du secteur correspond au périmètre de la ZAC multisite, en continuité immédiate des zones bâties à l'ouest et au sud, et bordée à l'est par un chemin communal.
- L'OAP préconise l'aménagement d'une frange rurale en limite d'urbanisation au nord et à l'est du secteur afin de limiter l'impact visuel des constructions.
- Secteur concerné par un risque d'incendie majoritairement faible, jusqu'à fort et exceptionnel sur les petits bosquets boisés). Des points de défense incendie devront être installés. Par ailleurs l'urbanisation du site participera à la résorption du risque. Le site est également concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.





Commune		Superficie
Prades-sur- Vernazobre	1AUH «Ruisseau de la Plaine»	0,98 Ha

- Secteur situé au nord et en continuité du noyau ancien.
- Localisation logique, insérée dans le tissu urbanisé du bourg et en continuité avec les dernières constructions.
- La délimitation s'appuie au nord sur le ruisseau de la Plaine au nord; au sud par les « façades arrières » du bourg au sud; et à l'est et à l'ouest par des murets en pierres et de la végétation matérialisant les limites parcellaires. Un emplacement réservé permet de garantir l'aménagement de l'accès au site qui est aujourd'hui presque enclavé.
- En limite nord, le ruisseau de la Plaine participe à la trame bleue.
- Secteur très partiellement situé en zone inondable (PPRI du Vernazobre), il ne sera pas urbanisé mais aménagé en parc végétalisé. Le secteur est également concerné par un risque incendie principalement faible à mettre en lien avec le caractère enfriché du site. Des points de défense incendie devront être installés, et par l'aléa retraitgonflement d'argile de niveau fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.

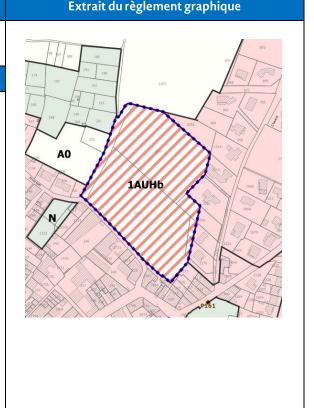


Extrait du règlement graphique

Commune	Zone	Superficie
Puisserguier	1AUHb «Les Horts»	2,24 Ha
lo	stification de la délimitation	

Justification de la delimitation

- Secteur situé au nord du village en continuité immédiate du tissu existant et très proche du centre ancien, de ses commerces et équipements et d'un secteur de requalification urbaine travaillé avec l'EPF Occitanie.
- -Le secteur est limité à l'est par les jardins arrières des habitations existantes ; au nord par des espaces verts publics (bassin de rétention paysager et aire de jeux) et à l'ouest par une noue et un cheminement doux.
- Quelques éléments paysagers structurants comme des alignements d'arbres ainsi que certains cônes de vues en direction du village sont à préserver. L'OAP porte également une attention particulière à la couture urbaine et à l'accessibilité. La requalification récente de l'accès principal au sud a permis de prévoir et de mettre en attente les réseaux pour l'urbanisation du site.
- Secteur concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.

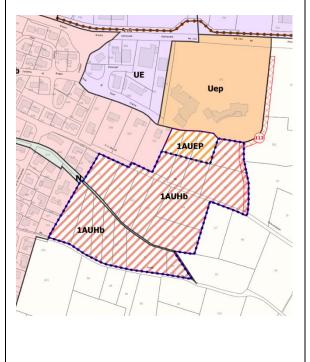


Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/Justifications des CHOIX RETENUS



Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement g
Puisserguier	1AUHb «ZAC Brouillau»	4,52 Ha	

- Situé en limite est de la commune, le site constitue la fin de l'urbanisation avant la zone agricole.
- -Correspond en partie à une zone AU préexistante au PLU antérieur; considérablement réduite: plus de 15ha déclassés en zone agricole au sud et à l'est suite à la découverte d'enjeux écologiques forts.
- La délimitation du secteur se fait à l'ouest par les dernières maisons existantes; au nord par des équipements publics; à l'est et au sud par de la zone agricole.
- Localisation en fin d'urbanisation au contact de la zone agricole et en entrée de ville.
- -Le secteur est traversé d'est en ouest par le Ruisseau du Savignol.
- Secteur partiellement situé en zone de précaution du PPRI, en limite sud du périmètre. Le secteur est également concerné par un risque d'incendie (faible à très fort) à mettre en lien avec le caractère enfriché du site aujourd'hui et avec sa proximité de la route départementale. Les points de défense incendie devront être installés, l'urbanisation contribuera à repousser le risque. Le site est également concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.

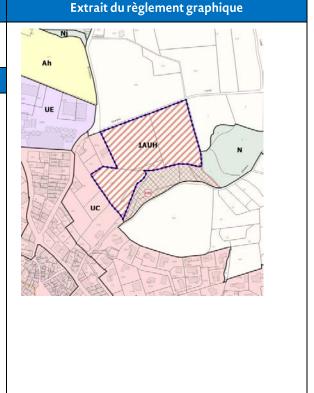


graphique

Commune	Zone	Superficie
Quarante	1AUHb «Vendemiaire»	2,49 Ha

Justification de la délimitation

- Situé au nord-est du village, à proximité de la cave coopérative.
- Correspond en partie à une zone AU du PLU antérieur, considérablement réduite et remodelée.
- La délimitation du secteur se fait à l'ouest en continuité de l'urbanisation; au sud par une bute boisée marquant un dénivelé important qui borde le site; au nord par un chemin rural bordé d'un muret en pierre et à l'est par un fossé marquant la transition avec la zone agricole.
- Secteur concerné par un risque d'incendie pour lequel des points de défense incendie (jusqu'à exceptionnel), expliqué par la proximité du bosquet en lisière du site. Des points de défense incendie devront être installés. Le site est également concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.





		- st	UD-HÉRAULT
Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Saint-Chinian	1AUHb « Poujols-Bas »	3,78 Ha	AO ==
Just	ification de la délimitation	1	N
- Correspond à au PLU antérie annulée sur dé superficie a ét partie est. L'OA extension futur - La délimitation bâti existant; a	i village en fin d'urbanisati une partie de zone AU p eur de superficie plus im cision du Tribunal Admi té considérablement réc AP du secteur englobe éga re classée en 2AU et bloqu n dusecteur se fait à l'oues u sud par l'ancienne voie fo	préexistante portante et nistratif. La duite sur la alement son iée. st par le tissu errée; à l'est	1AUHb
bloquée. -Localisé en ent	- Localisé en entrée de ville. Un emplacement réservé		2AUH A0
est identifié po RD.	ur l'accès du site et la coi	nnexion à la	
inondation (PI d'incendie (jus lequel des poir installés, et par niveau moyen à	-Le secteur est bordé mais non concerné par le risque inondation (PPRI). Il est concerné par un risque d'incendie (jusqu'à très fort au nord du site) pour lequel des points de défense incendie devront être installés, et par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen à fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières		300

5.3.2 Zone 1AUEP

Elle correspond à la zone à urbaniser à vocation d'équipements publics. Elle se compose de 3 secteurs situés sur les communes de Creissan, Cessenon-sur-Orb et Puisserguier.

La zone 1 AUEP représente **2,3 hectares**, soit **0,01** % de la surface du territoire communautaire.

En cohérence avec le PADD (OG3), ces zones visent à pérenniser et accroître l'offre en équipements et services afin de maintenir le cadre de vie pour les habitants en place tout en augmentant l'offre pour satisfaire les besoins liés à la croissance et à l'évolution démographique (dont le vieillissement de la population).

Ces choix sont guidés par l'existence de projets tels que des équipements publics sportifs et une maison de retraite et permettent d'encadrer la consommation d'espaces de ces projets.



annexées au règlement. Le site est également

concerné par le PPRMT à la marge à l'ouest.

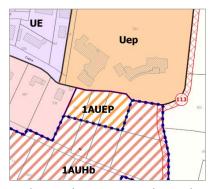


Figure 33: Exemple de la zone 1 AUep à Creissan (à gauche) et Puisserguier (à droite)

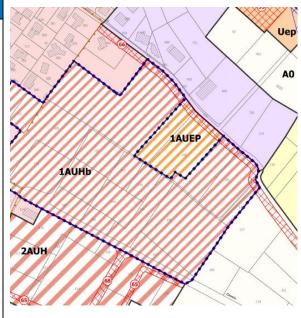


JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION PAR COMMUNE

Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Cessenon-sur-Orb	1AUEP «Les Fangasses»	0,70 Ha	

Justification de la délimitation

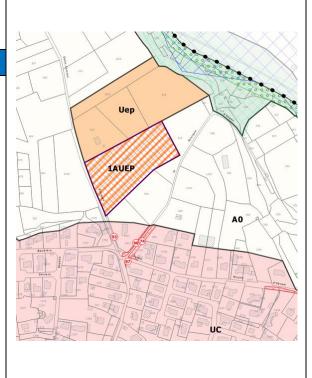
- Secteur situé à l'est du village, en fin d'urbanisation.
- Correspond à une partie d'une zone AU préexistante au PLU antérieur.
- -Secteur à vocation d'équipements publics destinés aux personnes âgées.
- La délimitation de la zone s'insère dans la zone 1AUHb et crée une mixité fonctionnelle et générationnelle au sein du secteur des Fangasses.
- Répond aux attentes du PADD qui visent à pérenniser et accroitre l'offre en équipements et services notamment pour répondre aux besoins liés à l'évolution démographique (dont le vieillissement de la population).
- L'OAP de ce secteur affiche des objectifs d'aménagements devant faciliter la circulation de l'eau et prioriser la perméabilité des sols au regard de la présence du risque d'inondation impactant le site (PPRI bleu). Le secteur est également concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.



Commune	Zone	Superficie
Creissan	1AUEP «Extension d'équipement public sportif »	1,17 Ha

Justification de la délimitation

- Secteur situé au nord du village en continuité de la zone d'équipements publics sportifs déjà existante, le long de l'avenue de Saint-Chinian.
- Secteur à vocation d'équipements publics sportifs destiné à compléter l'offre existante et à aménager un espace public type parc végétalisé.
- Initialement prévue au nord du stade déjà existant, il a été préféré une localisation au sud, plus proche du tissu bâti et des réseaux. Cette proximité permettra de connecter l'ensemble sportif au village en toute sécurité et d'agrémenter ce dernier d'un parc végétalisé aux portes des habitations.
- Répond au PADD qui visent à compléter et diversifier l'offre en équipements de loisirs pour les habitants et du maintien du cadre de vie.
- Concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen à fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement. Il est également concerné par un risque incendie faible à très faible.



Extrait du règlement graphique



Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Puisserguier	1AUEP «ZAC Brouillau»	0,37 Ha	790
Justificat	ion de la délimitatior)	Reste autonom Nationale No 112 No 112 de Mes
-Situé en limite est de la commune, au sud d'une zone d'équipements déjà existante et englobée dans l'OAP de la zone 1AUHb « Zac des Brouillau ».			Toronto UE S31
- Correspond à une antérieur.	zone AU préexista	nte au PLU	Uep
- Secteur à vocati extension de la zone	on d'équipements UEP existante.	publics, en	30 30 30
- La délimitation du secteur se fait à l'ouest par les dernières maisons urbanisées ; au nord par des équipements publics ; à l'est et au sud par la zone à urbanisée à vocation principale d'habitat.			1AUFP 122
proximité immédiat futurs besoins liés à	de la zone d'équipements publics, à iate de la zone 1AUHb, répond aux s à l'accueil démographique prévu atout pour le futur quartier.		1AUHb
niveau moyen pou	erné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de moyen pour lequel il faudra prendre en e des dispositions préventives particulières ées au règlement.		ЭНВ

5.3.3 **Zone 2AU**

Les zones 2AU correspondent aux zones à urbaniser à moyen ou long terme. Ainsi, elles sont dites «bloquées» et ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification du PLUi comportant notamment les OAP du secteur ou des secteurs concerné(s).

La totalité des zones 2AU représente 36,9 hectares, soit 0,12% de la surface du territoire communautaire. Elle comprend trois sous-secteurs: 2AUH, 2AUE et 2AUL.

SECTEUR 2AUH

Il correspond au secteur à urbaniser bloqué à destination principale d'habitat à moyen / long

Il représente **30,02hectares**, soit **0,10**% de la surface du territoire communautaire.

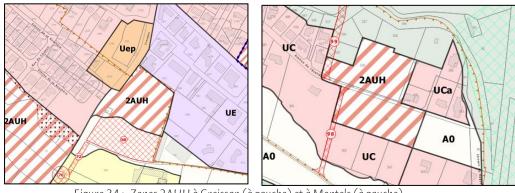


Figure 34: Zones 2AUH à Creissan (à gauche) et à Montels (à gauche)



SECTEUR 2AUE

Il correspond au secteur à urbaniser bloqué à destination d'activités économiques à moyen / long terme.

Il représente **5,6 hectares**, soit **0,02**% de la surface du territoire communautaire.



Figure 35: Zone 2AUE à Puisserguier

SECTEUR 2AUL

Il correspond au secteur à urbaniser bloqué à destination d'hébergements touristiques type camping à moyen / long terme.

Il représente **1,1 hectares**, soit **0,003**% de la surface du territoire communautaire.

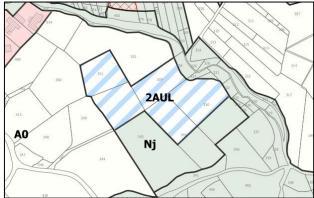


Figure 36: Zone 2AUL à Cazedarnes



■ JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION PAR COMMUNE

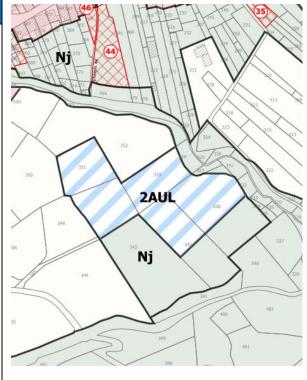
Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Babeau-Bouldoux	2AUH	0,79 Ha	30 35 39 41
Justificatio	on de la délimit	ation	4 4 50
- Situé à l'ouest du village, en continuité du bourg. - Correspond à une zone AU préexistante au PLU antérieur.			3) UC (1) (1) (2) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4
- Délimité à l'est par le bourg du village, au nord son urbanisation récente; à l'est par des jardins familiaux et au sud par Le Vernazobre et sa ripisylve. Aujourd'hui le site est couvert de friches et de vignes.		ar des jardins mazobre et sa	2AUH
- Secteur à vocation principale d'habitat bloqué dans l'attente de réseaux en capacité suffisante.			VA
- Secteur concerné par un risque d'incendie, des points de défense incendie devront ainsi y être installés. L'urbanisation du site participera à la résorption du risque potentiellement lié au caractère de friche du site.		ont ainsi y être participera à la	Ah 25 25 25 25
Partiellement concerné par le risque inondation sur a partie sud, une zone non-aedificandi y a été léfinie.			

Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Capestang	2AUH	4,99 Ha	m \n \
Justificatio	on de la délimita	tion	Nem
- Situé à l'est du village en continuité de l'urbanisation récente et au sud du canal du Midi.			100 minutes
- Correspond à une zone 2AU préexistante au PLU antérieur dont une partie a été déclassée au nord- est au plus près du canal. Ce secteur était également déjà classé au POS et réduite lors du passage en PLU de la commune.			N O O O O O O O O O O O O O O O O O O O
l'est par la zone ag	- Délimité au sud-est par l'urbanisation récente, à l'est par la zone agricole et au nord-est par les berges du canal du Midi.		2AUH
- Secteur à vocatio pour phaser l'urbanis			
- Le secteur se situe en contrebas du canal du Midi, dans la zone sensible de la charte interservices, une attention particulière sera ainsi portée sur l'insertion paysagère.		erservices, une	UCb 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10
lequel des points de installés. L'urbanisat réduction du risque (teur concerné par un risque d'incendie pour el des points de défense incendie devront être Illés. L'urbanisation du site doit contribuer à la ction du risque qui est à mettre en lien avec le ctère enfriché du site de projet.		AOcm
par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen à fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.			



Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Cazedarnes	2AUL	1,07 Ha	
Justification de la délimitation			46)

- Situé au sud du village.
- Correspond à des parcelles zonées en agricole au PLU antérieur.
- Secteur bordé à l'est par le ruisseau de l'Adous; à l'ouest et au nord par des espaces agricoles et au nord par de futurs jardins familiaux. Le choix de ce secteur en discontinuité du tissu urbain a été fait en raison des nuisances sonores pouvant être générées par ce projet d'équipement.
- Secteur à vocation d'équipements publics où une salle des fêtes est projetée.
- Secteur bloqué dans l'attente des réseaux.
- Sa localisation en discontinuité du tissu urbain et en lisière du ruisseau amène à porter une attention particulière aux connexions avec le village, au traitement des franges et à l'insertion paysagère.
- Secteur concerné par un risque d'incendie pour lequel des points de défense incendie devront être installés et par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement. Le secteur est bordé mais non concerné par le risque inondation au regard du PPRI.



Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Cébazan	2AUH	1,75 Ha	
Justification	on de la délimita	ition	(50)
- Situé à l'entrée sud	du village.		P32 Uep
- Correspond à une antérieur.	zone AU préex	istante au PLU	in the state of th
- Délimité par le tissu urbain à l'est, limitrophe à la zone économique au sud et à l'espace agricole à l'est et au nord.			
- Secteur à vocation	principale d'hab	itat.	2AUH
- Secteur bloqué en potable suffisante.	- Secteur bloqué en l'absence de ressource en eau potable suffisante.		
- Le secteur étant situé en entrée de ville, une attention particulière sera portée sur la valorisation de cette dernière et sur le traitement des franges avec l'espace agricole.		r la valorisation	A0
- Secteur concerné partiellement par une zone de précaution du PPRI Lirou sur la partie nord. L'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen à fort est également présent sur le secteur pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.		tie nord. L'aléa u moyen à fort ir pour lequel il s dispositions	216 227 181. 229 187



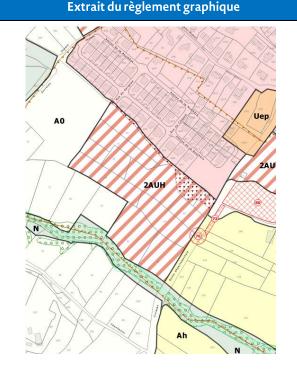
Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Cébazan	2AUH	0,82 Ha	
Justificati	on de la délimita	ation	113 114 2AUH 231
 Situé à l'est d' l'urbanisation récen Correspond à une antérieur. Secteur bordé pa lisière d'une zone ag 	te. zone AU préex r l'urbanisation	istante au PLU	
- Secteur à vocation		oitat.	
- Secteur bloqué en potable suffisante.	l'absence de re	ssource en eau	
- L'aménagement de ce secteur permettra de créer une couture urbaine entre les quartiers existants et de redonner une certaine cohérence au tissu urbain. Une attention particulière devra être portée aux franges urbaines, notamment à l'interface avec la zone agricole.			Ah
- Secteur concerné précaution du PPRI gonflement d'argile présent sur le secter en compte des particulières annexé	sur la partie sud de niveau fort ur pour lequel il dispositions	d. L'aléa retrait- est également faudra prendre préventives	500

Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Cessenon-sur-Orb	2AUH	4,14 Ha	
Justificati	on de la délimita	tion	
- Situé à l'entrée l'urbanisation.	est du villa	ge, limite de	Uep
- Correspond à une antérieur dont la sup			Gb Ah Uep
en continuité de la RD14; à l'ouest par	- Délimité au nord par le chemin de la Capelette et en continuité de la zone 1AUHb; au sud par la RD14; à l'ouest par l'urbanisation récente et à l'est par des parcelles agricole.		1AUEP
- Secteur à vocation	principale d'hab	itat.	зацив
- Secteur bloqué en r	aison du phasag	ge communal.	
- Le secteur permettra de finir l'urbanisation de l'entrée est, tout en la valorisant. Des connexions seront à prévoir avec les quartiers environnants ainsi que des franges urbaines à l'interface avec la zone agricole.		Des connexions environnants	2AÜH
- Situé en partie en zone bleue du PPRI. Le secteur est également concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement. Des emplacements réservés pour réorganiser les fossés et la gestion pluviale du secteur.		l'aléa retrait- en pour lequel il s dispositions au règlement. réorganiser les	AO



Commune	Zone	Superficie
Creissan	2AUH	3,87 Ha

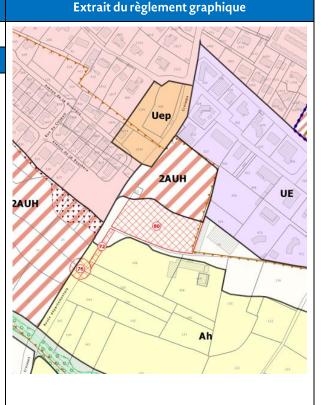
- Situé au sud du village, dans le prolongement du tissuurbain.
- Correspond à des parcelles zonées en agricole au PLU antérieur.
- Délimité au nord par les dernières maisons réalisées; au sud le ruisseau des Vallouvières; à l'ouest par de l'espace agricole et à l'est par la RD37E3.
- Secteur à vocation principale d'habitat.
- Secteur bloqué en lien avec les capacités épuratoires de la commune.
- Au vu de sa localisation en entrée sud du village une attention particulière sera portée à l'aménagement et la valorisation de cette dernière.
- Secteur partiellement concerné par un risque d'incendie en marge sud du site au niveau de la végétation qui borde le ruisseau. Des points de défense incendie devront être installés, et par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement. Le secteur est également concerné par le risque inondation sur la partie nord (PPRI).



Commune	Zone	Superficie
Creissan	2AUH	0,82 Ha

Justification de la délimitation

- Situé au sud-ouest du village, en continuité immédiate du tissu urbain existant.
- Une partie correspond à une zone UE préexistante au PLU antérieur.
- La localisation de ce secteur est logique, il s'insère dans le tissu urbain existant et ferme la forme urbaine circulaire du village. Délimité au nord et sur les côtés par le tissu urbain et au sud par des parcelles agricoles.
- Secteur à vocation principale d'habitat, bloqué en lien avec les capacités épuratoires de la commune.
- L'aménagement de ce secteur permettra de créer une couture urbaine entre les quartiers existants et de redonner une certaine cohérence au tissu urbain. Une attention particulière devra être portée aux connexions inter quartiers et aux franges urbaines, notamment à l'interface avec la zone agricole.
- Secteur concerné à la marge par un risque très faible d'incendie, et par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.





		1.0	SUD-HÉRAULT
Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Creissan	2AUH	0,90 Ha	
Justificati	Justification de la délimitation		
 Situé au sud du village. Correspond à des parcelles zonées en agricole au PLU antérieur. La localisation de ce secteur est logique, il ferme la forme urbaine circulaire du village. Délimité au 		ique, il ferme la e. Délimité au	337 350 833 833 833 833 833 833 833 833 833 83
nord et sur les côtés par le tissu urbain et au sud par des parcelles agricoles.		in et au sud par	2AUH
- Secteur à vocation	principale d'hab	oitat.	
- Secteur bloqué en r	- Secteur bloqué en raison du phasage communal.		412
- L'aménagement de ce secteur permettra de créer une couture urbaine entre les quartiers existants et		ers existants et	317

de redonner une certaine cohérence au tissu urbain. Une attention particulière devra être portée aux connexions inter quartiers, et aux franges urbaines, notamment à l'interface avec la zone agricole et le long de la RD.

- Secteur très partiellement concerné par une zone de présentier aux incordation sur la partie audience.

- Secteur très partiellement concerné par une zone de précaution au risque inondation sur la partie sud (PPRI) et sur l'ensemble du secteur par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.

connexions inter quartiers.

règlement.

- Secteur en partie concerné par une zone de précaution au risque inondation sur la partie sud (PPRI) et sur l'ensemble du secteur par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen à fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au

préventives particulières annexées au règlement.			
Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Cruzy	2AUH	0,89 Ha	
Justificat	ion de la délimit	ation	I I I I I I I I I I I I I I I I I I I
- Situé dans la partie sud du village, à l'interface entre les faubourgs et le tissu urbain plus lâche des constructions plus récentes.			UC 131
- Correspond à des parcelles zonées en agricole au PLU antérieur.		es en agricole au	230 Tool and 45
- La localisation de ce secteur est logique, il est inséré dans le tissu urbain du village. Sa délimitation est ainsi faite par les habitations environnantes.		. Sa délimitation	213 227 236 237 238 238 238 238 238 238 238 238 238 238
- Secteur à vocation	principale d'ha	bitat.	200 (20)
- Secteur bloqué dans l'attente de réseaux en capacité suffisante.		de réseaux en	2AUH
- L'aménagement de ce secteur permettra de créer une couture urbaine entre les quartiers existants et de redonner une certaine cohérence au tissu urbain. Une attention particulière devra être portée aux		iers existants et a au tissu urbain.	



			SUD-HÉRAULT
Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Montels	2AUH	0,95 Ha	
Justification	on de la délimita	ation	Ah
- Situé à l'extrémité tissu urbain existant		e, bordé par le	AO UC
- Correspond à une antérieur.	zone AU préex	istante au PLU	2AUH
- Délimité par l'ui terrains agricoles à l'	rbanisation exi ouest.	stante et des	UC
- Secteur à vocation	principale d'hab	itat.	UC
- Secteur bloqué d capacité suffisante.	lans l'attente d	de réseaux en	UCa UA
- L'aménagement permettra de redonner une certaine cohérence au tissu urbain fermant la forme urbaine sur la partie ouest. Une attention particulière devra être portée aux connexions inter quartiers et à la frange urbaine à l'interface de la zone agricole.			AO NO STATE OF THE PROPERTY OF
- Concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.			

Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Montels	2AUH	1,39 Ha	51
Justification de la délimitation			
- Situé à l'extrémité est du village, en continuité de l'urbanisation.			50 COS
- Correspond à une antérieur, qui a été re		istante au PLU	UC 99
- Les limites s'appuie et la zone agricole à l		res habitations	2AUH
- Secteur à vocation	principale d'hab	oitat.	UCa
- Secteur bloqué dans l'attente de réseaux en capacité suffisante.			
- L'aménagement permettra de redonner une certaine cohérence au tissu urbain en reliant un secteur déjà urbanisé au reste du village afin de créer une continuité urbaine. Une attention particulière devra être portée aux connexions inter quartiers.			AO UC SSS UCA
- Concerné par l'aléa niveau moyen à fort compte des disposit annexées au règleme	pour lequel il fa ions préventiv	udra prendre en	



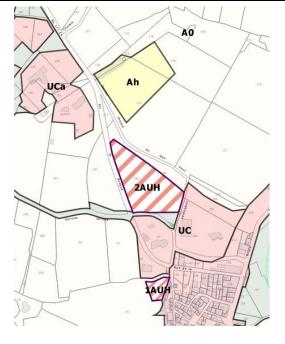
Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Pierrerue	2AUH	0,16 Ha	

- Situé à l'extrémité ouest du village, bordé par le tissu urbain existant.
- Correspond à une zone AU préexistante au PLU antérieur. Ce secteur est intégré dans le périmètre OAP « « Traverse et versant de Combejean - Las Troubadariès ».
- Délimité au sud par une habitation existante et par des parcelles agricoles sur les autres limites.
- Secteur à vocation principale d'habitat, pouvant accueillir une seule habitation compte tenu de sa petite superficie.
- Secteur bloqué en raison du phasage communal.
- Sa situation en rupture de versant la rend assez visible, en ce sens l'OAP préconise une la hauteur de construction limitée.
- Secteur concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.

l'ancien village de Combejean.

risque faible d'incendie.

- Secteur concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement. Le site est potentiellement impacté à sa marge nord par un

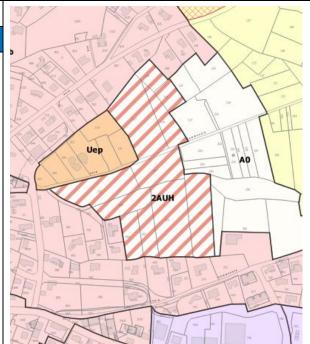


Commune	Zone	Superficie		
Pierrerue	2AUH	0,58 Ha		
Justification de la délimitation				
- Situé au nord du vil	lage de Comb	ejean.		
- La partie sud o préexistante au PLU				
en zone agricole.	anterieur, la	i partie nord etait		
-Bordé par deux rou				
constructions existantes, ce secteur viendra finir l'urbanisation nord de Combejean et permettra de				
faire le lien avec les constructions situées encore				
plus au nord Secteur à vocation principale d'habitat bloqué, en				
raison du phasage à l	aison du phasage à l'échelle communale.			
· Localisé sur un plateau agricole en hauteur par rapport au village, une attention particulière devra				
être portée sur	être portée sur la hauteur des nouvelles			
constructions et leu au mieux au paysa				



Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Puisserguier	2AUH	4,15 Ha	

- Situé au nord-est du village.
- Deux parcelles au sud étaient classées en zone UD au PLU antérieur tandis que le reste du secteur était en zone agricole.
- En continuité du tissu urbain, le secteur est bordé par l'urbanisation récente et le château d'eau. La limite ouest s'appuie sur le parcellaire agricole.
- Secteur à vocation principale d'habitat.
- Secteur bloqué en guise de phasage communal.
- L'aménagement de ce secteur permettra une couture urbaine entre deux quartiers et recréera une continuité urbaine.
- Secteur concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.



Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Puisserguier	2AUE	5,60 Ha	
Justification de la dé	imitation		
 Situé au nord-est du village. Correspond à une zone AUE préexistante au PLU antérieur. La délimitation du secteur se fait en continuité de la zone économique existante à l'ouest, le long de la RD612 et de sa déviation au sud à l'est et lisière de parcelles agricoles au nord. Secteur à vocation principale d'activités économiques de compétence communautaire. Secteur bloqué dans l'attente du remplissage des 			10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1
zones UE communautaires existantes à Puisserguier et Saint-Chinian. - Ce secteur est la seule réserve foncière économique de compétence communautaire. Sa localisation en continuité de la zone existante parait cohérente. L'aménagement devra toutefois porter une attention particulière à son intégration en entrée de ville et au traitement des franges urbaines à l'interface des espaces agricoles.			1
- Secteur concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argile de niveau moyen à fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.			



Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Quarante	2AUH	2,30 Ha	000
Justification de la dé	limitation		\$155 Jan 2005
- Secteur situé en ent de l'urbanisation.	trée de ville oues	t, en continuité	
- Correspond à une antérieur.	zone AU préex	istante au PLU	N ISS AND ISS
-Le secteur est bord et dans le prolongen l'est.			2AUH
- Secteur à vocation principale d'habitat, bloqué en guise de phasage du développement urbain communal.			Ah 422 1713 N 1013
- L'aménagement devra porter une attention particulière à la valorisation de l'entrée de ville.			1100 11
- Secteur concerné par un risque d'incendie (allant jusqu'à très fort) pour lequel des points de défense incendie devront être installés, et par l'aléa retrait- gonflement d'argile de niveau moyen à fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.			A0 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)

Commune	Zone	Superficie	Extrait du règlement graphique
Saint-Chinian	2AUH	1,71 Ha	
Justification de la dél	limitation		
- Secteur situé à l'est zone 1AUHb.	t du village, en d	continuité de la	A0 ==
- Correspond à une p au PLU antérieur, réc	oartie de zone A duite au PLUi.	U préexistante	
- Le secteur est en continuité de la zone 1AUh et délimité au nord par un ensemble végétalisé, à l'est par une parcelle agricole, et au sud par la rue de la Voie Ferrée.			
- Secteur à vocation principale d'habitat intégré dans l'OAP de la zone 1AU «Poujols-Bas» pour assurer la cohérence d'ensemble de cet espace stratégique.			1AUHb
- Secteur bloqué en raison du phasage du développement urbain communal, dans l'attente du remplissage de la zone 1AU.			AO
- Cette deuxième phase des Poujols-Bas viendra terminer l'aménagement de la zone. Une attention particulière est portée sur les franges urbaines en entrée de ville et en lisière de l'espace agricole.		. Une attention ges urbaines en	AD
- Secteur concerné par un risque d'incendie pour lequel des points de défense incendie (de faible à fort) devront être installés, et par l'aléa retraitgonflement d'argile de niveau moyen à fort pour lequel il faudra prendre en compte des dispositions préventives particulières annexées au règlement.			Nettering



5.4 LES ZONES AGRICOLES

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles . »

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci».

Les zones A correspondent aux espaces agricoles à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles couvrent 16 228,2 ha du territoire communautaire, soit 51,71%.

Les choix retenus pour délimiter cette zone reposent principalement sur l'OCSOL du SCoT Biterrois, en s'inscrivant tant que possible dans la continuité des classements en zone agricole issus des documents d'urbanisme communaux pré-existants. Les travaux réalisés dans le cadre du diagnostic agricole (en s'appuyant notamment sur les secteurs AOC, les potentialités du sol, le réseau d'irrigation, et les besoins en bâtiments agricoles etc.) ont complété la délimitation du zonage agricole notamment quant à la définition de zones agricoles dites «constructibles» dans les termes prévus au R.151-23 du CU.

En cohérence avec le PADD, les principaux objectifs poursuivis par les dispositions réglementaires des zones agricoles sont la préservation des secteurs d'enjeux agricoles, le maintien et la diversification de l'agriculture, la préservation des paysages sensibles et identitaires, la lutte contre la fermeture des espaces, la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, l'encadrement du développement des énergies renouvelables, le maintien de la qualité du cadre de vie et la prévention des risques naturels.

La zone A comprend cinq sous-secteurs: A0, A0cm, Ah, Ahcm, Ahr.

En respect du code de l'urbanisme et en fonction des sous-secteurs, les dispositions réglementaires autorisent notamment (sous conditions) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique (cf. chapitre 6 «Les autres dispositions règlementaires»), et les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.



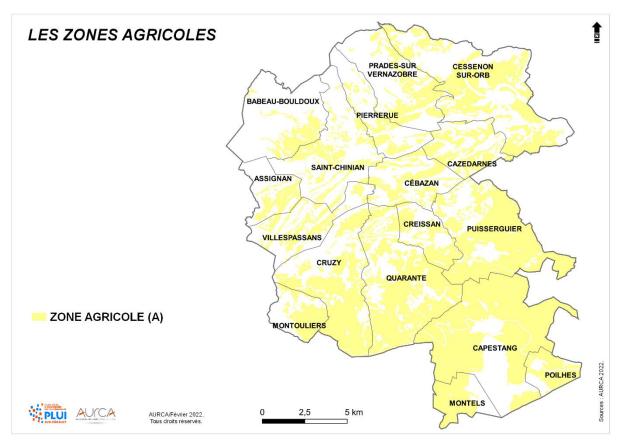


Figure 37: Cartographie des zones agricoles – Source: AURCA

Sous-secteur A0

Le sous-secteur A0 correspond à la zone agricole protégée et inconstructible. Il représente **12 781,1 hectares**, soit **40,73** % de la surface du territoire communautaire.

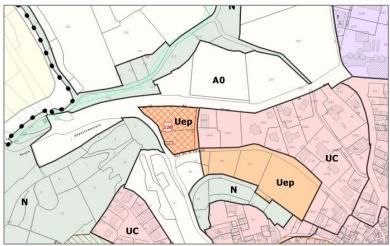


Figure 38: Exemple d'une zone A0 sur la commune de Quarante



Sous-secteur A0cm

Le sous-secteur A0cm correspond à la zone agricole protégée et inconstructible située au sein du périmètre du site classé des paysages du canal du Midi.

Il représente **1 580,8 hectares**, soit **5,04%** de la surface du territoire communautaire.

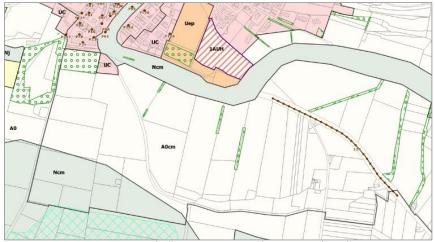


Figure 39: Exemple d'une zone AOcm sur la commune de Poilhes

Sous-secteur AH

Le sous-secteur Ah correspond à la zone agricole constructible sous conditions, afin de permettre le maintien, le développement et la diversification de l'activité agricole.

Il représente **1 856,1 hectares**, soit **5,91%** de la surface du territoire communautaire.

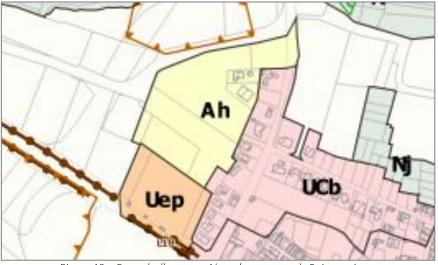


Figure 40: Exemple d'une zone Ah sur la commune de Puisserguier



Sous-secteur Ahcm

Le sous-secteur Ahcm correspond à la zone agricole constructible, située au sein du périmètre du site classé des paysages du canal du Midi.

Il représente **5,1 hectares,** soit **0,02**% de la surface du territoire communautaire.

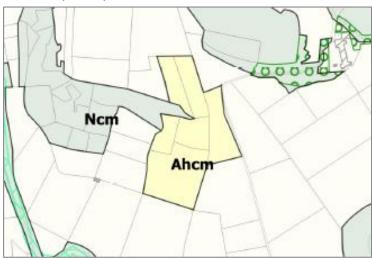


Figure 41: Exemple d'une zone Ahcm sur la commune de Quarante

Sous-secteur Ahr

Le sous-secteur Ahr correspond à la zone agricole constructible dans laquelle toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux du domaine public.

Il représente **5,1 hectares**, soit **0,02**% de la surface du territoire communautaire.

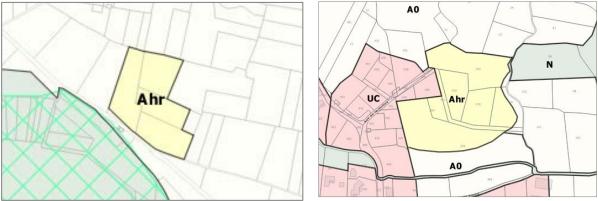


Figure 42: Ssecteur Ahr sur les communes de Capestang (à gauche) et de Prades-sur-Vernazobre (à droite)



■ JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES SOUS-SECTEURS AH, AHCM ET AHR PAR COMMUNE

Communes	Zone	Superficie en ha	Justification de la délimitation
			- Secteur situé au nord du village, dans son prolongement (1,75 ha): à proximité d'un domaine agricole.
			- Secteur situé dans le prolongement est du village (1,19 ha): à proximité du réseau viaire; projet recensé lors de la réalisation du diagnostic agricole.
Assignan	Ah	9,51	- Secteur situé à l'est (1,98 ha): à proximité d'un domaine agricole; plusieurs projets identifiés lors de la réalisation du diagnostic agricole.
			- Secteur situé à l'extrémité est du territoire communal (1,11 ha): centre équestre existant, à proximité de la RD178.
			- 2 secteurs au sud du village (3,47 ha): à proximité du réseau viaire.
			- Secteur au sud du territoire communal (2,44 ha): dans le prolongement du hameau de Donnadieu et à proximité d'une route départementale.
Babeau- Bouldoux	a h	22,63	- Secteur à l'est du territoire communal (0,39 ha): en continuité de la zone Uep et dans le périmètre d'irrigation collective de l'ASA «Vallées de l'Illouvre et de Vernazobre».
	Ah		- 2 secteurs dans le prolongement est du village (0,96 ha): présence d'un hangar agricole sur les deux secteurs et un projet a été recensé sur l'un des deux. Situés dans le périmètre d'irrigation collective de l'ASA.
			- Secteur au sud du village (18,85 ha): à proximité immédiate de deux routes départementales et situé dans le périmètre d'irrigation collective de l'ASA.
			L'ensemble des secteurs, à l'exception de celui accolé à la zone 1AUHd Les Cagnes, s'est attaché à éviter les zones rouges du PPRi.
Capestang			- 2 secteurs au sud du territoire communal (90,79 ha): présence de domaines agricoles sur les deux secteurs; concernés par des changements de destination; raccordé au réseau d'irrigation BRL et la RD37E5 pour le secteur le plus au sud et à proximité immédiate pour l'autre.
	Ah	392,1	- 5 secteurs au sud-ouest du territoire communal (147,47 ha): 3 sont déjà dotés d'un domaine viticole et 2 de serres agricoles. Traversés ou à proximité du réseau d'irrigation BRL et du réseau viaire (dont la D11 et D16 et D16E1). Changements de destination identifiés sur les trois domaines.
			- 3 secteurs situés sur la partie est du village (16,53 ha): 2 secteurs au sein du périmètre d'irrigation collective de l'ASA et 1 secteur relié au réseau d'irrigation BRL; 2 secteurs à proximité d'une route secondaire et le 3ème à moins de 500m.
			-1 secteur au nord du village, en face du cimetière (9,35 ha): accolé à la RD16, au sein du périmètre d'irrigation collectif



			de l'ASA; un projet agricole a été identifié sur ce secteur lors de l'élaboration du diagnostic agricole.
			- Secteur accolé à la zone 1AUHd Les Cagnes (2,16 ha): intégré au projet CapAlimentaire de la zone 1AUHd; desservi par des voies existantes; projet recensé lors de la réalisation du diagnostic agricole.
			- 3 secteurs situés au nord du territoire communal (125,79 ha): présence de domaines ou bâtiments agricoles sur les 3 secteurs; ceux situés le plus au sud sont reliés aux réseaux d'irrigation ASA et BRL; 2 secteurs sont également concernés par des projets qui avaient été recensés lors de l'élaboration du diagnostic agricole.
	Ahr	3,02	- Secteur au sud-est du village, en lisière de l'étang : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable.
			- Secteur situé dans le prolongement est du village (16,78 ha): de part et d'autre de la RD36 et délimité hors risque inondation;
Cazedarnes	Ah	19,54	- Secteur situé au sud-ouest du village, entre les ruisseaux de Coste Bonne et de Rhonel (1,41 ha), hors zone inondable, ce secteur correspond à la STEP du village et à son extension future.
			- Secteur situé à l'est du territoire communal (1,33 ha): correspond à un domaine viticole dans lequel il a été recensé un projet agricole, à proximité de la RD36.
			L'ensemble des secteurs sont hors zones rouges du PPRi.
			- Secteur situé au sud du territoire communal (1,36 ha): activité et bâtiment agricole déjà existant. Accolé à la D612.
			- 2 secteurs au sud du village (8,62 ha), l'un correspondant à une oliveraie et à proximité de la zone économique, et l'autre secteur se trouve de part et d'autre d'un chemin communal.
Cébazan	Ah	20,34	- 2 secteurs à l'est du village, dans le prolongement du tissu urbain (4,87 ha): celui situé plus au sud correspond à une activité de maraichage, l'autre plus au nord est concerné par un projet de cave particulière.
			 secteur à l'est du village, plus en recul de l'urbanisation (3,35 ha): desservi par la RD36. secteur à l'ouest du village (2,13 ha); est dans le prolongement du tissu urbaine.
			Les zones rouges du PPRi ont été évitées le plus possible,
Cessenon-sur- Orb	Ah 271,54	seuls deux secteurs sont concernés à la marge par ce risque. - 6 secteurs situés sur la partie sud-est du territoire communal (175,20 ha): présence de domaine viticole, hangar agricole ou cave particulière sur l'ensemble des secteurs; tous sont également reliés ou à proximité immédiate du réseau d'irrigation BRL. Un secteur est concerné par un changement de destination tandis que deux autres sont concernés par des projets qui ont été recensés lors de l'élaboration du diagnostic agricole.	
			- 1 secteur situé dans le tissu urbain, à l'est (0,64 ha): englobé entre la zone économique et la zone d'équipements publics correspondant à la STEP.
			- 2 secteurs situés à l'est du village (22,09 ha): celui le plus au sud est dans le périmètre d'irrigation de l'ASA et à proximité de celui de BRL, tandis que le secteur plus au nord, où est déjà présent un domaine viticole, est concerné par un



			projet de cave particulière, recensé lors de l'élaboration du diagnostic agricole.
			- Secteur au nord du village et de l'Orb (16,01 ha): présence d'un centre -équestre et de parcelles viticoles. Desservi par la RD136.
			- Secteur à l'ouest du quartier du Pizou (15,46 ha): relié au réseau d'irrigation BRL et à proximité d'un domaine agricole.
			- Secteur au sud-est du village (0,27 ha): présence de vestiges d'un bâtiment agricole dont le projet est de le réhabiliter.
			- Secteur à l'est du territoire communal (42,62 ha): secteur en deux parties, celle au nord se trouve le long de la RD20 et est relié au réseau d'irrigation BRL; celle au sud, plus en retrait, n'est pas visible depuis la RD20 et compte un domaine agricole (de maraîchage).
Creissan	Ah	88,50	La quasi-totalité des secteurs Ah se trouvent à l'est du territoire communal, là où sont présentes les terres irriguées (réseau BRL). L'ensemble des secteurs Ah sont en dehors des zones rouges du PPRi.
			Présence d'un secteur à la sortie nord-ouest du village (0,44 ha): à proximité immédiate du réseau viaire desservant le village.
			Les zones rouges du PPRi ont été évitées sur l'ensemble des secteurs.
			- Secteurs sur la partie nord du territoire communal (204,63 ha):
	Ah		Secteurs à proximité du village: présence de quelques hangars; composés de terrains où la potentialité des sols est faible à assez faible.
		208,78	Un secteur tout au nord correspond à un domaine agricole.
Cruzy			Un secteur à l'ouest correspond à un domaine (hameau de Montplo) où des changements de destinations ont été identifiés; des projets ont également été recensés lors du
			diagnostic agricole Secteur sur la partie sud du territoire communal (4,14 ha), correspond au domaine viticole de Sériège; un changement de destination a été repéré.
	Ahcm	1,56	Secteurs situés au sud du territoire communal, au sein du périmètre du site classé des paysages du canal du Midi. À proximité de la RD36 et raccordé au réseau d'irrigation BRL. En assainissement autonome, ces secteurs sont limités aux bâtis existants du hameau de la Croisade. Un changement de destination a été identifié sur l'un des bâtiments.
Montels	Ah	61,36	Situé au nord du village et du territoire communal, Les élus ont souhaité recentrer en un seul secteur la possibilité de construire et ainsi éviter le mitage. Le choix a été fait au vu de la proximité du réseau d'irrigation BRL et de la desserte viaire (secteur accolé à la RD16).
Montouliers	Ah	6,61	Situé au sud du village, au lieu-dit «Le Fenouillet», le secteur comprend des hangars existants. Un projet a été identifié sur le secteur dans le diagnostic agricole.
Pierrerue	Ah	31,91	L'ensemble des secteurs ont été zonés en dehors des zones rouges du PPRi.



			-3 secteurs au nord de Pierrerue: à l'est (2,14 ha) un secteur desservi par la RD134 dans lequel deux projets ont été identifiés lors du diagnostic agricole; au sud (3,12 ha), présence d'un domaine, et à l'est (0,39 ha), le secteur correspond au cimetière avec un projet d'extension. - 2 secteurs au nord-est de Combejean, au hameau Le Fournas: le secteur au sud (0,67 ha) est doté d'un bâtiment agricole existant, tandis que le secteur plus au nord (4,18 ha) se trouve sur des terres de faible à très faible potentialité. - 2 secteurs au nord et à l'est du hameau de Las Troubadariès (18,53 ha): présence de bâtiments agricoles sur les deux secteurs; un projet de construction de hangar a été identifié sur le secteur au nord lors de l'élaboration du diagnostic agricole. - 2 secteurs autour du hameau de la Bosque: celui au nord (2,18 ha) est en continuité du village, il correspond à des parcelles où est stocké du matériel et sur lequel un projet agricole est connu. Le secteur au sud (0,38 ha) se trouve en dehors des terrains à potentiel agronomique. - 1 secteur situé à l'entrée sud du hameau du Priou, accolé à la route desservant le village. Il se trouve sur des sols à faible et très faible potentialité.
Poilhes	Ah Ahcm	11,27 0,68	 1 secteur à l'ouest (1,61 ha): correspondant à la station d'épuration et son extension future ainsi qu'une parcelle agricole située en dehors du périmètre du classement des paysages du canal du Midi et à proximité d'un hangar déjà existant. 1 secteur au nord-est du village, dans son prolongement (0,11 ha): il correspond à une parcelle dont le propriétaire souhaite réaliser un hangar agricole à côté de son habitation. 2 secteurs au sud du territoire communal (10,23 ha): correspondent aux domaines viticoles du Château Régismont et du Château Le Thou dont une partie classée en Ahcm car située dans le périmètre du classement des paysages du Canal du Midi (concerne le bâti existant uniquement).
Prades-sur- Vernazobre	Ah	110,36	L'ensemble des secteurs ont été zonés en dehors de la zone rouge du PPRi. -1 secteur localisé autour du hameau de Commeyras (47,03 ha): un projet a été identifié lors de l'élaboration du diagnostic agricole. Les parcelles sont situées sur des sols de faible à très faible potentiel agronomique. - 1 secteur à l'ouest du village (15,86 ha) où sont déjà présents des bâtiments agricoles et des habitations. Les parcelles sont situées sur des sols de faible à très faible potentiel agronomique. - 7 secteurs au nord du village (44,65 ha) où sont présents des bâtiments agricoles et situés en partie dans le périmètre d'irrigation de l'ASA. - 1 secteur au hameau de la Maurerie (3,02 ha): correspond au Domaine La Maurerie qui est dans le périmètre d'irrigation de l'ASA.
	Ahr	2,08	Secteur dans le prolongement est du village: toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau potable. Le secteur se situe au sein du périmètre d'irrigation de l'ASA.



Puisserguier			L'ensemble des secteurs ont été zonés en dehors de la zone rouge du PPRi.
	Ah	462,73	La zone Ah au document d'urbanisme antérieur recouvrait la quasi-totalité des zones agricoles. Le choix des secteurs maintenus en Ah ont été portés sur la partie sud qui est couverte par l'ASA et pour lesquels 4 projets ont été recensés dans le diagnostic agricole. Deux secteurs à l'ouest et au nord du village ont également été maintenus car bien desservis et présentent encore une activité agricole. Les autres secteurs concernent tous des domaines et des bâtiments agricoles déjà existants. Quatre d'entre-eux ont signalé avoir des projets (développement, diversification) et 3 autres ont été identifiés en tant que bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.
		4,28	L'ensemble des secteurs ont été zonés en dehors de la zone rouge du PPRi.
	Ah		-1 secteur se situe dans le prolongement est du village (0,68 ha): un bâtiment agricole est déjà présent, il s'agira de permettre l'évolution de l'activité en place.
Quarante			- 1 secteur au nord du village (1,90 ha): afin de ne pas dégrader la silhouette villageoise, le paysage, et de créer du mitage, les élus ont souhaitent laisser qu'un secteur agricole constructible encore vierge de toute construction, dans le prolongement de la cave coopérative.
			- 2 secteurs à l'est du territoire communal, l'un est situé au domaine de Roueïre où une activité agricole est présente et pour lequel des projets ont été identifiés, et l'autre correspond à la déchetterie intercommunale où est projetée une extension.
	Ahcm	2,85	Secteur situé au sud du territoire communal (2,85 ha): correspond à une activité déjà présente et pour laquelle un projet a été identifié lors de l'élaboration du diagnostic agricole (bâtiment d'élevage). Secteur desservi par le réseau d'irrigation de BRL et hors zone rouge du PPRi. Le sous-secteur «cm» signifie qu'il se situe au sein du périmètre du site classé des paysages du canal du Midi.
	Ah		L'ensemble des secteurs ont été zonés en dehors de la zone rouge du PPRi et de la zone à risque du PPRMT
Saint-Chinian			- 1 secteur en limite communale avec Villespassans (4,26 ha): la topographie de ce secteur permet la réalisation de projet agricole sans co-visibilité depuis les routes départementales.
			- 1 secteur longe la RD177 et entoure le hameau de Castelbouze. Au vu de la topographie, cet espace est l'un des seuls en plaine, ce qui permet sa constructibilité et son accessibilité.
		126,75	- 2 secteurs se situent au hameau de Tudery où des activités agricoles sont déjà présents; un projet de construction nouvelle a été identifié lors de l'élaboration du diagnostic agricole.
			- 1 secteur à l'ouest du village (22,36 ha) : en continuité du Château de la Dournie où une activité agricole est présente et où un projet a été identifié.
			- 1 secteur au sud du camping communal (7,86) : il se situe dans la plaine viticole de Saint-Chinian, au sein du périmètre irrigable de l'ASA.
			- 2 secteurs au nord du village (24,25 ha): de part et d'autre d'une voie (RD20E3), ces terrains ont l'avantage de se



			trouver en plaine. Des bâtiments agricoles sont déjà présents sur le secteur et à proximité immédiate. - 1 secteur à l'est du territoire communal (34,74 ha): en limite avec la commune de Pierrerue: deux domaines viticoles sont présents sur ce secteur, Coulon Castell Brigitte et La Madura où un projet a été identifié sur ce dernier. - 1 secteur au nord du village (0,86 ha): terrains en terrasse défrichée sans co-visibilité depuis le village, à proximité d'une route communale.
Villespassans	Ah	7,15	 Secteur situé au nord du village, dans le prolongement (4,45 ha): de part et d'autre de la RD178; bâtiments agricoles déjà présents. Secteur au sud du village (0,27 ha), à proximité de bâtiments déjà existants. Secteurs à l'ouest du territoire communal (2,44 ha): correspondent au domaine et la cave de Château Castigno (Assignan).

5.5 LES ZONES NATURELLES

Les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'urbanisme encadrent les zones naturelles :

«Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

La zone N correspond aux espaces naturels, forestiers et garrigues à protéger. Par conséquent, la délimitation de la zone N s'appuie notamment sur les zonages environnementaux (ZNIEFF de type I et II, des sites Natura 2000 et des réseaux de trames vertes et bleues repérés par le SRCE Languedoc-Roussillon...). La zone N se situe essentiellement sur des secteurs de relief (collines, montagnes) ainsi que sur des secteurs de zones humides et assimilées (étang de Capestang par exemple). Ces zones ont également été déterminées en s'appuyant sur



l'OCSOL du SCoT Biterrois ainsi que sur la délimitation des zones naturelles inscrites dans les documents d'urbanisme communaux.

Il est à noter que la zone naturelle et forestière regroupe les espaces remarquables à préserver et présentant une forte valeur patrimoniale pour des motifs d'ordre écologique et paysager. En ce sens, la préservation des terrains concernés par l'enjeu de biodiversité est assurée par une prescription dite de « sur-zonage » au titre des secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique, délimitée spécifiquement sur ces terrains (cf. chapitre 6 « Les autres dispositions règlementaires »).

Elles couvrent 14113,9 ha du territoire, soit 44,97%.

En cohérence avec le PADD, les principaux objectifs poursuivis par les dispositions réglementaires des zones naturelles sont la préservation des espaces d'intérêt écologique (dont les continuités écologiques) ainsi que des réservoirs et des corridors de biodiversité, la prise en compte des risques naturels, la préservation et la valorisation des grands ensembles paysagers, la pérennisation des coupures vertes, le développement de l'exploitation forestière et de l'activité pastorale, la sauvegarde des paysages de Sud-Hérault, la préservation des ressources naturelles dont notamment les ressources en eau, et le maintien et le développement de la nature en ville pour prolonger la trame verte et bleue.

Au sein de cette zone, en respect du code de l'urbanisme, les dispositions réglementaires du PLU intercommunal autorisent notamment (sous conditions) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique (cf. chapitre 6 « Les autres dispositions règlementaires ») et les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

La zone N comprend 3 sous-secteurs: Ncm, Nj et Nl.

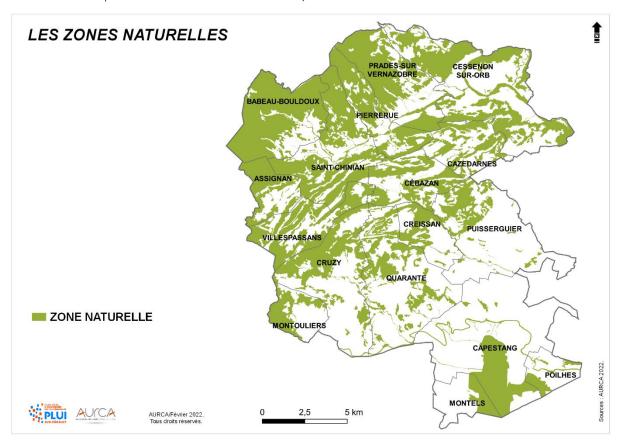


Figure 43: Cartographie des zones naturelles – Source AURCA



Sous-secteur Ncm

Le sous-secteur Ncm correspond à la zone naturelle située au sein du périmètre de site classé des paysages du canal du Midi.

En cohérence avec le PADD, les principaux objectifs poursuivis par les dispositions réglementaires sont la préservation des paysages du canal du Midi ainsi que le maintien de son potentiel touristique.

Il représente **214,7 hectares**, soit **0,68** % de la surface du territoire communautaire.

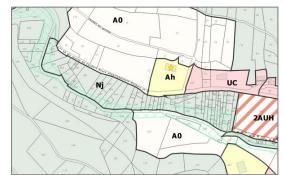


Figure 44: Exemple de zones Ncm à Quarante (à gauche) et Cruzy (à droite)

Sous-secteur Nj

Le sous-secteur Nj correspond à la zone naturelle dédiée aux jardins potagers, familiaux ou collectifs.

En cohérence avec le PADD, les principaux objectifs poursuivis par les dispositions réglementaires sont de favoriser la création et la préservation des jardins particuliers et familiaux

Il représente 43,3 hectares, soit 0,14 % de la surface du territoire communautaire.

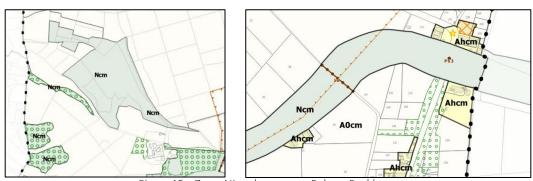


Figure 45 : Zones Nj sur la commune Babeau-Bouldoux

Sous-secteur NL

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

En cohérence avec le PADD, les principaux objectifs poursuivis par les dispositions réglementaires sont de compléter et de structurer l'offre en équipement de loisir pour les habitants en lien avec les stratégies de développement touristique menées par la communauté.



Il représente **0,8 hectares**, soit **0,003** % de la surface du territoire communautaire.



Figure 46: Zone NI sur la commune Capestang



5.6 BILAN DES SURFACES

Les zones urbaines (U) couvrent une superficie de **959,9 ha soit 3,06 %.**

Les zones à urbaniser (AU) couvrent une superficie de 80,0 ha soit 0,25%.

Les zones agricoles (A) couvrent une superficie de 16 228,2 ha soit 51,71 %.

Les zones naturelles et forestières (N) couvrent une superficie de 14113,9 ha soit 44,97 %.



	Assignan	Babeau- Bouldoux	Capestang	Cazedarnes	Cébazan	Cessenon- sur-Orb	Creissan	Cruzy	Montels	Montouliers	Pierrerue	Poilhes	Prades-sur- Vernazobre	Puisserguier	Quarante	Saint- Chinian	Villespassans	Total (Ha)		Total (%)		
UA	3,66	5,67		7,82	11,72	2,32	3,24	9,71	2,92		10,91		2,67		5,96	10,33	3,14	80,07		0,26%		
UAa											0,64			0,82	0,54	0,43		2,43	4.45.66	0,01%	0.460/	
UAb			20,30			6,60								6,33		23,15		56,38	145,66	0,18%	0,46%	
UAr										1,40		5,38						6,78		0,02%		
UB		0,29					3,52	5,21				0,34			16,37			25,72		0,08%		
UBb			18,44			11,32								31,07				60,82	92,03	0,19%	0,29%	
UBr										2,80		2,69						5,49		0,02%		
UC	15,75	14,28		22,40	24,09		54,99	32,95	8,51	14,79	8,83	15,43	27,97		42,68		11,73	294,41		0,94%		
UCa			0,25	3,04		29,91			3,28		6,97		4,02	12,51			0,74	60,72	601,42	0,19%	1,92%	
UCb			68,58			62,74								74,08		40,89		246,29		0,78%		
UE					4,63	0,68	4,94	2,48						3,59	2,10			18,43		0,06%		
UEb			9,92			5,24								1,29		7,97		24,41	50,96	0,08%	0,16%	
UEc														5,21		2,91		8,12		0,03%		
Uep	1,04	4,44	9,39	1,34	1,97	8,76	3,62	4,02	0,24	0,20	1,37	2,00	1,04	8,64	5,70	6,29	0,24	60,30	60,30	0,19%	0,19%	
UL			0,34												2,50			2,85		0,01%		
ULc			1,49			2,22	0,77									2,21		6,68	9,53	0,02%	0,03%	
Sous-total	20,45	24,68	128,69	34,60	42,42	129,78	71,07	54,36	14,96	19,19	28,72	25,84	35,70	143,54	75,86	94,19	15,86	959,91		3,06%		
1AUH				5,31	1,53		2,32				0,92	4,79	0,98		2,49			18,33	43,11	0,06%		
1AUHb						6,20								6,76		3,78		16,74		0,05%	0,14%	
1AUHd			5,80															5,80		0,02%		
1AUEP						0,70	1,17							0,37				2,25		0,01%		
2AUE														5,60				5,60		0,02%		
2AUH		0,79	4,99		2,58	4,14	5,59	0,89	2,35		0,74			4,15	2,30	1,71		30,22	36,89	0,10%	0,12%	
2AUL				1,07														1,07		0,003%		
Sous-total	0	0,79	10,79	6,38	4,10	11,04	9,08	0,89	2,35	0	1,65	4,79	0,98	16,88	4,80	5,49	0	80	,00	0,25%		
A0	257,24	347,54	1739,00	572,23	532,70	1485,42	383,00	1178,57	469,05	399,17	286,88	163,68	535,22	1639,07	1783,30	520,27	488,79	12781,14		40,73%		
A0cm			934,25					177,40				235,13			233,99			1580,76		5,04%		
Ah	9,51	22,63	392,10	19,54	20,34	272,30	88,50	208,78	61,36	6,61	31,91	11,27	110,36	462,73	4,28	126,75	7,15	1856,12	16228,21	5,91%	51,71%	
Ahcm								1,56				0,68			2,85			5,09		0,02%		
Ahr			3,02										2,08					5,10		0,02%		
Sous-total	266,75	370,17	3068,38	591,76	553,04	1757,72	471,50	1566,30	530,41	405,78	318,79	410,76	647,66	2101,80	2024,42	647,02	495,94	16228,21		51,71%		
N		1730,85	772,25	523,82	699,67	1760,88	317,65	957,89	189,06	346,27	802,85	98,69	1302,52	551,10	825,92	1542,54	886,23	13850,85		44,14%		
Ncm			78,53					15,54				53,17			71,78			219,02	14113,94	0,70%	44,97%	
Nj		4,81		7,12		7,64		3,68			3,77	0,68	0,55	3,64	1,68	9,70		43,27		0,14%		
NI			0,81															0,81		0,00%		
Sous-total	542,65	1735,66	851,59	530,94	699,67	1768,53	317,65	977,11	189,06	346,27	806,62	152,54	1303,07	554,74	899,38	1552,25	886,23	14113,94		44,97%		
Total	829,84	2131,30	4059,44	1163,67	1299,24	3667,07	869,30	2598,66	736,78	771,24	1155,78	593,93	1987,40	2816,96	3004,46	2298,94	1398,03	3 31382,06		100%		



6 LES AUTRES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

6.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La finalité des emplacements réservés est d'empêcher qu'un projet de construction ou qu'une utilisation du sol vienne compromettre la réalisation d'un projet d'intérêt général porté par la collectivité. En contrepartie de cette atteinte au droit de propriété, le propriétaire du terrain peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir le terrain (article L.152-2 du CU).

Cet outil est ici déployé lorsque le besoin de la collectivité bénéficiaire du terrain est justifié et précisément défini en termes d'emprise foncière. Ainsi, pour chaque emplacement réservé inscrit dans le règlement, la destination future du terrain, son bénéficiaire et sa superficie sont précisés par le règlement (cf. liste des emplacements réservés dans la partie « règles concernant les autres éléments repérés au plan de zonage » du règlement écrit). La délimitation des **emplacements réservés** s'est effectuée de concert avec les élus sur la base des documents d'urbanisme communaux en vigueur le cas échéant, au besoin mis à jour et complétés par les communes en l'absence de PLU.



Les emplacements réservés sont ainsi repérés sur le plan de zonage.

Au total **126 emplacements réservés** ont été définis sur le territoire intercommunal en fonction des projets des collectivités connus à ce jour. Ils se répartissent en plusieurs catégories définies à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme :

- Voies et ouvrages publics:
 - o Aménagement de parkings publics;
 - o Aménagement de cheminements doux;
 - o Aménagement de giratoires;
 - o Aménagement de voiries;
 - o Aménagement de bassin de gestion pluviale, de rétention des eaux pluviales.
- Installations d'intérêt général à créer ou à modifier :
 - Station d'épuration;
 - o Cimetière;
 - o Aire de lavage;
 - Extension de camping;
- Espaces verts à créer ou à modifier ou espaces nécessaires aux continuités écologiques;
- Réalisation de programmes de logements, dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Ces ER permettent d'assurer la traduction de certaines orientations générales du PADD.



Type d'emplacements réservés	Nombre d'emplacements réservés et superficies	Orientations Générales du PADD mises en œuvre						
Voies et ouvrages publics	121 emplacements réservés sur 21,7 Ha, dont 5,02 Ha sont voués à la protection contre le risque inondation (ex: bassin de gestion pluviale, fossé pour écoulement des eaux pluviales, ouvrage de rétention des eaux pluviales).	 OG n°3: Pérenniser la qualité de l'offre en équipements et services à la population, tout en conservant l'atout de la répartition équilibrée de ceux-ci; OG n°6: Œuvrer pour l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité interne en Sud-Hérault; OG n° 13: Optimiser et sécuriser les ressources en eau en adéquation avec les besoins de demain; OG n°15: Préserver et mettre en valeur les paysages de Sud-Hérault, supports de son attractivité touristique; OG n°17: Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire de Sud-Hérault. 						
Installations d'intérêt général à créer ou à modifier	2 emplacements réservés sur 1,03 Ha	- OG n°7: Conforter l'agriculture, pan majeur de l'économie locale en prenant en compte ses besoins - OG n°9: Structurer et développer l'offre touristique en ambitionnant l'émergence d'un tourisme 4 saisons;						
Espaces verts à créer ou à modifier ou espaces nécessaires aux continuités écologiques	2 emplacements réservés sur 0,9 Ha	- OG n°15 : Préserver et mettre en valeur les paysages de Sud-Hérault, supports de son attractivité touristique.						
Réalisation de programmes de logements, dans les zones urbaines ou à urbaniser	1 emplacement réservé sur 0,4 Ha	- OG n°1: Agir sur les caractéristiques du parc de logements pour favoriser l'accueil et le maintien de population et proposer un logement pour tous en Sud-Hérault						

6.2 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

■ LE CLASSEMENT DES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des Espaces Boisés Classés (EBC) permet à une collectivité publique de protéger ou créer des boisements et espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Selon le code de l'urbanisme (article L.113-1), le PLUI peut « 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. Le classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements ».



D'après l'article L.130-1 du même code, le classement « interdittout changements d'affectation ou modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres le ret II du titre le r livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf cas particuliers ».

La décision de classement n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'un boisement, offrant ainsi la possibilité aux communes de classer des terrains destinés à la création d'un boisement. À noter également que la protection peut concerner un arbre isolé.

L'instauration d'EBC sur un territoire non concerné par la loi littoral reste facultative.

CHOIX DE LA DÉLIMITATION DES ESPACES BOISES CLASSES

L'identification des **espaces boisés classés (EBC)** s'est faite sur la base des classements déjà opérés sur les documents urbanisme communaux existants. Néanmoins, en accord avec les élus du territoire, plusieurs ajustements ont été réalisés aboutissant à la réduction ou l'agrandissement de certains EBC, pour s'inscrire en continuité des orientations poursuivies dans le PADD du PLUi. Par ailleurs, le présent PLUi apporte également des nouveautés avec la création de nouveaux EBC sur l'ensemble des communes selon la même finalité qu'évoquée précédemment.

Ainsi, les EBC du PLUi, au nombre de 400, représentent une superficie de **314 Ha**.

Ces EBC permettent de mettre en œuvre les OG n°14 « Assurer la préservation des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité » et n°15 « Préserver et mettre en valeur les paysages de Sud-Hérault, supports de son attractivité touristique ».



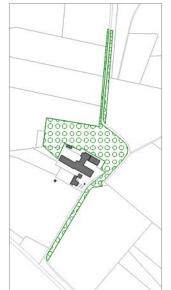
Les EBC sont délimités comme ci-contre au plan de zonage du PLUi.

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

- Les bosquets, qui se caractérisent par un ensemble d'éléments boisés constitutifs de petits bois au sein du milieu agricole et naturel ou accompagnement les domaines viticoles, permettant leur mise en valeur ainsi que leur mise en relief au sein des grands paysages;
- Les haies et alignements d'arbres, caractéristiques des milieux agricoles.







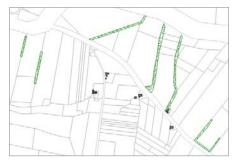




Figure 47: Exemple d'EBC, à gauche la Ripisylve de Creissan, au centre un domaine à Capestang entouré de pins et dont les entrées sont marquées par des alignements d'arbres, en haut à droite des haies bocagères à Poilhes et en bas à droite un boisement au sud de Cessenon-sur-Orb marquant la silhouette villageoise en piémont.

Au sein de ces FBC:

- Est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements et entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre ler du titre IV du livre III du code forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du Code de l'urbanisme.

6.3 LES SECTEURS ET LINÉAIRES DE DIVERSITÉ FONCTIONNELLE

L'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme permet au règlement du PLUi « d'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 ».

Par cette disposition et les règles qui y sont associées, les élus souhaitent conserver l'offre présentent dans les centres-villes et nottament pérenisser le commerce de proximité. Ainsi, en compatibilié avec l'orientation générale n°10 définie dans le PADD «Conforter et diversifier l'offre en équipement commercial tout en promouvant la proximité et les produits du terroir » cette disposition a été mise en place au sein des quatre polarités historiques et fonctionnelles du territoire retenues dans l'armature urbaine définie par le PLUi. Les élus des communes concernées ainsi que le repérage des commerces et services opéré dans le cadre du diagnostic territorial, ont ainsi participé à la définition des quartiers, îlots et voies pouvant faire l'objet de la mise en place de cet outil.





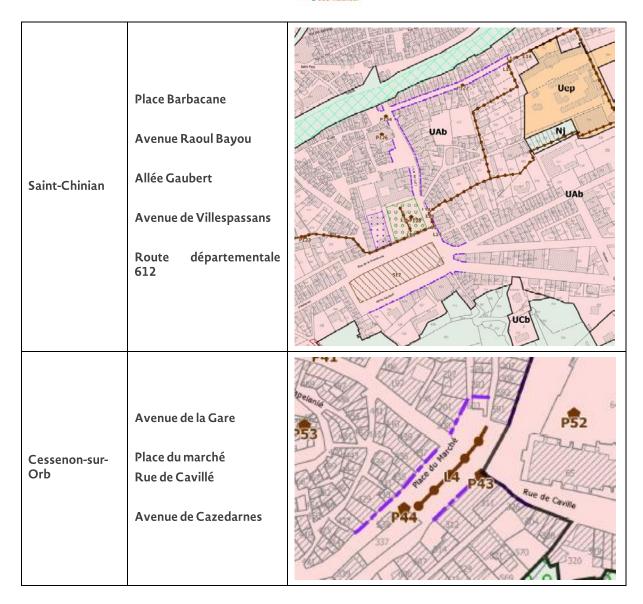
Les secteurs et linéaires de diversité commerciale sont identifiés au plan de zonage du PLUi comme ci-contre.

Au sein de ces secteurs et linéaires de diversité commerciale :

- Les changements de destination des locaux à sous-destination de commerce de détails vers une destination d'habitation sont interdits ;
- Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.

Commune concernée	Espaces concernés	Extrait du plan de zonage
	Boulevard Pasteur	P19
Capestang	Place Jean Jaurès	1199 1197 1199 1197 1199 1199 1199 1199
	Place Gabriel Péri	UAB
	Place de la Révolution	10 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20
	Place Gabriel Péri	
	Place de la Révolution	
Puisserguier	Place Boulevard Victor Hugo Rue de la République Esplanade	1853 775 1853 7





6.4 LES SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

L'article L.151-15 du code de l'urbanisme permet dans le règlement de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Le territoire de Sud-Hérault n'est actuellement pas soumis aux impératifs de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dictés par la loi SRU. Toutefois, le SCoT préconise une répartition de l'effort collective sur l'ensemble de son territoire.

En ce sens, en cohérence avec l'orientation n°1 du PADD « Agir sur les caractéristiques du parc de logements pour favoriser l'accueil et le maintien de population et proposer un logement pour tous en Sud-Hérault », des secteurs de mixité sociale ont été défini. Il a été choisi d'appliquer un pourcentage de production LLS sur l'ensemble des zones 1AUH des polarités et communes relais du territoire de Sud-Hérault. Sur la commune de Capestang, le choix s'est porté sur



l'opération d'aménagement en zone urbaine UC du secteur de la cave et de la distillerie plutôt que sur la zone 1 AUHd des Cagnes qui portera quant à elle une diversité fonctionnelle accrue en lien avec le projet agricole déployé.

En compatibilité avec les prescriptions du SCoT en vigueur et en compatibilité avec les objectifs du projet révisé, les pourcentages de production de LLS ont été appliqués en fonction du nombre d'habitants des communes, en application de l'accueil de population projeté à l'échéance du PLUi:

- 33% pour les communes de plus de 3 500 habitants,
- 25% pour les communes ayant entre 1 500 et 3 500 habitants,
- 20% pour les communes ayant entre 300 et 1 500 habitants.

Ainsi, 10 secteurs de mixité sociale ont été définis sur 8 communes.

Les secteurs de mixités sociale sont identifiés par le figuré ci-contre au plan de zonage du PLUi.

Commune concernée	Pourcentage de logements locatifs sociaux	Espaces concernés	Zone du PLUi concernée par le secteur de mixité sociale
Capestang	33%	Secteur UBb 3,22 Ha	ULC Uep
Cessenon sur Orb	25%	1AUHb 6,20 Ha	1AUEP Ah



Commune concernée	Pourcentage de logements locatifs sociaux	Espaces concernés	Zone du PLUi concernée par le secteur de mixité sociale
Creissan	25%	1AUH 2,32 Ha	UE TO THE TOTAL
		UBb 0,45 Ha	P161 DBb 18 2294 2294 2294 231 241 252 253 254 255 255 255 255 255
Puisserguier	25%	1AUHb 4,57 Ha	1AUH5
		1AUHb 2,24 ha	AO



Commune concernée	Pourcentage de logements locatifs sociaux	Espaces concernés	Zone du PLUi concernée par le secteur de mixité sociale
Quarante	25%	1AUH 2,49 Ha	UE NOTE OF THE PARTY OF THE PAR
Saint-Chinian	25%	1AUHb 3,78 Ha	AD AD
Cazedarnes	20%	1AUH 5,31 Ha	1AUH
Cébazan	20%	1AUH 1,53 ha	149 131 131 131 131 131 131 131 131 131 13



Les communes de Babeau-Bouldoux, Pierrerue, Prades-sur-Vernazobre, Cruzy, Assignan, Villespassans, Montouliers, Montels et Poilhes ne sont pas concernées par les secteurs de mixité sociale. Ces petites communes souffrent d'un manque d'attractivité vis-à-vis des opérateurs de logements locatifs sociaux. Elles pallient aux besoins de leurs habitants autant qu'elles peuvent via la création de logements communaux qui servent de « parc social de fait » et participent à leur manière à l'effort collectif de création de logements locatifs sociaux sans en avoir le statut.

La mise en œuvre de ces secteurs de mixité sociale identifiés devrait permettre de créer 180 logements locatifs sociaux et ainsi faire passer la part totale de LLS à presque 4 % à l'échelle du territoire de Sud-Hérault. Cet objectif est compatible avec le SCoT en vigueur mais en deçà de ceux projetés par le SCoT en révision. En effet, ce dernier affiche des objectifs où la part de LLS doit représenter entre 5% et 15% du parc des résidences principales, selon le nombre d'habitants des communes. Ces parts à atteindre sont inadaptées au contexte local comptetenu des difficultés rencontrées par les petites communes qui partent d'un parc social quasi inexistant. Cela reviendrait pour elles à produire exclusivement des logements locatifs sociaux pouvant ainsi aller à l'encontre de la mixité sociale recherchée.

6.5 LES BÄTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, les possibilités de constructiblité doivent rester exceptionnelles et limitées. Toutefois, le Code de l'urbanisme, à travers son article L.151-11, prévoit des possibilités d'évolution de certains bâtis sous conditions. En effet, le règlement peut « 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 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 prévues 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 préserver les grands paysages en favorisant l'évolution encadrée de bâtiments existants. Elle prône une valorisation du patrimoine bâti et permet de développer l'habitat, et les activités économiques, notamment à travers la diversification de l'activité agricole et forestière et la pluriactivité. Ces possibilités d'évolutions, ciblées, permettent ainsi la réhabilitation de bâtiments existants présentant bien souvent une valeur historique, architecturale ou patrimoniale et visent à répondre à des besoins en matière de logement, de tourisme et de diversification de l'activité agricole et forestière.

Le recours à cet outil s'inscrit donc dans les orientations du PADD suivants :

- OG n°7 « Conforter l'agriculture, pan majeur de l'économie locale en prenant en compte ses besoins »;
- OG n°8 « Etudier et valoriser le potentiel des espaces naturels »;
- OG n° 9 « Structurer et développer l'offre touristique en ambitionnant l'émergence d'un tourisme 4 saisons »;
- OG n°15 « Préserver et mettre en valeur les paysages de Sud-Hérault, supports de son attractivité touristique ».

La détermination et la localisation des bâtiments en question au sein des zones agricoles et naturelles du PLUi se sont basées sur les projets recencés au cours du diagnostic agricole grâce



à l'enquête faite auprès des exploitants, éventuellement complétés par les projets connus par les municipalités. Par la suite, il a été fait une distinction entre les projets qui nécessitent d'une extention pour développer ou diversifier l'activité agricole et les projets dont un ou plusieurs bâtiments existants sont ciblés. Ce travail a été poursuivi tout le long de la procédure, en rencontrant les élus afin d'intégrer les demandes des exploitants.

Il est à préciser que la diversification de l'activité agricole et forestière ne dépend pas uniquement d'un changement de destination, elle est assujetti au code rural et de la pêche maritime.

Les bâtiments ou ensembles de bâtiments concernés sont précisément localisés au sein du règlement graphique au moyen d'une légende spécifique. Au total, 55 bâtiments sont repérés sur le territoire communautaire (cf. liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la partie « règles concernant les autres éléments repérés au plan de zonage » du règlement écrit) au sein de 27 domaines.

Le changement de destination de ces bâtiments est possible sous réserve :

- qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole et ne génère de conflits d'usage;
- qu'il se limite aux sous-destinations suivantes : « logement », « artisanat et commerce de détails » , « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salles d'art et de spectacles » et « centre de congrès et d'exposition ».



Les figurés ci-contre représentent les domaines et bâtiments désignés sur le plan de zonage du PLUi.



Figure 48: Exemples de changements de destination à Cruzy (gauche) et Montels (droite) – Source: extrait de zonage.



6.6 LES ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DU L.151-19

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet au règlement «d'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 ».

Cette identification fait écho à l'orientation 16 du PADD dédiée à la préservation et la mise en valeur du patrimoine et au sein de laquelle les élus ont souhaité valoriser le patrimoine protégé, promouvoir la typicité architecturale du patrimoine bâti rural et urbain, mais aussi, identifier, préserver et valoriser les autres éléments de patrimoine (petit patrimoine, patrimoine vernaculaire, etc.). L'identification d'élément au titre de l'article L.151-19 permet de localiser ce petit patrimoine, de le préserver et de le valoriser dans les règles de l'art grâce aux prescriptions spécifiques adossées à cette identification. Cette ambition permet également la mise en œuvre de l'orientation 9 consistant à structurer et de développer une offre touristique 4 saisons. Le petit patrimoine est une des composantes du paysage rural, sa mise en valeur est un atout indéniable pour l'agritourisme.

Ainsi, sur le territoire intercommunal, 349 éléments sont repérés et protégés. L'identification s'est effectuée sur la base de l'étude «Patrimoine Sud-Hérault», réalisée par le service patrimoine de la Communauté de communes, complétée par la connaissance des élus de leur territoire et affinée par des recherches bibliographiques (au sein d'ouvrages fournis par les communes) et relevés de terrain.

Chacun de ces éléments est concerné par des prescriptions et recommandations particulières, inscrites dans le règlement écrit, qui visent à leur préservation voire leur restauration. Ils sont précisément localisés au sein du règlement graphique au moyen de légendes spécifiques prenant trois formes différentes : les éléments ponctuels, les éléments linéaires et les éléments surfaciques.



Les éléments ou secteurs à protéger sont repérés ainsi au plan de zonage du PLUi.

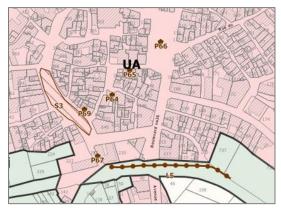


Figure 49 : Extrait du plan de zonage représentant des éléments repérés au titre du L.151-19 surfaciques, ponctuels et linéaires sur la commune de Cruzy



Au vu de leur nombre et afin de faciliter leur identification, ces éléments du patrimoine ont fait l'objet d'une classification en 8 catégories :

PATRIMOINE AGRICOLE

Il s'agit du bâti traditionnel à vocation d'activités agricoles ou d'anciennes habitations accompagnant des activités agricoles. Le territoire de Sud-Hérault est largement dominé par les espaces agricoles qui ont façonné les paysages au fil du temps et qui témoignent d'une activité agricole très ancrée et qui caractérisent un cadre de vie Sud-Héraultais.







Figure 50 : Le patrimoine agricole représenté par un abri de berger à Villespassans, le Moulin du Roucher à Saint-Chinian et le Domaine de Roueïre à Quarante

Patrimoine archéologique

Sont compris dans cette catégorie des vestiges matériels du passé laissés sur place par des humains, après l'occupation d'un lieu. Cette catégorie regroupe des dolmens. Au-delà d'être les témoins de l'occupation passée, ces éléments du patrimoine sont le support de sentiers de randonnées, invitant à la découverte de ces vestiges et des paysages qui les entourent.





Figure 51 : Le patrimoine archéologique représenté par des dolmens (Assignan et Villespassans)

Patrimoine civil

Cette catégorie comprend des éléments d'ouvrage d'art traditionnel, moderne, des bâtiments remarquables, des éléments de détails remarquables, des petits et grands ouvrages. On y retrouve des maisons journalières ou bourgeoises, ponts, aqueducs, hôtels de ville, châteaux, portails, épanchoirs, fontaines, abreuvoirs, etc. Ces éléments sont le témoin d'un génie constructif issus de la société civile et d'un savoir faire artisanal local marquant la richesse architecturale du territoire.









Figure 52 : Patrimoine civil représenté par la Maison Lignon (Capestang), un pont suspendu (Cessenon-sur-Orb) et une fontaine (Cazedarnes)

Patrimoine défensif

Il s'agit des éléments ayant servi à protéger et défendre une position, un territoire. On y trouve des remparts, des portes, des châteaux, des donjons, etc, qui ont marqué la morpholgie urbaine de certaines communes et qui font partie de l'histoire de leur histoire.







Figure 53 : Patrimoine défensif représenté par des portes et remparts (Puisserguier), des Châteaux (Cruzy), et des prisons (Quarante)

PATRIMOINE INDUSTRIEL

Il comprend tout le patrimoine bâti lié à des activités industrielles passées, telles que des anciennes cheminées, des anciennes carrières, etc. Le territoire de Sud-Hérault est un territoire où l'industrie est très mineure, il reste néanmoins quelques éléménts patrimoniaux témoins de cette activité passée qui doivent être conservés pour mémoire.



Figure 54 : Patrimoine industriel représenté par une ancienne cheminée (Cessenon-sur-Orb)



PATRIMOINE NATUREL

Il s'agit de tout élément naturel participant à l'image du territoire : alignements d'arbres en entrée de bourg ou de domaine agricole, arbres remarquables isolés, grottes, etc. Ces éléments composent le paysage de Sud-Hérault et participent à son cadre de vie.







Figure 55 : Patrimoine naturel représenté par une forêt d'eucalyptus (Cessenon-sur-Orb), un alignement de platanes (Capestang) et une grotte (Creissan)

Patrimoine religieux

Cette catégorie inclut les édifices religieux non classés ou inscrits, des croix, des cimetières, calvaires, etc. Ces éléments sont devenus des repères au-delà de leur fonction religieuse. Les églises occupent une position centrale dans les villages tandis que les croix sont devenues au fil du temps des jalons sur des chemins ou au détour d'une rue.







Figure 56 : Patrimoine religieux représenté par l'Église de Babeau-Bouldoux, le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle (Puisserguier) et un calvaire (Poilhes)

Patrimoine viticole

Il s'agit du bâti traditionnel à vocation d'activités viticoles ou d'anciennes habitations ayant accompagné cette activité. La viticulture a largement façonné les paysages de Sud-Hérault, entre mer de vignes, domaines agricoles, maisons vigneronnes, caves viticole, etc. Présente depuis des décennies, elle fait partie du patrimoine culturel et constitue un support touristique du territoire







Figure 57 : Patrimoine viticole représenté par une maison vigneronne (Poilhes) et des Capitelles (Cazedarnes / Villespassans)

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/Justifications des CHOIX RETENUS



Au sein de ces 8 catégories, plusieurs typologies ont été créées pour classer ces éléments. Elles sont synthétisées et détaillées dans le tableau suivant :

Catégorie	Typologie		
	Architecture domestique		
Patrimoine agricole	Dépendance		
	Petit ouvrage		
Patrimoine archéologique	Mégalithe		
	Détail d'art		
	Elément de façade		
	Ferronerie d'art		
	Domaine		
	Architecture domestique		
Patrimoine civil	Maison de village		
	Ouvrage d'art moderne		
	Ouvrage d'art traditionnel		
	Grand ouvrage		
	Petit ouvrage attenant		
	Petit ouvrage isolé		
	Vestige attenant		
Patrimoine défensif	Ruine caractéristique		
	Grand ouvrage		
Patrimoine industriel	Vestige isolé		
r dumone madsarer	Exploitation du sol		
	Arbre remarquable et alignement végétal		
	Espace naturel de jardins		
Patrimoine naturel	Espace naturel boisé		
	Espace naturel hydrologique		
	Formation géologique		
	Petit ouvrage isolé		
Patrimoine religieux	Ruine caractéristique		
	Petit ouvrage attenant		
	Grand ouvrage		
	Petit ouvrage		
Patrimoine viticole	Maison vigneronne		
	Grand ouvrage		

Figure 58 : Tableau des catégories et typologies des éléments du patrimoine



6.7 LES ÉLÉMENTS REPÉRÉS AU TITRE DU L.151-23

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet au règlement « d'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 ».

Cette disposition fait écho à l'orientation n° 14 du PADD et répond également aux objectifs du SCoT.

Le PLUi prévoit la préservation de 33 entités pour des raisons d'ordre écologique. Elles se répartissent comme suit :

- **Les zones humides,** qui constituent des continuités écologiques :
 - Les ruisseaux et similaires;
 - Les ripisylves;

À ces zones humides, trois continuités écologiques ont été ajoutés afin de connecter entre elles certaines zones humides proches aux abords de l'étang de Capestang.

Les réservoirs de biodiversité.



L'ensemble des éléments de continuité écologique sont repérés sur le plan de zonage du PLUi.

Au sein des zones humides et continuités écologiques identifiées :

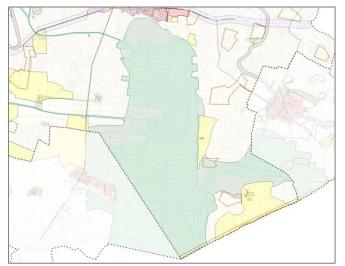
- Tout dépôt, travaux, installation, aménagement ou construction (hors réfection de l'existant, annexe, piscine ou extension de bâtiments existants et travaux d'entretien ou de gestion normaux des espaces concernés) est interdit, à l'exception des équipements publics et des travaux, installations, aménagements ou constructions nécessaires à la sécurité des biens ou des personnes ou à la préservation / restauration de la biodiversité. En cas d'application du caractère d'exception, la localisation doit être justifiée et la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » doit être mise en oeuvre. Ces interdictions ne s'appliquent pas dans le cas de la réalisation d'une étude préalable de terrain qui infirme le caractère humide du terrain concerné (selon les critères de définition des zones humides précisés par le code de l'Environnement).

Au sein des réservoir de biodiversité identifiés :

- Tout aménagement, installation ou construction (hors annexes ou extension de bâtiments existants et travaux d'entretien ou de gestion normaux des espaces concernés) est interdit, à l'exception des équipements publics et des travaux, installations, aménagements ou constructions nécessaires à la sécurité des biens ou des personnes ou à la préservation / restauration de la biodiversité.



- En cas d'application du caractère d'exception, la localisation doit être justifiée et la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » doit être mise en œuvre.



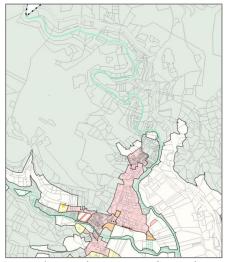


Figure 59: Exemples de zones humides et de réservoirs de biodiversité à Capestang (à gauche) et à Creissan (à droite)

6.8 LES SECTEURS AVEC INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITÉ POUR DES RAISON ENVIRONNEMENTALES, RISQUES, D'INTÉRÊT GÉNÉRAL AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-31 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-31 du code de l'urbanisme, dans son 2° alinéa, permet d'identifier « 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 interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.»

Cette disposition est compatible aux orientations générales n°2 et n°17 du PADD :

- OG n°2 : « Œuvrer pour un développement et un aménagement urbain plus durable valorisant un mode de "construire moins mais construire mieux " ».
- OG n°6: «Œuvrer pour l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité interne en Sud-Hérault ».
- OG n°17 : « Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire de Sud-Hérault ».

Afin d'écarter tous risques dans l'aménagement des futures zones à urbaniser, des zones non-aedificandi ponctuent le zonage au niveau du périmètre immédiat de la sortie de l'ancienne mine de Pierrerue, et des espaces impactés par les zones rouges des PPRi dans les secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitation (1/2 AUH). Une zone non-aedificandi a également été identifiée sur la commune de Cébazan, correspondant au fuseau du contournement de la RD612.

Secteurs avec interdiction de constructibilité identifiés au plan de zonage du PLUi.



Au sein des secteurs identifiés, tout aménagement, installation ou construction (hors annexes ou extensions de bâtiments existants et travaux d'entretien ou de gestion normaux des espaces concernés) est interdit à l'exception des équipements publics et des travaux, installations, aménagements ou constructions nécessaires à la sécurité des biens ou des personnes.

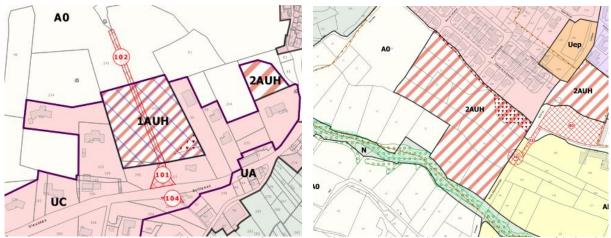


Figure 60 : Exemples de zones non-aedificandi, à gauche le risque minier à Pierrerue, à droite la zone rouge du PPRi identifiée dans le secteur 2AUH de Creissan

6.9 LES SECTEURS AVEC CONDITIONS SPÉCIALES DE CONSTRUCTIBILITÉ POUR DES RAISON ENVIRONNEMENTALES, RISQUES, D'INTÉRÊT GÉNÉRAL AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-34 du code de l'urbanisme, dans son 1° alinéa, permet d'identifier « 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 sol. »

Cette disposition est compatible avec les orientations générales n°2 et n°17 du PADD :

- OG n°2 : « Œuvrer pour un développement et un aménagement urbain plus durable valorisant un mode de "construire moins mais construire mieux " ».
- OG n°10: « Optimiser et sécuriser les ressources en eau en adéquation avec les besoins de demain » qui a notamment comme objectif d'améliorer la visibilité sur la ressource en eau et œuvrer en faveur de la limitation des gaspillages et des pollutions.
- OG n°17 : « Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire de Sud-Hérault ».

Les secteurs avec conditions spéciales de constructibilité sont repérés ainsi au plan de zonage du PLUi.

En ce sens, il a été identifié comme secteur avec conditions spéciales de constructibilité :

- L'Aire d'Alimentation du Captage du Fichoux près du hameau de La Manière, en compatibilité avec le SDAGE qui prévoit que l'occupation des sols au sein de cette aire doit être maîtrisée.



Dans ce secteur, tout aménagement, installation ou construction (hors annexes ou extensions de bâtiments existants et travaux d'entretien ou de gestion normaux des espaces concernés) est soumis à autorisation à l'exception des équipements publics et des travaux, installations, aménagements ou constructions nécessaires à la sécurité des biens ou des personnes ou à la préservation/restauration de la biodiversité. En dehors de ces équipements, au sein des zones urbaines concernées, seules les constructions à destinations d'habitation sont admises à condition qu'elles soient raccordées aux équipements collectifs d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, la construction devra justifier d'un raccordement à une installation aux normes en vigueur.

- Les Périmètres de Protection Rapprochée (PPR) des captages publics, en lien avec les Servitudes d'Utilité Publique.

Au sein de ces secteurs, tout aménagement, installation ou construction doit se référer à la réglementation en vigueur issue des Servitudes d'Utilité Publique.

- Un périmètre à proximité de la sortie de l'ancienne mine de Pierrerue, au titre d'un risque minier.

Au sein de ce périmètre tout aménagement, installation ou construction est soumis à une étude de sol, à l'exception des équipements publics et des travaux, installations, aménagements ou constructions nécessaires à la sécurité des biens ou des personnes.



7 INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLUI

Les articles R.151-3 et R.151-4 du Code de l'urbanisme, stipulent que 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 prévu à l'article L.153-29 ».

Ces indicateurs «doivent permettre notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme stipule que « 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.

[...]

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan.».

Ainsi, au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU intercommunal, la Communauté de communes Sud-Hérault sera amenée à réaliser une analyse des résultats de l'application du plan.

Les conclusions issues de cette analyse permettront à l'intercommunalité de tirer le bilan de l'application de son document d'urbanisme et de s'interroger sur l'opportunité de le réviser ou de le faire évoluer. Elles pourront, par exemple, permettre de mettre en évidence des incohérences, des erreurs d'appréciation ou des évolutions de projections initialement établies. Elles pourront aussi servir de support à des aménagements de dispositifs qui n'auraient, dans un premier temps, pas satisfaits les attentes de la collectivité.

Les indicateurs définis dans le tableau ci-après (liste non exhaustive) doivent donc permettre de faciliter cette analyse en s'appuyant sur les résolutions et orientations générales du PADD.

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi/Justifications des CHOIX RETENUS



Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité
	Évolution de la population	Nombre d'habitant par an	Commune et EPCI	INSEE	Annuelle
	Taux d'évolution annuel moyen de la population	%	Commune et EPCI	INSEE	Annuelle
Démographie	Évolution du solde migratoire	%	EPCI	INSEE	6 ans
Démog	Évolution du solde naturel	%	EPCI	INSEE	6 ans
	Indice de jeunesse	-	Commune	INSEE	6 ans
	Evolution de la taille des ménages	Nombre d'occupants par logement	Commune et EPCI	INSEE	Annuelle
	Nombre de logements produits	Nombre de logement	Commune et EPCI	INSEE, SITADEL, MAJIC, Services instructeurs	Annuelle
	Répartition des logements produits	Nombre de logement / commune	Commune	INSEE, SITADEL, MAJIC, Services instructeurs	6 ans
Logement	Part des logements individuels /collectifs créés	%	Commune et EPCI	INSEE, SITADEL, MAJIC, communes, Services instructeurs	Annuelle
	Evolution de la composition du parc de logements (résidence secondaire, principale, etc.)	%	Commune et EPCI	INSEE, SITADEL, MAJIC, communes	6 ans
	Evolution du nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements	Commune et EPCI	INSEE, MAJIC, communes, bailleurs sociaux	Annuelle



Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité
	Evolution de la part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales	%	EPCI	INSEE, MAJIC, bailleurs sociaux	6 ans
	Évolution du nombre de logements communaux	Nombre de logements	Commune	Communes	6 ans
	Évolution du nombre de logements vacants	Nombre de logements	Commune	INSEE, MAJIC, communes,	Annuelle
	Évolution du nombre de logements potentiellement indignes	Nombre de logements	Commune	INSEE, MAJIC,	6 ans
	Changements de destination autorisés dans le cadre de création d'un logement	Nombre de logements	Commune	Services instructeurs	Annuelle
	Évolution du nombre de logements créés en zone U	Nombre de logements	Commune	Services instructeurs	Annuelle
	Évolution du nombre de logements créés en zone AU	Nombre de logements	Commune	Services instructeurs	Annuelle
	Évolution des densités au sein des nouvelles opérations	Logement/h a	Commune	Communes	Annuelle
	Évolution de la consommation d'espace à vocation résidentielle	Superficie en ha	EPCI	OCSOL SCoT du Biterrois	3 ans
tivitéet mie	Évolution du nombre d'emplois	Nombre d'emplois	Commune et EPCI	INSEE	6 ans
Emploi, activité et économie	Evolution de la répartition des emplois par secteur d'activité	Répartition des emplois par secteur d'activité en %	EPCI	INSEE	6 ans



Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité
	Evolution du nombre d'actifs	Nombre d'actif	Commune et EPCI	INSEE	6 ans
	Répartition des actifs ayant un emploi par catégorie socio- professionnelle	%	EPCI	INSEE	6 ans
	Indice de concentration de l'emploi	-	Commune et EPCI	INSEE	6 ans
	Taux d'évolution du chômage	%	Commune	INSEE	Annuelle
	Évolution des créations d'entreprises par secteur d'activité	Nombre d'entreprises	Commune	INSEE, CCI,CMA	Annuelle
	Evolution des salariés par sphère de l'économie			INSEE	6 ans
	Évolution du nombre de commerces	Nombre de commerces	Commune et EPCI	Communes, CCI, INSEE	Annuelle
	Évolution de la densité commerciale	Nombre de commerces pour 1000 habitants	Commune et EPCI	INSEE, Communes, CCI,	Annuelle
	Évolution du nombre d'établissements par secteur d'activité	Nombre d'établissem ents par secteur d'activité	Commune er EPCI	SIRENE, INSEE	6 ans
	Évolution de la consommation d'espace à vocation économique	Superficie en ha	EPCI	OCSOL SCoT du Biterrois	3 ans
	Évolution de la surface de locaux d'activités commencés	Superficie en m²	Commune	Communauté de communes Sud-Hérault, SITADEL, Services instructeurs	3 ans



Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Èchelle	Source	Périodicité
	Évolution du nombre d'exploitants agricoles	Nombre d'exploitants	Commune	Recensement Général Agricole	10 ans
	Évolution du nombre d'exploitations agricoles	Nombre d'exploitatio ns	Commune	Recensement Général Agricole	10 ans
	Évolution de la part des exploitations professionnelles et non professionnelles	%	Commune	Recensement Général Agricole	10 ans
	Évolution de la forme juridique des exploitations	Nombre d'exploitatio ns	Commune	Recensement Général Agricole	10 ans
	Evolution d'UTA	Nombre d'UTA	Commune	Recensement Général Agricole	10 ans
Agriculture	Évolution de la SAU	Superficie en ha	Commune	Recensement Général Agricole	10 ans
1	Evolution de la situation des exploitations (viable, menacée, en situation incertaine, non viable)	En nombre d' exploitations	Commune	Recensement Général Agricole	10 ans
	Évolution de la superficie par occupation du sol	Superficie en ha	Commune	Chambre d'Agriculture	6 ans
	Evolution du réseau d'irrigation	Km/linéaire	Communaut é de Communes Sud-Hérault	BRL	6 ans
	Changements de destination autorisés dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole	Nombre de logements	Commune	Communes	Annuelle
	Evolution des projets à vocation agricole	Nombre de projets	Commune	Communes	Annuelle



Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité
ime	Evolution des capacités d'hébergement touristique	Nombre de lits	Communes	Office de tourisme intercommuna I	6 ans
	Évolution du nombre d'hébergements touristiques	Nombre d'hébergeme nts	Communes	Office de tourisme intercommuna I, INSEE	6 ans
Tourisme	Évolution des hébergements touristiques par typologies	En nombre d'établissem ents	Communes	Office de tourisme intercommuna I, INSEE	6 ans
	Évolution de la fréquentation touristique	En nombre de touristes	EPCI	Office de tourisme intercommuna I	6 ans
	Taux de motorisation des ménages	Part des ménages possédant 0, 1 ou 2+ voitures	Commune	INSEE	6 ans
Transport et mobilité	Géographie des principaux flux de déplacements domicile travail	Part des habitants du territoire qui restent / qui sortent du territoire pour se rendre sur leur lieu de travail	Commune et EPCI		
		Nombre d'habitants du territoire qui se déplacent vers l'EPCI de leur lieu de travail extérieur (en nombre d'actifs)	Communes	INSEE	6 ans
	Evolution des modes de transports utilisés pour les déplacements domiciles-travail	%	Commune	INSEE	6 ans
	Évolution des capacités des stationnements	En nombre de stationne -ments	Commune	Communes, Communauté de Communes Sud-Hérault	6 ans



Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité
	Évolution de la fréquentation des lignes de bus régulières	Nombre de passagers	EPCI	Hérault Transport	6 ans
	Évolution des créations de voies et cheminements doux	Km/linéaire	EPCI	Communauté de Communes Sud-Hérault, Département de l'Hérault	6 ans
	Évolution du nombre d'équipements et services publics	En nombre d' équipements	Commune	Communes, Communauté de Commune Sud-Hérault, INSEE	6 ans
	Évolution de la diversité de l'offre par gamme d'équipements	En nombre d' équipements par gamme	Commune	INSEE	6 ans
	Evolution des effectifs scolaires par niveaux	En nombre d'enfants scolarisés	Commune	Communes, Académie de Montpellier	6 ans
publics	Evolution du nombre d'équipements et services de santé de proximité par catégorie	Nombre d' équipements	Communes	Communes, Communauté de Commune Sud-Hérault, INSEE	6 ans
Équipements et services publics	Densité d'habitants couverte par un medecin généraliste	Nombre d'habitants pour un médecin généraliste	Communes	INSEE	6 ans
Ēquipem	Evolution de la capacité d'accueil des personnes âgées au sein des EPHAD	Nombre de lits	EPCI	Communes, Communauté de communes Sud-Hérault	6 ans
	Evolution de la capacité d'accueil des personnes atteintes d'handicap	Nombre de places	EPCI	Communes, Communauté de communes Sud-Hérault	6 ans
	Desserte numérique	% de logements desservis par classe de débit	EPCI	France THD, Conseil Départementa I de l'Hérault, ARCEP	6 ans
	Evolution du nombre d'emplacements réservés acquis et réalisés pour équipements	Nombre d'emplacem –ents réservés	Commune	Communauté de communes Sud-Hérault	6 ans



Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité
e e	Évolution des zones naturelles (zone N)	Superficie en ha	Commune	Communauté de communes Sud-Hérault	6 ans
	Évolutions des zones agricoles (zone A)	Superficie en ha	Commune	Communauté de communes Sud-Hérault	6 ans
Patrimoine naturel et agricole	Permis de construire accordés : En zone A : En zone N :	Nombre d' autorisations	Commune	Communauté de Communes Sud-Hérault	6 ans
Patrimoine na	Protection des éléments du patrimoine écologique Surface d'EBC: Linéaire de haies, alignements d'arbres : Autres éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du C.U:	Superficie en ha Km/linéaire Superficie en ha	EPCI	Communes, Communauté de Communes Sud-Hérault , SCRE	6 ans
on de la ressource	Opérations innovantes en matière environnementale	En nombre d'opérations	Commune	Communauté de Communes Sud-Hérault	6 ans
t gestion de la	Développement des énergies renouvelables sur le territoire	Nombre d' autorisations délivrées	EPCI	Communauté de Communes Sud-Hérault	6 ans
Lutte contre le changement climatique et gesti en eau	Développement des dispositifs privés de production d'énergie renouvelable	Nombre d' autorisations délivrées	Commune	Communes	6 ans
	Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif	%	EPCI	Commune, syndicat mixte d'assainisse -ment	6ans
Lutte contre	Amélioration de la performance des réseaux	Rendement %	EPCI	Commune, syndicat mixte d'assainisse -ment	6 ans



Thème	Indicateur de suivi et mise en œuvre	Unité	Échelle	Source	Périodicité
	Capacité résiduelle des stations d'épuration	Équivalent / habitant	EPCI	Communes, syndicat mixte d'assainisse -ment	6 ans
	Protection des périmètres des captages des eaux	Nombre de captages	EPCI	Agence Régionale de la Santé Occitanie, Agence de l'eau Rhône- Méditerranée et Corse	6 ans
Patrimoine bâti	Protection des éléments du patrimoine culturel, historique et architectural	En nombre d'éléments nouveaux identifiés	Commune	Communes, Communauté de communes Sud-Hérault	6 ans
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Progression des surfaces urbanisées sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	ha	EPCI	OCSOL du SCoT du Biterrois	À chaque millesime disponible (2 ans)
	Evolution des surfaces artificialisées	ha	EPCI	En attente	3 ans



LISTE DES FIGURES

Extrait a a	ne presentation en conjerence des maires de jeurier 2017	
Figure 1:	Scénarii étudiés en matière de prospective démographique	9
	Sous les petits points ici un lotissement entier à Capestang urbanisé entre 2018 et 2021 que la requête	
Ü	informatique comptabilise comme consommé et déduit en tant que « fausse consommation ».	18
Figure 3:	Également sous les petits points 2 petites opérations de logements à Cazedarnes urbanisées entre 2018 et	2021
Ü		18
Figure 4:	Bilan des transferts de constructibilité et de protection entre les documents d'urbanisme communaux en v	gueur
	et le projet de PLUi	20
Figure 5:	État des documents d'urbanisme en vigueur au moment de l'arrêt du PLUi	20
Figure 6:	Bilan des transferts entre zones naturelles et agricoles entre les documents d'urbanisme communaux en vi	gueur et
	le PLUi	21
	Une armature pour un territoire qui se structure - Extrait du PADD.	
Figure 8:	Extrait du projet de SCoT arrêté – cartographie des densités sur la première période du schéma	23
Figure 9:	Extension économique sur Puisserguier	24
Figure 10:	Extension économique sur Cessenon-sur-Orb	24
Figure 11:	Extension économique sur Cébazan	24
	Extension économique sur Saint-Chinian	24
	Extrait du règlement – Exemple d'adaptation des règles de hauteur illustrée	43
	Localisation des zones urbaines – Source AURCA	
	Exemple de la zone UA à Puisserguier (à gauche) et Creissan (à droite)	
	Exemple du secteur UAa à Quarante (à gauche) et Pierrerue (à droite)	
	Secteurs UAr à Montouliers (à gauche) et Poilhes (à droite)	
	Exemple du secteur UB à Creissan (à gauche) et Cruzy (à droite)	
	Exemple du secteur UB à Cessenon-sur-Orb (à gauche) et Capestang (à droite)	
	Exemple du secteur UBr à Montouliers (à gauche) et Poilhes (à droite)	
	Exemple de la zone UC à Prades-sur-Vernazobre (à gauche) et Villespassans (à droite)	
	Exemple de la zone UCa à Cazedarnes (à gauche) et Montels (à droite)	
	Exemple de la zone UCb à Puiserguier (à gauche) et Saint-Chinian (à droite)	
	Exemple de la zone UE à Quarante (à gauche) et Cébazan (à droite)	
	Zones UCb à Saint-Chinian (à gauche) et Puisserguier (à droite)	
	Exemple de la zone UEP à Cébazan (à gauche) et Capestang (à droite)	
	Exemple de la zone UL à Saint-Chinian	
	Exemple de la zone ULc à Creissan (à gauche) et Cessenon-sur-Orb (à droite)	
	Localisation des zones à urbaniser – Source: AURCA	69
	Exemple de la zone 1 AUH à Prades-sur-Vernazobre (à gauche) et Pierrerue (à droite)	
	Exemple de la zone 1AOH à Prades-sur-vernazobre (à gauche) et Pierrerue (à droite)	
	Sous-secteur 1 AUHd de Capestang	
	Exemple de la zone 1 AUep à Creissan (à gauche) et Puisserguier (à droite)	71
	Zones 2AUH à Creissan (à gauche) et à Montels (à gauche)	80
	Zone 2AUE à Puisserguier	
	Zone 2AUL à Cazedarnes	
	Cartographie des zones agricoles – Source : AURCA	
	Exemple d'une zone A0 sur la commune de Quarante	
	Exemple d'une zone A0cm sur la commune de Poilhes	
	Exemple d'une zone Ah sur la commune de Puisserguier	
	Exemple d'une zone Ahcm sur la commune de Quarante	
	Ssecteur Ahr sur les communes de Capestang (à gauche) et de Prades-sur-Vernazobre (à droite)	
	Cartographie des zones naturelles – Source AURCA	
	Exemple de zones Ncm à Quarante (à gauche) et Cruzy (à droite)	
	Zones Nj sur la commune Babeau-Bouldoux	
Figure 46:	Zone NI sur la commune Capestang	103



Figure 47 :	Exemple d'EBC, à gauche la Ripisylve de Creissan, au centre un domaine à Capestang entouré de pins et dont le entrées sont marquées par des alignements d'arbres, en haut à droite des haies bocagères à Poilhes et en bas à			
	droite un boisement au sud de Cessenon-sur-Orb marquant la silhouette villageoise en piémont.	109		
Figure 48:	Exemples de changements de destination à Cruzy (gauche) et Montels (droite) – Source : extrait de zonage.	116		
Figure 49 :	49 : Extrait du plan de zonage représentant des éléments repérés au titre du L.151-19 surfaciques, ponctuels et linéaires sur la commune de Cruzy			
Figure 50 :	Le patrimoine agricole représenté par un abri de berger à Villespassans, le Moulin du Roucher à Saint-Chinia le Domaine de Roueïre à Quarante	n et 118		
Figure 51 :	Le patrimoine archéologique représenté par des dolmens (Assignan et Villespassans)	118		
	Patrimoine civil représenté par la Maison Lignon (Capestang), un pont suspendu (Cessenon-sur-Orb) et une fontaine (Cazedarnes)	119		
Figure 53 :	Patrimoine défensif représenté par des portes et remparts (Puisserguier), des Châteaux (Cruzy), et des pris (Quarante)	ons 119		
Figure 54:	Patrimoine industriel représenté par une ancienne cheminée (Cessenon-sur-Orb)	119		
Figure 55 :	Patrimoine naturel représenté par une forêt d'Eucalyptus (Cessenon-sur-Orb), un alignement de Platanes (Capestang) et une grotte (Creissan)	120		
Figure 56 :	Patrimoine religieux représenté par l'Église de Babeau-Bouldoux, le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle (Puisserguier) et un calvaire (Poilhes)	2 120		
Figure 57 :	Patrimoine viticole représenté par une maison vigneronne (Poilhes) et des Capitelles (Cazedarnes / Villespassans)	120		
Figure 58:	Tableau des catégories et typologies des éléments du patrimoine	121		
	Exemples de zones humides et de réservoirs de biodiversité à Capestang (à gauche) et à Creissan (à droite) _	123		
	Exemples de zones non-aedificandi, à gauche le risque minier à Pierrerue, à droite la zone rouge du PPRi ident dans le secteur 2AUH de Creissan			

REALISATION-MAITRISE D'OUVRAGE



Communauté de communes Sud-Hérault

1 allée du Languedoc 34620 PUISSERGUIER Tél: 04.67.93.89.54-Fax: 04.67.93.73.32

Fel: 04.67.93.89.54- Fax : 04.67.93.73.32 Email : accueil@cc-sud-herault.fr

PARTICIPATION AUX ÉTUDES/CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane

19, Espace Méditerranée - 6ème étage 66000 PERPIGNAN

Tél.: 04 68 87 75 52- Fax: 04 68 56 49 52 E-mail: agence.catalane@aurca.org



Document arreté le 23/03/2022 (Mission C.43)

Tous droits réservés