

Schéma de COHERENCE TERRITORIALE Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault



3 - Document d'Orientations Générales

ASSAS - BUZIGNARGUES - CAMPAGNE - CAUSSE DE LA SELLE - CAZEVIEILLE - CLARET - COMBAILLAUX - FERRIERES LES VERRERIES - FONTANÈS - GALARGUES - GARRIGUES - GUZARGUES - LAURET - LES MATELLES - LE TRIADOU - MAS DE LONDRES - MURLES - NOTRE-DAME DE LONDRES - PÉGAIROLLES DE BUÈGES - ROUET - SAINT-ANDRÉ DE BUÈGES - SAINT-BAUZILLE DE MONTMEL - SAINT-CLÉMENT DE RIVIÈRE - SAINTE-CROIX DE QUINTILLARGUES - SAINT-GÉLY DU FESC - SAINT-HILAIRE DE BEAUVOIR - SAINT-JEAN DE BUÈGES - SAINT-JEAN DE CORNIES - SAINT-JEAN DE CUCULLES - SAINT-MARTIN DE LONDRES - SAINT-MATHIEU DE TRÉVIERS - SAINT-VINCENT DE BARBEYRARGUES - SAUTEYRARGUES - TEYRAN - VACQUIERES - VAILHAUQUES - VALFLAUNES - VIOLS EN LAVAL - VIOLS LE FORT

SOMMAIRE

I. PREAMBULE	5
I.1. <i>La portée du Document d'Orientations Générales</i>	5
I.2. <i>Mettre en œuvre les objectifs définis par le PADD</i>	6
I.3. <i>Mode d'emploi et de lecture du document d'orientations générales</i>	6
II. OBJECTIF N°1 : PRESERVER LES VALEURS FONDAMENTALES QUI FONT L'IMAGE DU TERRITOIRE	7
II.1. <i>Preserver les espaces naturels et agricoles structurants du territoire</i>	9
II.2. <i>Preserver les ressources naturelles</i>	15
II.3. <i>Maintenir un cadre de vie de qualité aux habitants du territoire en limitant les risques, nuisances et pollutions</i>	26
II.4. <i>Maintenir le paysage local et en particulier les éléments qui forgent son identité</i>	31
III. OBJECTIF N°2 : MAITRISER LES EFFETS DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	34
III.1. <i>Répartir la population dans une logique de bassins de vie et de proximité</i>	35
III.2. <i>Adapter l'offre de logements sur le territoire</i>	35
III.3. <i>Proposer un développement urbain cohérent avec les paysages locaux</i>	38
III.4. <i>Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services dans l'organisation des bassins de vie</i>	51
IV. OBJECTIF N°3 : S'APPUYER SUR LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE POUR ASSEOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	53
IV.1. <i>Accroître l'offre d'emploi sur le territoire</i>	54
IV.2. <i>Développer le tissu économique pour développer l'emploi et rapprocher les bassins de vie</i>	61
V. OBJECTIF N°4 : ORGANISER LA MOBILITE POUR LIMITER LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES ET FACILITER LE REPORT MODAL	78
V.1. <i>Développer une offre d'infrastructures modes doux confortables et sécurisés pour les besoins quotidiens</i>	79
V.2. <i>Organiser un développement d'une offre de transports en commun plus attractive et en lien avec les territoires voisins</i>	81
V.3. <i>Proposer une politique de stationnement en lien avec la stratégie de déplacement et les besoins des usagers</i>	83
V.4. <i>Optimiser la gestion des voiries existantes</i>	83

Rappel de la loi (article L.122-1-5 du code de l'urbanisme), dispositions antérieures au Décret no 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi no 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Le document d'orientations générales, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, précise :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;

2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;

3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers ;

4° Les objectifs relatifs, notamment :

a) A l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;

b) A la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;

c) A l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;

d) A la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de ville ;

e) A la prévention des risques ;

5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 421-5.

Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma.

Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application du 2° ci-

I. PREAMBULE

I.1. LA PORTEE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

Le Document d'Orientations Générales (DOG) constitue le troisième volet du SCoT Pic Saint Loup - Haute vallée de l'Hérault. Il s'agit du volet prescriptif du SCoT.

Le PADD du SCoT Pic Saint Loup - Haute vallée de l'Hérault, débattu en Comité Syndical, présente les enjeux du territoire et les objectifs que se sont assignés les Communautés de Communes membres du SCoT. Le D.O.G. traduit les objectifs du PADD dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Ce document comprend une traduction graphique thématique des principes du DOG qui spatialise les objectifs de développement du territoire du PADD et les orientations générales.

Le Document d'Orientations Générales s'impose selon le principe de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux (POS/PLU/PLUi ou carte communale), aux documents de planification sectorielle (PDU, PLH...) et à certaines opérations foncières et d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissement...). Ceux-ci devront être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans les chapitres suivants.

Conformément à l'article L 123-1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme locaux (Plan d'Occupation des Sols -POS, Plan Local d'Urbanisme - PLU) qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCoT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCoT dans un délai de trois ans à compter de l'approbation du SCoT par le Comité syndical : « *Lorsqu'un de ces documents [ici le SCoT, ...] est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans* ».

De plus, l'article L 123-14 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme autorise le Préfet à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT : « *Le Préfet met également en œuvre la procédure [de révision ou de modification du PLU pour être rendu compatible] lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L 123-1, le Plan Local d'Urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale (...) ou d'un programme local de l'habitat.* ».

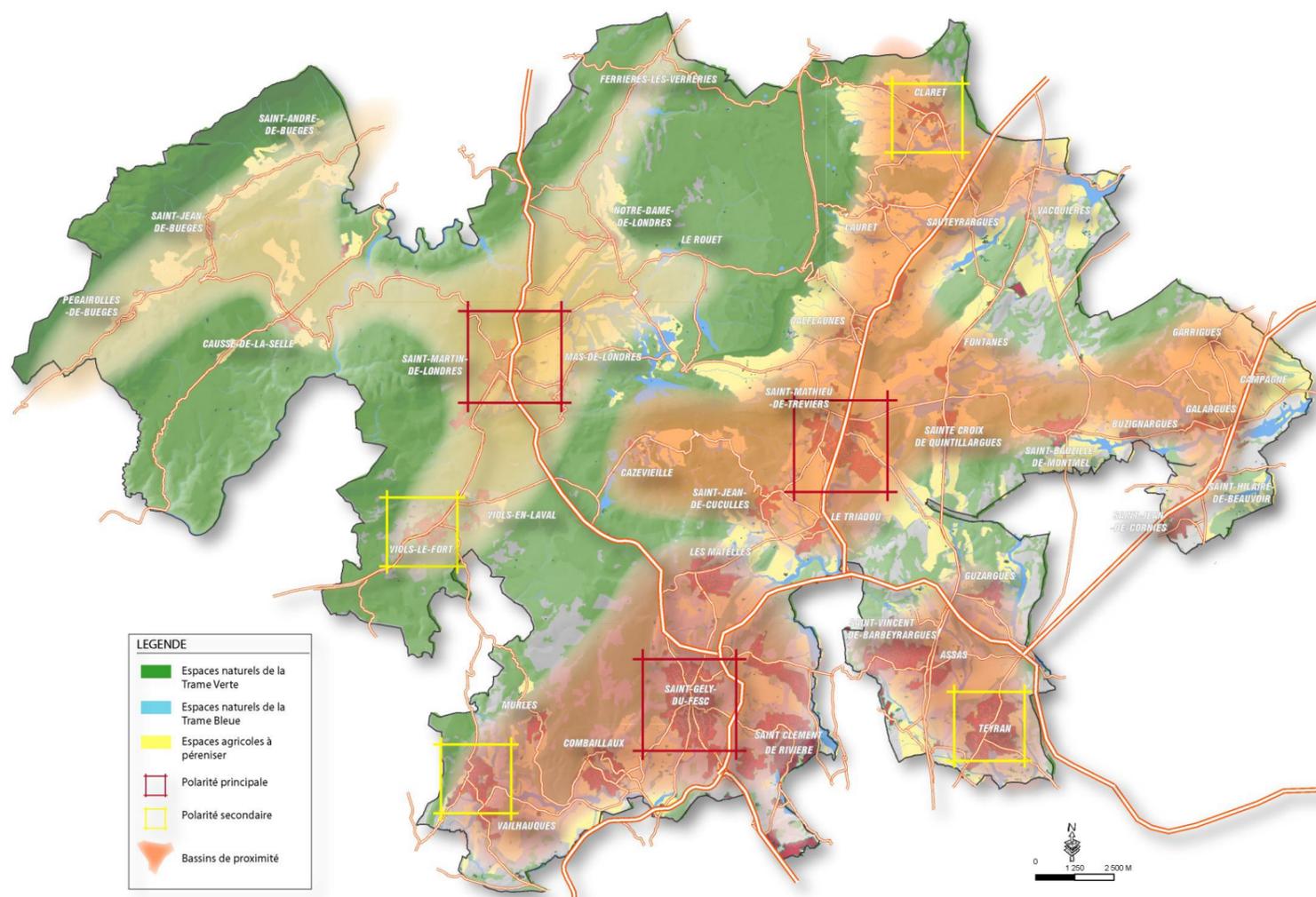
I.2. METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE PADD

Le PADD du SCoT définit le projet de territoire du SCoT du Pic-Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault. Ce projet traduit la volonté partagée des élus et acteurs du territoire de maintenir le caractère rural du territoire.

Il propose également une organisation territoriale et fonctionnelle en « bassins de proximité », favorisant les relations de proximité et le développement d'un cadre de vie amélioré.

Trois bassins de proximité ont été définis et organisés autour de polarités principales et secondaires au rôle affirmé dans l'organisation territoriale.

Le Document d'Orientations Générales traduit ces ambitions de maintien du caractère rural et d'organisation territoriale en mettant en œuvre des règles communes adaptées à la réalisation de ce projet d'intérêt collectif.



I.3. MODE D'EMPLOI ET DE LECTURE DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

Le DOG a pour mission de traduire les objectifs retenus dans le PADD. Seul opposable aux tiers, il précise la mise en œuvre du projet et sa traduction dans les divers documents de planification et de programmation (PLU, PLUi, PDU, PLH...).

Le Document d'Orientations Générales expose les prescriptions réglementaires et les recommandations applicables sur le territoire du SCoT. Elles constituent les modalités de mises en œuvre des objectifs exposés dans le Projet de Développement et d'Aménagement Durable du SCoT dans le respect des principes et des équilibres édictés par l'article R122-3 du code de l'urbanisme.

Il est cependant important de bien comprendre les différences entre prescriptions et recommandations :

Prescriptions :

Les prescriptions du SCoT sont des mesures réglementaires qui devront obligatoirement être traduites dans les documents d'urbanisme locaux (POS / PLU / PLUi / Cartes Communales) et dans tout projet d'aménagement réalisé sur le territoire du SCoT.

Recommandations :

Les recommandations du SCoT sont, à l'inverse, des mesures non obligatoires, mais dont la prise en compte et la traduction au sein des documents d'urbanisme locaux contribuera à une mise en application plus efficace des objectifs du SCoT à l'échelon local. Ces préconisations relèvent souvent de « bonnes pratiques » qui participent à une gestion plus cohérente du territoire, mais qui ne peuvent avoir un caractère obligatoire en raison de leur non-systématisation.

II. OBJECTIF N°1: PRESERVER LES VALEURS FONDAMENTALES QUI FONT L'IMAGE DU TERRITOIRE

Le PADD fixe la qualité environnementale et paysagère du territoire comme un impératif devant guider la démarche communautaire. Le SCoT propose différentes prescriptions et recommandations générales permettant de maintenir les valeurs fondamentales du territoire. Il s'agit notamment de :

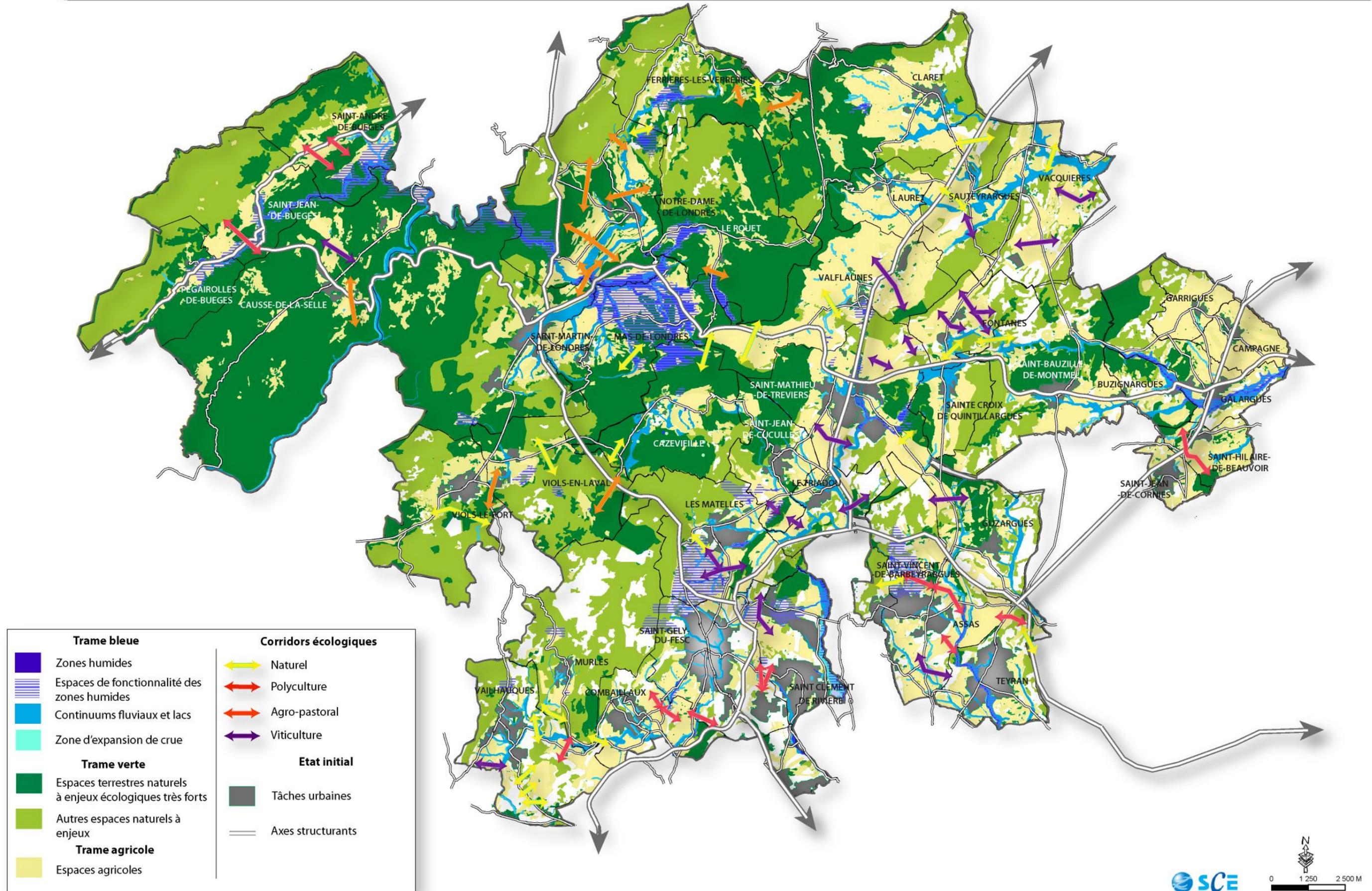
- Préserver les espaces naturels structurants du territoire,
- Préserver les espaces agricoles de valeurs supports d'une activité identitaire,
- Préserver les ressources naturelles,
- Maintenir un cadre de vie de qualité aux habitants du territoire en limitant les risques, nuisances et pollutions,
- Maintenir le paysage local et en particulier les éléments qui forgent son identité.

Ces éléments sont détaillés dans le présent chapitre.

Ce premier objectif affiche clairement une volonté d'excellence environnementale et paysagère et de préservation de l'identité rurale du territoire.



La trame verte et bleue



II.1. PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES STRUCTURANTS DU TERRITOIRE

Le Schéma territorial des espaces agri-naturels annexé au présent DOG identifie à une échelle précise, pour chaque bassin de vie, les trames verte, bleue et agricole à préserver en vue de leur réappropriation et de leur délimitation plus fine dans les documents d'urbanisme locaux.

Le document graphique de la trame verte et bleue a été établi par croisement de plusieurs périmètres de protection des milieux naturels tels que Natura 2000, ZNIEFF, EBC... la méthodologie de construction de cette trame est détaillée dans le Schéma territorial des espaces Agri-Naturels du SCoT, annexé au présent DOG. Les communes devront au sein de leur document d'urbanisme décliner les différentes protections de ces milieux et les réglementer en compatibilité avec cette trame.

Prescriptions : Ces trames devront être traduites et précisées au sein des Documents d'Urbanisme Locaux selon deux principes :

- Une nécessaire adaptation au contexte local pour tenir compte de la situation actuelle de l'occupation des sols, des enjeux de préservation, des contraintes actuelles.
- Un niveau de précision suffisant pour permettre aux communes d'affiner à la parcelle la trame verte, bleue et agricole dans leur document d'urbanisme dans le respect des prescriptions et en prenant en compte les recommandations.

II.1.1. LA TRAME VERTE

Ces espaces sont localisés sur le document graphique ci-contre ainsi que dans les cartes par bassins présentées en fin de ce document au sein de l'annexe cartographique.

1) Les espaces naturels à enjeux de la trame verte

Le document graphique identifie des espaces naturels à enjeux. Ces espaces naturels ont été définis en raison de leur intérêt écologique et patrimonial. Il s'agit d'espaces naturels concernés par des protections et inventaires naturalistes (natura 2000, ZNIEFF, Espaces naturels sensibles, etc...). **Ils constituent les réservoirs de biodiversité du territoire.**

Pour cette raison, ces espaces naturels à enjeux doivent être préservés. Deux types d'espaces à enjeux ont été définis :

- Les espaces terrestres naturels à enjeux écologiques très forts, nécessitant une réglementation stricte afin d'en préserver l'intégrité,
- Les autres espaces naturels à enjeux.

Prescriptions : Les documents d'urbanisme communaux devront mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour garantir la préservation des espaces naturels à enjeux très forts de la trame verte :

- Ces espaces doivent être protégés strictement, en interdisant toute construction nouvelle, pour préserver leur richesse biologique.
- Toutefois, pour les communes insérées dans un tissu naturel à enjeu écologiques très fort que sont Causse de la Selle, Saint-Martin de Londres, Notre Dame de Londres et le Rouet et pour lesquelles le développement urbain en continuité de l'urbanisation des villages induit nécessairement une consommation de ces espaces, alors des secteurs de taille limitée pourront être délimités par les documents d'urbanisme locaux au sein desquels les constructions en continuité des zones urbanisées seront autorisées et à l'exclusion des zones de corridors écologiques. Cette dérogation est conditionnée à :
 - un diagnostic agricole précis préalable, dans les documents d'urbanisme, des secteurs concernés,
 - une justification précise de l'impossibilité d'urbaniser sur d'autres secteurs de moindre enjeu,
 - une optimisation de la délimitation des zones constructibles sur la base de ce diagnostic,
- la mise en œuvre de mesures compensatoires limitant l'impact sur la fonctionnalité écologique du territoire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la valeur écologique de l'espace naturel.
- Des installations légères en rapport avec la vocation de loisirs et d'accueil du site peuvent être admises sous condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux et qu'elles permettent un retour à l'état naturel des lieux.
- Des installations légères nécessaires aux activités agricoles et pastorales sont autorisées sous condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux et qu'elles permettent un retour à l'état naturel des lieux.
- Le projet économique du Triadou est concerné en partie par un secteur à enjeux très forts. L'aménagement de ce site sera conditionné à :
 - La mise en œuvre de moyens suffisants pour maintenir les fonctionnalités écologiques du ou des milieux concernés,
 - L'adoption d'un parti d'aménagement paysager minimisant les impacts des constructions sur les points de vue du territoire et sur le grand paysage,

- La mise en œuvre de mesures compensatoires en cas de perte de biodiversité ou de consommation d'espaces à enjeux très forts ou de fonctionnalité du ou des milieux affectés.

Prescriptions : Les documents d'urbanisme communaux devront mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour garantir la préservation des autres espaces naturels à enjeux de la trame verte :

- ➔ Ces espaces seront traduits dans les Documents d'Urbanisme Locaux par un zonage adapté à leur vocation (zone naturelle ou agricole le cas échéant).
- ➔ Pour les communes dont l'urbanisation actuelle du village (définie au document graphique n°6) est totalement entourée d'espaces naturels à enjeux et pour lesquelles le développement urbain en continuité de l'urbanisation des villages induit nécessairement une consommation de ces espaces à enjeux, alors des secteurs de taille limitée pourront être délimités par les documents d'urbanisme locaux au sein desquels les constructions en continuité des zones urbanisées seront autorisées, à l'exclusion des zones de corridors écologiques. Cette dérogation est conditionnée à :
 - un diagnostic environnemental précis préalable, dans les documents d'urbanisme, des secteurs concernés,
 - une justification précise de l'impossibilité d'urbaniser sur d'autres secteurs de moindre enjeu,
 - une optimisation des zones constructibles sur la base de ce diagnostic,
 - La mise en œuvre de mesures compensatoires limitant l'impact sur la fonctionnalité écologique du territoire.

2) Les corridors écologiques de la trame verte

Un corridor écologique est défini comme une voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystème ou habitats d'espèces permettent sa dispersion et sa migration.

Les corridors écologiques sont identifiés au moyen de flèches indiquant les axes de continuités à préserver ou conforter. La délimitation précise de ces secteurs à protéger se fera par l'intermédiaire des documents d'urbanisme locaux. Les espaces agricoles inscrits dans ces corridors participent au maintien de la biodiversité et sont donc également à préserver. De même, les ravins, vallons secs boisés seront préservés autant que possible en

l'état naturel ou suivant une gestion adaptée et dans la mesure où ils n'auraient aucune incidence négative pour la préservation et la gestion des risques.

Prescriptions : Compte tenu de leur importance pour la biodiversité, les espaces de corridors seront inconstructibles.

- ➔ Au sein des espaces de corridors écologiques, seules pourront être autorisées les modifications et extensions limitées des bâtiments existants. Les documents d'urbanisme locaux détermineront en tant que de besoin leurs conditions d'implantation, d'extension et d'intégration paysagère.
- ➔ L'implantation des retenues collinaires devra être justifiée dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.
- ➔ Ces continuités devront être complétées par des liaisons naturelles de niveau communal pour enrichir le maillage écologique du territoire, notamment en milieu urbain (nature en ville).

Recommandation : Les corridors écologiques présents en zone viticole :

→ Dans les espaces de corridors identifiés en zone viticole, il pourra être envisagé de renforcer leur fonctionnement en privilégiant dans les documents d'urbanisme locaux, le maintien ou la création de haies et d'accotement enherbés le long des voies routières et des chemins. Dans les zones agricoles intégrées aux corridors, il sera privilégié le développement d'une agriculture raisonnée prenant en compte les enjeux de biodiversité. Il s'agira de promouvoir une agriculture maîtrisant les intrants et notamment les substances chimiques dans le but de limiter l'impact sur la faune et la flore présentes. L'enherbement inter-rangs et le maintien ou la création des haies agricoles seront privilégiés (en cohérence avec les risques incendie pour matérialiser le parcellaire agricole).

Recommandation : Les corridors écologiques présents en zone de polyculture (vignes et grandes cultures)

→ Dans les espaces de corridors identifiés en zone de polyculture, il pourra être envisagé de renforcer leur fonctionnement en privilégiant dans les documents d'urbanisme locaux le maintien ou la création de haies et d'accotement enherbés le long des voies routières et des chemins. Dans les zones agricoles intégrées aux corridors, il sera privilégié le développement d'une agriculture raisonnée prenant en compte les enjeux de biodiversité. Il s'agira de promouvoir une agriculture maîtrisant les intrants et notamment les substances chimiques dans le but de limiter l'impact sur la faune et la flore présentes. Le maintien ou la création des haies agricoles seront privilégiés. Les itinéraires cultureux s'attacheront à éviter la déstructuration du sol en réduisant le nombre de passage et en limitant la profondeur de retournement du sol (grandes cultures).

Recommandation : Les corridors écologiques présents en zone agro-pastorale :

→ Dans les espaces de corridors identifiés en zone agro-pastorale, il pourra être envisagé de renforcer leur fonctionnement en privilégiant dans les documents d'urbanisme locaux le maintien ou la création de haies et d'accotement enherbés le long des voies routières et des chemins. Dans les zones agricoles intégrées aux corridors, on privilégiera le maintien de systèmes extensifs utilisant les espaces naturels (landes, pelouses naturelles) pour le maintien de milieux ouverts. Ce dernier nécessite une pression de pâturage suffisante. Les itinéraires cultureux s'attacheront à éviter la déstructuration du sol en réduisant le nombre de passage et en limitant la profondeur de retournement du sol. Une attention particulière sera apportée sur la coupe des bois (gestion durable des forêts).

Recommandation : Les corridors écologiques présents en zone naturelle :

→ Dans les espaces de corridors identifiés en zone naturelle, il pourra être envisagé de renforcer leur préservation en privilégiant dans les PLU le maintien en l'état naturel des espaces concernés au moyen d'un zonage et d'un règlement spécifique. Les interventions sur le milieu naturel dans ces secteurs de corridors (défrichements, débroussaillage, création de piste ou équipements) sont à proscrire à l'exception de ceux en lien avec la protection des personnes et des biens. La prescription d'inconstructibilité des zones naturelles énoncée dans le DOO conforte également le principe de préservation de ces corridors écologiques en zone naturelle.

II.1.2. LA TRAME BLEUE

Ces espaces sont localisés sur le document graphique ci-contre ainsi que dans les cartes par bassins présentées en fin de ce document au sein de l'annexe cartographique.

La délimitation précise de ces espaces à protéger se fera par l'intermédiaire des documents d'urbanisme locaux. Les espaces agricoles inscrits dans ces espaces de trame bleue participent au maintien de la biodiversité et sont donc également à préserver. De même, les ravins, vallons à écoulement temporaires boisés seront préservés autant que possible en l'état naturel ou suivant une gestion adaptée et dans la mesure où ils n'auraient aucune incidence négative pour la préservation et la gestion des risques.

Prescriptions : Compte tenu de leur importance pour la biodiversité, ces espaces de trame bleue seront inconstructibles dans les secteurs d'aléa fort et moyen définis dans les documents de prévention des risques (PPRi, PSS, etc...) :

- Les merlons et digues agricoles longitudinaux aux cours d'eau seront interdits pour assurer les échanges entre les lits (mineur- moyen-majeur). Seules pourront être autorisées les modifications et extensions limitées des bâtiments existants.
- Les documents d'urbanisme locaux identifieront les petits canaux d'irrigation gravitaire (béal, agouille, bief, béalière), qui devront faire l'objet d'une protection compte tenu de leur rôle dans la restitution de la ressource en eau vers le milieu naturel. Les réseaux de drainage ainsi que les boisements sont à proscrire dans les zones humides.
- Les stationnements des véhicules sont proscrits à l'exclusion des parkings réglementés prévus à cet effet qui seront identifiés dans les documents d'urbanisme locaux.
- Les aires d'embarquement et de débarquement des canoës et des kayaks sont autorisées uniquement sur les espaces réglementés, identifiés dans les documents d'urbanisme locaux.

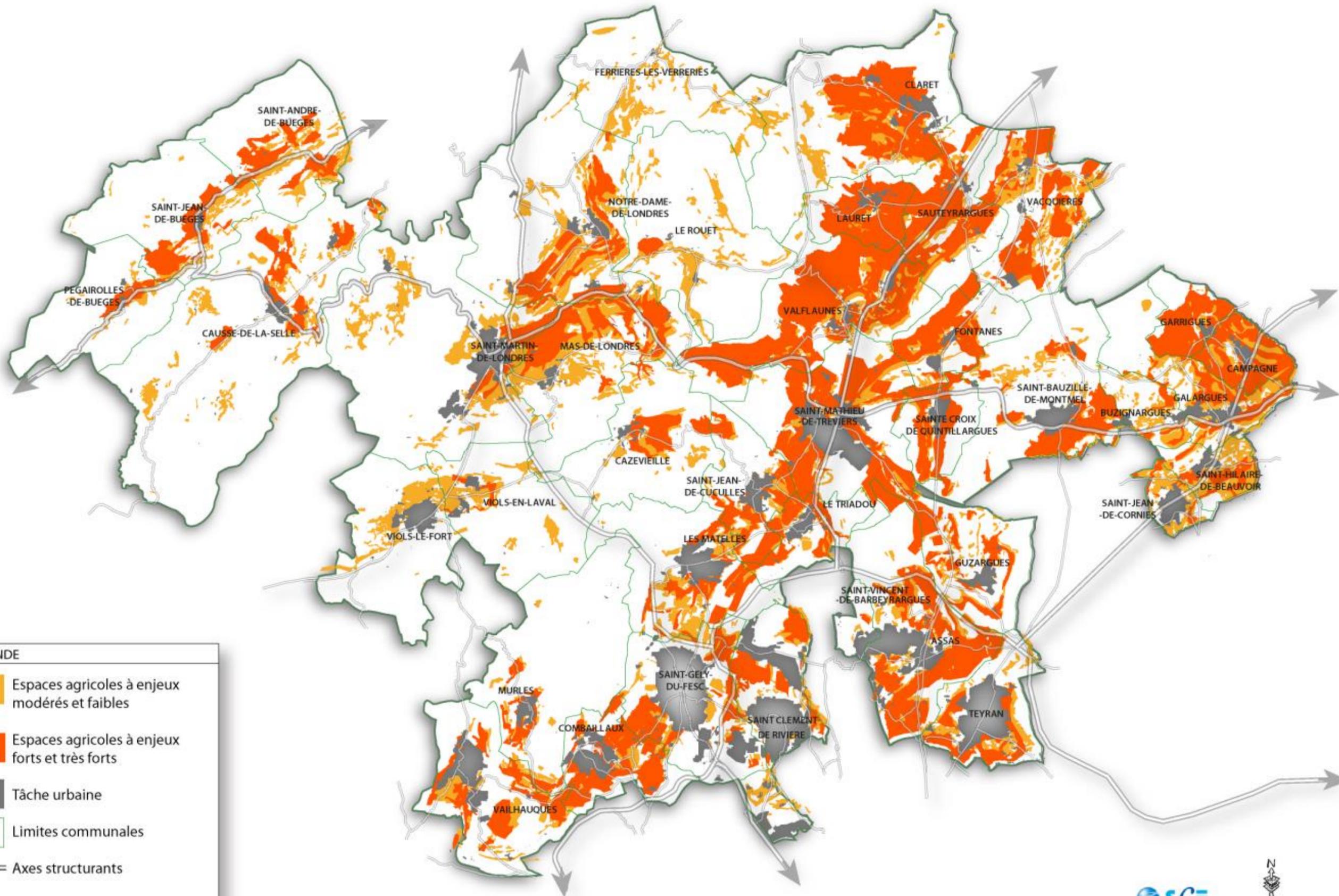
Recommandations : Le confortement de la trame bleue en zone agricole :

- Une zone tampon suffisante de 7 m pourra être conservée le long des cours d'eau.
- Dans les espaces de trame bleue identifiés, il s'agira de maintenir les formations rivulaires le long des cours d'eau, les vallons et ravins secs. Les drainages agricoles seront fortement limités et localisés dans les secteurs les moins pénalisants. Dans le cas de la réalisation d'un réseau de drainage, les fossés devront être enherbés pour permettre la fixation des matières en suspension et les produits phytosanitaires. Il sera recommandé la création de zone tampon enherbée entre les zones rivulaires et les premières parcelles agricoles.
- L'épandage, le stockage de matières organiques ou minérales devront respecter une distance minimale de 35m. des cours d'eau. Les techniques culturales seront simplifiées (limitation de la profondeur et du nombre de labour, semis directs). Les labours transversaux à la pente générale seront favorisés.
- Dans les zones humides, la pression et la durée de pâturage sont limitées en période hivernale. Le retournement, la fertilisation minérale, ainsi que la fertilisation organique des prairies humides sont à limiter.

Recommandation : Le confortement de la trame bleue en zone urbaine et périurbaine :

- Dans le cas du réaménagement des berges et des lits des cours d'eau, il sera favorisé une renaturation des milieux. L'usage des produits phytosanitaires (parc urbains, espaces verts) dans les corridors aquatiques devront être limités. Dans ces espaces, les boisements sont à préserver.
- Les documents d'urbanisme locaux pourront mettre en œuvre les moyens nécessaires pour limiter l'imperméabilisation de certains espaces libres (aires de stationnements perméables, taux d'espaces de pleine terre imposés, etc...).

La trame agricole



LEGENDE

-  Espaces agricoles à enjeux modérés et faibles
-  Espaces agricoles à enjeux forts et très forts
-  Tâche urbaine
-  Limites communales
-  Axes structurants

II.1.3. LA TRAME AGRICOLE

Ces espaces sont localisés sur le document graphique ci-contre ainsi que dans les cartes par bassins présentées en fin de ce document au sein de l'annexe cartographique.

La délimitation précise de ces espaces à protéger se fera par l'intermédiaire des documents d'urbanisme locaux.

Prescriptions générales à tous les espaces de la trame agricole :

- Les communes doivent mener dans le cadre de la révision de leur documents d'urbanisme locaux une réflexion préalable afin d'orienter le développement urbain sur des secteurs non identifiés sur le document graphique de la trame agricole (carte n°2).
- Les documents d'urbanisme locaux identifient au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole.
- Les documents d'urbanisme locaux devront déterminer les secteurs en zone agricole où les constructions agricoles seront interdites pour des questions paysagères.
- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée au sein des espaces agricoles. Ces aménagements, installations et constructions devront faire l'objet d'un cahier des charges développé dans le règlement des documents d'urbanisme communaux qui garantira leur intégration dans le paysage local.

Prescriptions relatives aux secteurs de la trame agricole à enjeux forts et très forts :

- L'ouverture de zones d'urbanisation future au sein des espaces agricoles à fort enjeux est interdite au sein des documents d'urbanisme locaux ;
- Toutefois, Pour les communes dont l'urbanisation actuelle du village (définie au document graphique n°6) est totalement entourée d'espaces agricoles de fort enjeu et pour lesquelles le développement urbain en continuité de l'urbanisation des villages induit nécessairement une consommation d'espace agricole de fort enjeu, alors des secteurs de taille limitée pourront être délimités par les documents d'urbanisme locaux au sein desquels les constructions en continuité des zones urbanisées seront autorisées et à l'exclusion des zones de corridors écologiques. Cette dérogation est conditionnée à :
 - un diagnostic agricole précis préalable, dans les documents d'urbanisme, des secteurs concernés,
 - une justification précise de l'impossibilité d'urbaniser sur d'autres secteurs de moindre enjeu,

- une optimisation des zones constructibles sur la base de ce diagnostic,
- la remise en état des chemins, accès, des réseaux d'irrigation susceptibles d'être détruits par l'urbanisation,
- la mise en œuvre de mesures compensatoires limitant l'impact sur le tissu économique agricole, et notamment, pour exemple :
 - une surface maximale d'emprise ne remettant pas en cause la viabilité des exploitations agricoles impactées
 - ou la recherche systématique de compensation financière entre propriétaire et fermier
 - ou la création de réserve foncière pour les compensations de surface agricole
 - ou un accompagnement pour la relocalisation des sièges d'exploitation enclavés, etc...

Prescriptions relatives aux secteurs de la trame agricole à enjeux modérés et faibles :

- Ces espaces seront traduits dans les Documents d'Urbanisme Locaux par un zonage adapté à leur vocation (zone agricole).
- En cas d'impossibilité d'urbaniser sur des espaces non identifiés par la carte de la trame agricole, les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir des zones à urbaniser au sein de la trame agricole à enjeux modérés et faibles dans le respect des prescriptions définies dans le présent DOG (nombre d'habitant, densité, obligations de renouvellement, etc...). Les documents d'urbanisme locaux justifieront la nécessité de consommer des espaces agricoles (notamment au regard des objectifs de renouvellement urbain) et devront argumenter la localisation de ces extensions au regard d'un impact minimal sur la dynamique agricole communale (présence d'exploitations agricoles actives sur le secteur).

Recommandations :

- La valorisation de l'agriculture périurbaine est recherchée dans les projets requérant le changement de destination des bâtiments agricoles dont l'intérêt architectural ou patrimonial est reconnu (pour créer par exemple des gîtes ou des chambres d'hôtes).
- Les communes peuvent composer et réunir une commission (associant par exemple élus, urbanistes, représentants de la profession agricole ...) pour l'examen de toutes les autorisations d'urbanisme déposées en zone agricole. Dans ce cas, il est fortement recommandé d'associer l'EPCI compétent en matière de SCoT qui peut également être pilote de cette commission.

II.2. PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES

II.2.1. RATIONALISER LES RESSOURCES EN EAU POUR LES GENERATIONS FUTURES

1) Respecter les orientations fondamentales du SDAGE

Les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée et ses dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau (réglementation locale, programme d'aides financières, etc.). Elles imposent aux SAGEs et à certains documents tels que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU/PLUi) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), les schémas départementaux de carrière.

Le SCoT reprend les orientations fondamentales du SDAGE et intègre les différents enjeux de l'eau dans les projets d'aménagement du territoire.

Prescription : Intégrer les objectifs du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux au cœur des politiques publiques menées sur le territoire du SCoT Pic-Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault, et notamment :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
- Concrétiser le principe de non-dégradation des milieux aquatiques,
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux,
- Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques,
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant son avenir,
- Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

La ressource en eau n'étant pas inépuisable, et les capacités d'accueil limitées techniquement, il convient de trouver un compromis entre ces deux phénomènes, et ainsi appliquer l'orientation du SDAGE visant à une cohérence entre l'aménagement du territoire et la gestion de l'eau.

2) Mettre en adéquation le développement urbain et la ressource en eau potable du territoire

Le PADD du SCoT envisage un accueil de plus de 20 000 habitants à l'horizon 2030 et le développement d'activités économiques pourvoyeuses d'emplois. Ce développement urbain générera des besoins en eau potable conséquents pour lesquels il est à ce jour impossible d'estimer si la ressource sera suffisante. Selon ce constat, le SCoT affirme un principe de précaution sur la consommation de ressource en eau potable et conditionne ce développement à une approche prospective préalable.

Prescriptions :

- Suite à l'approbation du SCoT ou en parallèle, un Schéma Directeur d'Eau Potable devra être mis en place à l'échelle du périmètre du SCoT afin d'estimer la ressource disponible et accompagner le développement du territoire selon un principe d'économie de la ressource pour les générations futures.
- Le développement de l'urbanisation est organisé et conditionné par les capacités démontrées (par le Schéma Directeur intercommunal ou par un schéma communal) en matière d'approvisionnement et de distribution en eau potable. Les documents d'urbanisme doivent s'assurer de l'adéquation entre les besoins générés, les ressources disponibles et les infrastructures existantes. Ils ne peuvent prévoir de nouveaux développements, y compris compatibles avec les objectifs affichés par le SCoT si la situation des ressources existantes devient déficitaire et qu'aucune autre ressource nouvelle ne permet de compenser ce déficit.

En premier lieu, les ressources existantes doivent être préservées. Le SCoT incite à la mise en place d'outils de protection suffisants dont l'objectif est d'assurer la pérennité des sources d'eau potable du territoire :

Prescriptions :

- Les périmètres de protection doivent être mis en œuvre sur les différents captages situés sur le territoire et assurer un suivi de ces prises d'eau. Dans ces périmètres, les aménagements et constructions, lorsqu'ils sont autorisés, prévoient les mesures de nature à éliminer tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Prescriptions :

- Dans les périmètres de protection rapprochés, toutes les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une contamination de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine sont interdits par arrêté préfectoral, dont notamment :
 - toute activité réglementairement autorisée autre que celles actuellement exercées;
 - la réalisation de puits et forages autres que ceux destinés à l'A.E.P
 - les travaux hydrauliques, l'exploitation de carrières ou gravières, les fouilles, tranchées ou excavations;
 - les dépôts, stockages, déversements, épandage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, etc...
- Les périmètres de protection rapprochés des captages situés sur le territoire asservissent les communes dès leur délimitation par une étude hydro-géologique. Dans ce cas, la ressource en eau devient effective et disponible.
- Tout rejet d'eaux usées ou d'eaux de ruissellement sans prétraitement est interdit au sein des périmètres de protection et en amont des cours d'eau les traversant.

Le SCoT anticipe également une éventuelle raréfaction de la ressource en eau potable sur le territoire et incite à la diversification des ressources disponibles :

Prescriptions :

- Le SCoT favorise la mise en œuvre d'outils de diversification de la ressource en eau sur le territoire : création d'usines de potabilisation, utilisation de l'eau brute pour économiser l'eau potable, création de retenues d'eau collinaires...
- Les documents d'urbanisme et les nouvelles opérations d'aménagement favorisent la récupération des eaux pluviales, pour une utilisation dans les espaces publics ou les bâtiments dans le respect de la réglementation.

 3) *Garantir l'efficacité des systèmes d'assainissement*

Dans le respect des orientations du SDAGE, le SCoT conditionne le développement urbain aux capacités épuratoires du territoire afin de limiter les risques de pollution des milieux par des systèmes peu adaptés à la sensibilité environnementale des milieux.

Prescriptions :

- Les documents d'urbanisme intégreront des schémas directeurs d'assainissement mis à jour afin de garantir la maîtrise des impacts du développement urbain sur l'environnement
- L'ouverture à l'urbanisation de zones est conditionnée aux capacités de traitement existantes ou programmées des réseaux et stations d'épuration, à leur rendement (qualité des eaux de rejets en milieu naturel) et à l'existence de filières de prise en charge des boues. L'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation effective de ces capacités de traitement des eaux.
- Les réseaux séparatifs sont imposés dans toute opération d'urbanisme ou d'aménagement. La séparation des réseaux existants est souhaitée dans les territoires où elle n'est pas encore en place.
- L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement ou opération de réhabilitation.
- L'assainissement non collectif est réservé aux constructions éloignées des tissus urbains agglomérés (constructions agricoles notamment) ou aux zones où le raccordement au réseau collectif est difficile à réaliser. L'aménagement de ces zones est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne, de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

4) Gérer les eaux pluviales et anticiper leur impact

La gestion des eaux pluviales est une problématique essentielle pour le territoire au regard de son rôle dans l'augmentation des risques naturels, l'alimentation des nappes phréatiques et souterraines et dans les réseaux à mettre en œuvre en parallèle du développement urbain.

Le SCoT encadre les usages et la gestion de cette ressource afin d'en limiter l'impact sur le milieu récepteur.

Prescriptions : Les communes doivent, préalablement à toute ouverture à l'urbanisation et dès la révision de leur document d'urbanisme communal, établir un schéma directeur des eaux pluviales conformément à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, qui devra :

- Définir les mesures qui seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement,
- Définir les besoins en installations permettant d'assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque des risques de rejet au milieu aquatique sont susceptibles de porter atteinte :
 - A la qualité des eaux au regard des différents usages (baignade, alimentation en eau potable),
 - Aux milieux aquatiques protégés par la trame bleue.
- Etablir un planning phasé et hiérarchisé des investissements à mettre en œuvre, qui justifiera les possibilités d'ouverture progressive à l'urbanisation.
- Préciser les pratiques et moyens de gestion qui seront affectés à la gestion des réseaux et ouvrages.
- La part des eaux pluviales rejetée dans le réseau d'assainissement est réduite par une limitation du taux d'imperméabilisation du sol. Les documents d'urbanisme locaux garantiront, par un règlement adapté, le maintien d'espaces de pleine terre au sein des secteurs urbanisés.

Recommandations :

- Les ouvrages de rétention et de gestion des eaux pluviales doivent être intégrés à la conception des nouveaux quartiers, qu'ils soient à vocation résidentielles, économiques ou d'équipements publics. Ils ne doivent pas être réalisés au sein des zones naturelles ou agricoles situées à proximité afin de ne pas obérer l'usage agricole des espaces périurbains.

Recommandation :

- Compte tenu des contraintes topographiques au sein desquelles les communes s'inscrivent sur le territoire du Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault, Il est conseillé de mettre en place une gestion amont-aval du ruissellement pluvial afin de limiter les risques d'inondation.
- La récupération et la réutilisation des eaux de pluie sont encouragées.

II.2.2. EXPLOITER DURABLEMENT LES RESSOURCES DE MATERIAUX LOCAUX ET LIMITER LES NUISANCES GENEREES

Les sites d'extraction de granulats sont un atout pour l'économie locale mais ils ont également source de pollution (empoussièrement, bruit, saturation des axes...), impactant le cadre de vie et la qualité paysagère du territoire. Le SCoT favorise un équilibre durable entre la nécessité de mobiliser les matériaux locaux nécessaires aux usages du territoire (plutôt que de les importer et augmenter le bilan carbone de cette activité) et la préservation du cadre de vie et des paysages.

Prescriptions :

- Les sites d'extraction de granulats répondent aux objectifs et ambitions du Schéma départemental des carrières. Ils répondent également à des besoins locaux (notamment liés à l'économie résidentielle) en préservant la proximité des ressources en matériaux.
- Les Documents d'Urbanisme Locaux prendront en compte les sites d'extraction en activité sur le territoire et leurs potentialités d'extension dans la mesure où les impacts environnemental et paysager sont contrôlés. Toute extension et progression des surfaces exploitées devront être accompagnées d'une remise en état concomitante et progressive des sites précédemment exploités. Aucune extension ne doit conduire à une rupture de continuité écologique.
- L'ouverture de nouveaux sites et la délivrance de nouvelles autorisations d'exploiter à l'exception des extensions sont proscrites.

II.2.3. ECONOMISER ET DIVERSIFIER LES RESSOURCES ENERGETIQUES

Afin d'atténuer et de s'adapter aux effets du changement climatique, il est nécessaire de généraliser l'intégration de la qualité environnementale dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement, notamment en matière d'énergie.

1) Favoriser l'usage des énergies alternatives

Prescriptions :

- Respecter les prescriptions du Schéma Régional de Cohérence Climat Air Energie (SRCAE) en cours de construction.
- Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve d'une intégration soignée dans le paysage.
- Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte les périmètres des Zones de Développement de l'Eolien (ZDE) existantes ou futures.

Recommandation : Mieux maîtriser les consommations d'énergie :

- Travailler le confort d'hiver et d'été dans l'aménagement en limitant le recours aux énergies non renouvelables...
- Inciter à la création d'îlots de fraîcheur via la préservation d'espaces de respiration (boisés ou végétalisés) dans le cadre de la requalification du tissu urbain existant et la conception des nouveaux quartiers
- Permettre dans les règlements des documents d'urbanisme locaux l'utilisation de procédés écologiques ou favorisant les économies d'énergie dans la conception du bâti (isolation extérieure, toitures végétalisées, brises soleil...
- Inciter à urbaniser prioritairement dans les secteurs desservis par des réseaux d'énergie collectif ; exigences EBR et HQE dans les futures ZAC (emplacements à réserver pour chaufferies bois, panneaux solaires, éoliennes, géothermie...) et favoriser le raccordement des logements à un réseau de chaleur publique...
- L'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes et nouvelles (habitat, économie, équipements publics) sera recherchée et pourra se traduire par :
 - La rénovation thermique des bâtiments existants ;
 - L'augmentation de l'efficacité énergétique des constructions neuves : les documents d'urbanisme locaux peuvent arrêter les modalités d'une urbanisation moins consommatrice d'énergie et peu émettrice de CO2 en agissant sur l'orientation des bâtiments (ensoleillement, exposition aux vents), le recours à des formes urbaines et architecturales adaptées ou l'utilisation de matériaux performants (isolation).

2) Organiser le développement du photovoltaïque sur le territoire

Un Schéma territorial Photovoltaïque du SCoT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault a été réalisé. Il est annexé au présent Document d'Orientations Générales et définit précisément les prescriptions liées à l'implantation du photovoltaïque sur le territoire. Les principales prescriptions sont les suivantes :

Prescriptions : Les communes respecteront les orientations du Schéma territorial photovoltaïque parmi lesquelles :

- L'implantation de panneaux photovoltaïques est interdite dans les secteurs (d'exclusion) présentant un enjeu absolu.
- Dans les secteurs (très sensibles) à enjeu fort, l'installation de panneaux photovoltaïques est possible sous réserve de modification du document d'urbanisme communal et sous réserve de respect des conditions définies par le schéma photovoltaïque
- Dans les secteurs (sensibles ou peu sensibles) à enjeu modéré ou faible, les conditions d'implantation sont moins strictes.
- En aucun cas l'implantation de panneaux photovoltaïque ne doit porter atteinte à la qualité paysagère des points de vue du territoire.

Les prescriptions attenantes au développement du photovoltaïque sont répertoriées dans les encadrés et les cartographies des pages suivantes.

Orientations en zone d'exclusion - enjeux absolus :

Intégrer les risques majeurs identifiés sur le territoire

- Respecter les prescriptions réglementaires définies dans les plans de prévention des risques inondation, feu de forêt et mouvement de terrain :
- Non constructibilité au sein des zones d'aléas graves d'inondation, de feu de forêt ou de mouvement de terrain définies dans les plans de prévention des risques inondation, feu de forêt et mouvement de terrain en vigueur.
- Non obstruction à l'écoulement naturel des eaux au sein des lits mineurs des cours d'eau pour éviter d'aggraver la violence des crues (remblaiement et construction au droit du réseau hydrographique interdit)

Préserver la qualité des eaux souterraines et sécurisation de l'approvisionnement en eau potable

- Au sein des périmètres de protection immédiats des captages d'alimentation en eau potable, respecter les mesures de préservation édictées dans les rapports hydrogéologiques et Déclaration d'Utilité publique : interdiction de toute activité, construction, aménagement, stockage de matériaux ou matériel et dépôts ne relevant pas de la surveillance, l'exploitation ou l'entretien des captages.

Maintenir la diversité biologique et l'intégrité physique et esthétique des milieux écologiques réglementés (Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope et sites classés)

- Nécessité de maintenir l'état de conservation des milieux et/ou espèces ayant justifié l'établissement de mesures de protection ou présentant un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire :
- Non constructibilité au sol ou sur bâti au sein des APPB en vue de conserver la qualité et l'originalité du biotope intact et vierge de tout équipement
- Obtention d'une autorisation spéciale ministérielle ou préfectorale en site classé pour des installations au sol ou sur bâti. Cette autorisation ne peut pas être accordée pour des aménagements attentatoires à l'intégrité du site, comme peuvent l'être les parcs photovoltaïques.

Respecter les dispositions issues des documents d'urbanisme affectant directement l'utilisation des sols ou la constructibilité

- Prendre en compte les servitudes d'utilité publique ayant une incidence restrictive sur les possibilités d'utilisation des sols :
- Inconstructibilité au sein des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des milieux naturels et culturels que constituent les Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
- Inconstructibilité en zone non aedificandi
- Inconstructibilité au sein des servitudes de recul en bordure de voies départementales (marge de recul variable entre 5 et 100m des voies selon les communes) et interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations
- Intégrer la présence d'Espaces Boisés Classés pouvant être constitués par des espaces boisés, les bois, forêts, parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements et au sein desquels tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits, ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

Veiller à la compatibilité avec l'occupation des sols :

Sur la piste d'atterrissage et locaux techniques associés de l'aérodrome du Mas de Londres ainsi que sur les plateformes destinées aux ULM, toute construction est à bannir : la présence de panneaux photovoltaïques est incompatible avec l'activité aéronautique et l'usage des ULM

Assurer la rentabilité économique des parcs photovoltaïques au sol :

Installer des parcs photovoltaïques hors de zone de relief accidenté et pentu engendrant des difficultés techniques et augmentant de fait le coût des installations.

Orientations en zone très sensible - enjeux forts

Intégrer les risques majeurs identifiés sur le territoire

Appliquer les prescriptions réglementaires définies dans les plans de prévention des risques inondation (PPRI) :

- ➔ zone bleue : Eviter l'aggravation du phénomène inondation en garantissant la transparence hydraulique des aménagements au sol : une notice de sécurité spécifique devra être élaborée démontrant que :
 - la cote des panneaux photovoltaïque est supérieure à la cote des Plus Hautes Eaux (PHE) sur la base de la PHE indiquée dans le PPRI
 - l'aptitude des structures à résister au débit et à la vitesse d'une crue centennale étayée par un calcul d'expert
 - les dispositions adoptées tiennent compte des sens d'écoulement
 - l'entretien des installations prend en compte le risque d'inondation

Respecter les dispositions issues des documents d'urbanisme affectant directement l'utilisation des sols ou la constructibilité

- Pour la carte communale, le projet sera possible dans les parties urbanisées de la commune et en dehors de ces parties, uniquement à la condition qu'il puisse être considéré comme des « installations nécessaires à des équipements collectifs ».
- Cette position est tributaire de l'évolution jurisprudentielle en la matière.
- En attente du retour de la préfecture concernant les communes dépourvues de document d'urbanisme et soumises au Règlement National d'Urbanisme
- Prendre en compte les servitudes d'utilité publique ayant une incidence restrictive sur les possibilités d'utilisation des sols :
- Obligation par le porteur de projet de demander l'autorisation d'exécuter les travaux de réparation, d'entretien et de restauration, et à les effectuer sous la surveillance des services compétents (Préfet de région ou ABF) au sein des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des milieux naturels et culturels que constituent les périmètre de protection des monuments historiques et les sites inscrits
- Interdiction de toute modification à l'état des lieux ainsi que toute coupe non définie par un plan de gestion, sauf autorisation administrative au sein des zones de préservation des bois et forêts
- Interdiction de créer des obstacles fixes susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne (aérodromes civils et militaires) : respects des dispositions édictées par la Direction Générale de l'aviation civile (DGAC), sous direction de la navigation aérienne, des aéroports et de la sécurité en date du 24 novembre 2008
- Nécessiter de garantir une transparence hydraulique et la conservation des champs d'inondation pour tout projet d'aménagement au sol
- Respecter les prescriptions de la loi montagne : les centrales photovoltaïques doivent être implantées en continuité avec l'urbanisation existante (décision de la DDTM de l'Hérault)
- Pour déroger à cette règle, le PLU doit comporter une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et des milieux naturels

Orientations en zone sensible - enjeux modérés

Préserver la richesse écologique des espaces faisant partie d'un inventaire de zones remarquables

- Prendre en compte les connaissances faunistiques et floristiques actuelles de ces milieux afin de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles :
- Intégration dès la conception du projet des spécificités des zones biologiquement remarquables en consultant et intégrant les données des inventaires vis-à-vis des espèces rares, menacées et des écosystèmes
- Réalisation d'expertises faunistiques et floristiques éventuelles pour actualiser les données relatives aux inventaires
- Mise en place de mesures compensatoires adéquates en cas d'incidences des projets d'aménagement photovoltaïque au sol sur la richesse biologique des sites
- Protéger les continuums écologiques entre les grands ensembles naturels identifiés au sein de la trame verte : les études réglementaires devront démontrer que les connexions entre les différents ensembles naturels de garrigues du territoire et son pourtour sont maintenues et non supprimées par les projets d'aménagement de panneaux photovoltaïques au sol

Préserver les zones agricoles

- ➔ Limiter le mitage des espaces agricoles, dégradant les qualités marchandes ou non de ces zones : définir un projet économe en termes de consommation d'espace afin de concilier préservation des espaces agricoles et satisfaction des besoins de développement.
- ➔ Les grands ensembles agricoles menacés à court et moyen terme devront faire l'objet d'une attention particulière : contreforts du Causse de Viols le Fort, Nord de la plaine de Seuilles, frange Sud des garrigues du Montpelliérain, contreforts des plissements boisés

Intégrer les risques majeurs identifiés sur le territoire

- Prendre en compte les risques d'inondation au sein des zones inondables définies par les Atlas des Zones Inondables de l'Hérault :
- Considérer ce risque dès la conception des projets photovoltaïques au sol en vue de garantir une installation résistante au débit et vitesse du secteur et garantir la transparence hydraulique de l'installation
- Elaborer une notice de sécurité démontrant la transparence hydraulique des aménagements photovoltaïques
- Considérer le risque incendie lié à la présence de boisements denses de forêt et garrigues constituant un combustible potentiel :
- Obligation de débroussaillage en bordure de l'installation sur une largeur de 50 m depuis les panneaux solaires et sur 10m de part et d'autre du chemin d'accès.
- Pour les communes à l'Ouest du territoire, un débroussaillage plus conséquent pourra être effectué au regard de la fermeture des espaces boisés sur ce secteur.
- Un débroussaillage pourra être réalisé aux abords des constructions, chantier, travaux et installations sur une profondeur de 100m à partir de leur façade ainsi que les voies d'accès donnant accès sur une profondeur de 15m de part et d'autre de la voie à la demande du SDIS et de la DDTM après consultation
- Réalisation d'une notice d'interface définissant les aménagements à considérer pour séparer l'aménagement de la végétation afin de diminuer la puissance de feu et sa propagation en cas d'incendie et précisant les mesures mises en œuvre pour pallier à tout départ de feu. Cette notice devra être établie en concertation avec le SDIS de l'Hérault
- Respecter les prescriptions réglementaires définies dans les plans de prévention des risques mouvement de terrain - zone B :
- Réalisation d'une étude géologique précisant la nature des sols et les techniques d'ancrages des panneaux photovoltaïques
- Prescriptions relatives à la construction de bâtiments : techniques de fondations, rigidité des bâtiments, hauteur des bâtiments...
- Poursuivre la préservation du patrimoine culturel
- Réaliser des investigations archéologiques spécifiques, si demandé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) dans le cadre de la réglementation vis à vis de l'archéologie préventive:
- Arrêter les chantiers d'installation au sol en cas de découverte fortuite d'un site archéologique

Garantir la qualité paysagère du territoire

- Inscrire les installations photovoltaïques dans le cadre d'une véritable démarche de réflexion intégrant les caractéristiques paysagères et patrimoniales territoriales et locales :
- Intégrer les caractéristiques paysagères des sites d'implantation très en amont, dès la conception du projet avec les architectes et paysagistes.
- Réaliser une étude paysagère spécifique en vue d'optimiser l'implantation de l'aménagement photovoltaïque au sol et analysant de manière approfondie :
 - les covisibilités avec les sites d'implantation et monuments classés et inscrits et paysages identitaires du territoire
 - l'implantation du projet par rapport aux habitations (limiter l'impact visuel des parcs pour les riverains) et infrastructures de communication (limiter l'impact visuel des parcs pour les usagers)
 - les visibilités et des simulations par photomontages à partir de points de vue sur les sites les plus pertinents
 - la cohérence entre la composition et l'échelle des paysages et les caractéristiques des projets photovoltaïques au sol
- Eviter l'implantation de panneaux photovoltaïques en bordure des axes de communication majeurs et analyser de façon détaillée l'impact paysager du projet depuis les infrastructures routières.
- Utiliser des espèces autochtones pour tout aménagement paysager
- Veiller à l'insertion des éléments annexes aux installations photovoltaïques au sol (poste de livraison, clôtures...) par rapport aux caractéristiques paysagères locales, en particulier les couleurs, les matériaux et le choix d'implantation
- Enterrer les lignes électriques de raccordement des panneaux photovoltaïques au poste de livraison

Respecter les dispositions issues des documents d'urbanisme affectant directement l'utilisation des sols ou la constructibilité

- Tenir compte des servitudes d'utilité publique précisant les possibilités d'utilisation des sols
- Interdiction de créer des obstacles fixes susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne (aérodromes civils et militaires) : respects des dispositions édictées par la Direction Générale de l'aviation civile (DGAC), sous direction de la navigation aérienne, des aéroports et de la sécurité en date du 24 novembre 2008 au sein de la zone de dégagement de Montpellier Fréjorgues et consultation des services de l'aéroport pour connaître les éventuelles prescriptions à considérer au sein de la zone de dégagement de 200 à 295m d'altitude par rapport au niveau altimétrique moyen
- Contact des exploitants des lignes de télécommunications et transmissions radioélectriques et des centres radioélectriques pour connaître les prescriptions à prendre en compte et vérifier la compatibilité des travaux avec l'exploitation des lignes et centres radioélectriques
- Consultation de l'administration militaire au sein des abords des champs de tir et du gestionnaire/propriétaire autour des mines et carrières

Orientations en zone peu sensible - enjeux faibles

Préserver la qualité des eaux souterraines et sécurisation de l'approvisionnement en eau potable

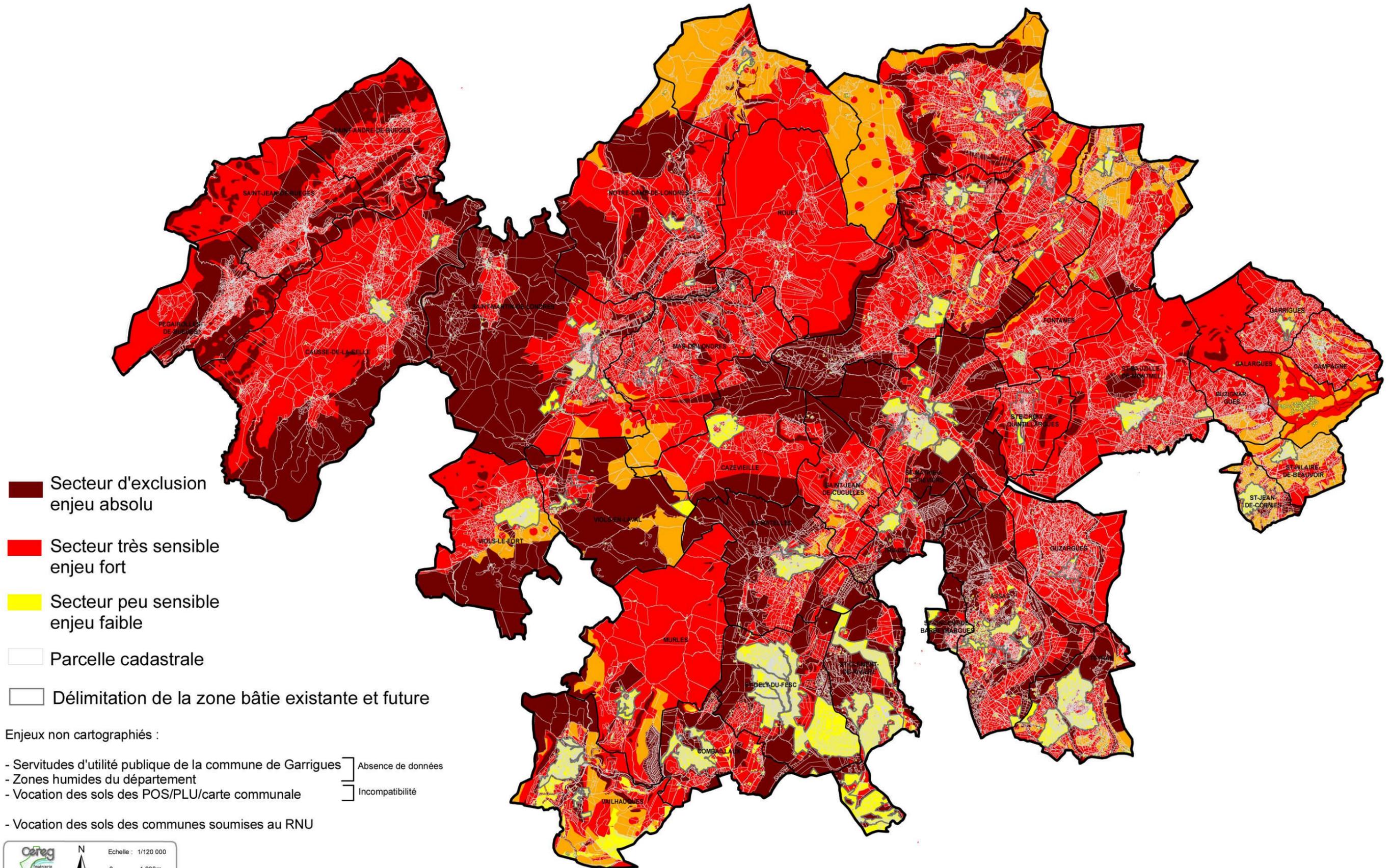
- Vérifier, via les études réglementaires que les projets sont en mesure de garantir la préservation de l'alimentation en eau dans des conditions de sécurité satisfaisantes qualitativement :
- Mentionner les prescriptions spécifiques à chaque périmètre de protection éloigné (PPE) des captages d'alimentation en eau potable et préciser toutes les mesures prise en phase travaux et en phase d'exploitation pour limiter toute pollution des eaux souterraines
- Préciser les précautions et mesures à considérer, notamment lors des travaux d'aménagement, pour préserver la qualité des aquifères fortement vulnérables aux pollutions de surface du fait de la géologie en présence (karst, alluvions...)

Préserver et valoriser la diversité paysagère du territoire

- Aborder la question du paysage dans la phase amont de recherche d'un site et dans la phase d'élaboration du projet.
- Veillez à ce que les installations photovoltaïques au sol respectent les fondamentaux des grandes entités paysagères grâce à la prise en compte des paysages dans l'étude d'impact :
- l'approche paysagère de l'étude d'impact devra être retranscrite au niveau :
 - de l'analyse de l'état initial du territoire
 - du choix du projet retenu (justification du site d'implantation et de la configuration)
 - de l'évaluation des impacts de ce projet sur le paysage et les éventuelles mesures paysagères et d'insertion à mettre en œuvre
- Le volet paysager devra justifier :
 - le choix du site au regard des structures majeures du paysage identifiées dans l'état initial
 - l'organisation des éléments de programme en cohérence avec les modes d'occupation de l'espace
 - la qualité des aménagements en s'inspirant des références paysagères et architecturales recensées (couleur des équipements, matériaux utilisés, formes et proportions, ...) et des espèces autochtones
- Poursuivre la préservation du patrimoine culturel
- Réaliser des investigations archéologiques spécifiques, si demandé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) dans le cadre de la réglementation vis à vis de l'archéologie préventive
- Arrêt des chantiers d'installation au sol en cas de découverte fortuite d'un site archéologique
- Respecter les dispositions issues des documents d'urbanisme affectant directement l'utilisation des sols ou la constructibilité
- Définir de concert avec les services gestionnaires concernés, les mesures à prendre en compte en phase chantier en cas de présence avérée de servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements (canalisation de gaz, lignes électriques, canalisations d'irrigation)

Zonage du territoire vis à vis du développement du photovoltaïque au sol et sur bâti

sources : Cereg Ingenierie



- Secteur d'exclusion enjeu absolu
- Secteur très sensible enjeu fort
- Secteur peu sensible enjeu faible

- Parcelle cadastrale
- Délimitation de la zone bâtie existante et future

- Enjeux non cartographiés :
- Servitudes d'utilité publique de la commune de Garrigues
 - Zones humides du département
 - Vocation des sols des POS/PLU/carte communale
 - Vocation des sols des communes soumises au RNU
- Absence de données
- Incompatibilité


N
Echelle : 1/120 000
0 1 200m

II.3. MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE AUX HABITANTS DU TERRITOIRE EN LIMITANT LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

II.3.1. AMELIORER LA GESTION DES DECHETS SUR LE TERRITOIRE

Prescriptions :

- La gestion des déchets et l'implantation des nouveaux équipements nécessaires à leur tri, à leur collecte et à leur traitement s'organiseront en cohérence avec Plan Départemental des Déchets Ménagers et assimilés et aux autres plans ou schémas de portées départementale ou régionale liés aux déchets dangereux et de chantier. Les documents d'urbanisme locaux devront encadrer règlementairement les modalités de traitement et d'intégration des points de collecte.
- Les emplacements pour le tri et la collecte des déchets ménagers sont spécifiquement prévus et intégrés dans la conception de toute opération d'aménagement ou bâtiment collectif.
- Une zone de valorisation des composts, du fumier de cheval et des déchets verts est en projet sur la commune de Combaillaux. En dehors de cet équipement, le SCoT ne prévoit pas aujourd'hui de nouveaux équipements publics de gestion des déchets sur le territoire (déchetteries, plate-formes de tri, etc...).

Recommandations :

- Le réemploi de matériaux recyclés est privilégié, notamment dans les chantiers publics portés par les collectivités.
- La valorisation des déchets verts est encouragée par le biais du compostage.

II.3.2. PROTEGER LES POPULATIONS DES SOURCES DE BRUIT

Prescriptions :

- Les politiques de déplacements, en faveur des transports collectifs et des modes de déplacement doux (piétons, cycles) doivent proposer les moyens nécessaires à la réduction des nuisances sonores liées au trafic routier.
- Le développement de zones d'habitat riveraines des axes routiers classés bruyants est subordonné à la mise en œuvre de dispositifs adaptés de réduction et de protection acoustique et insérés dans le paysage environnant.
- Le développement urbain doit être réfléchi dans le cadre des documents d'urbanisme locaux dans un souci de limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores.

Recommandations :

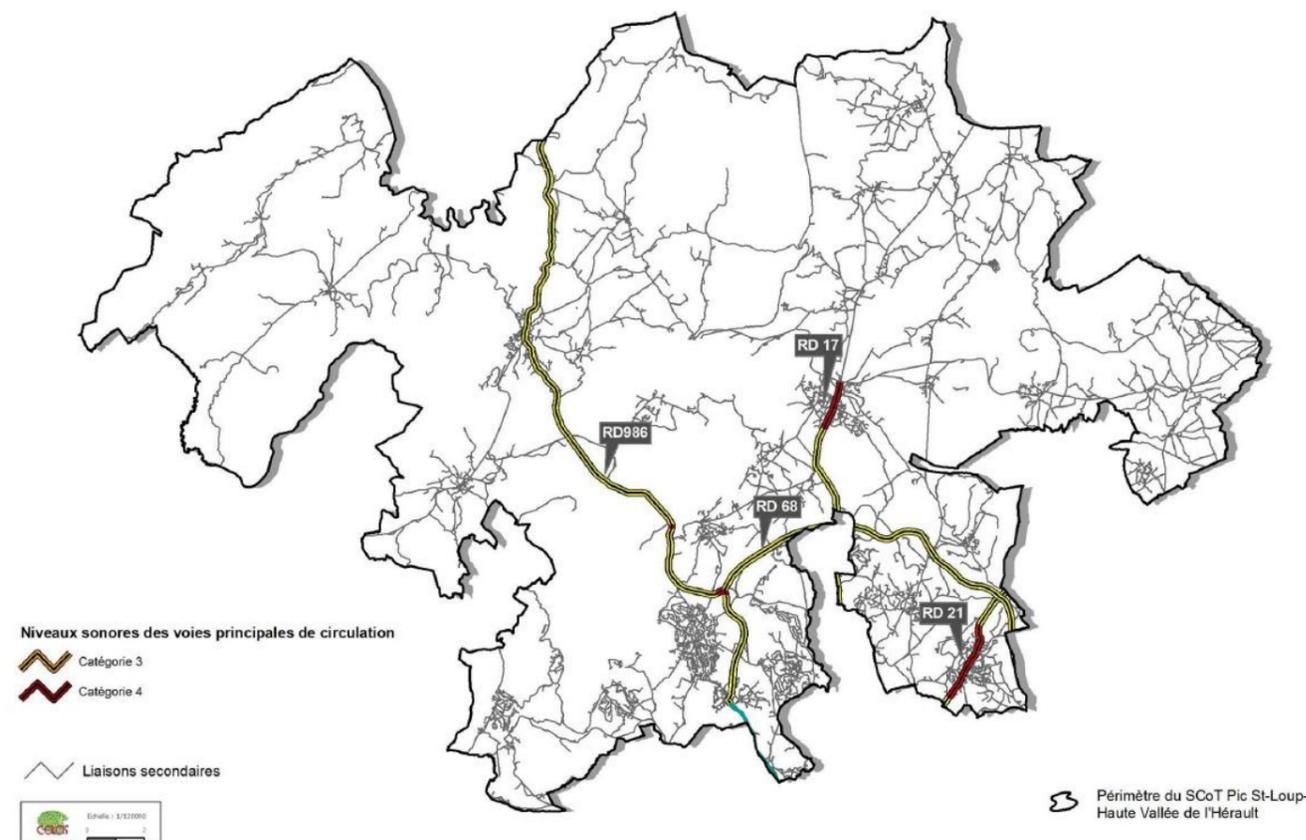
- La protection acoustique des populations est intégrée dans la conception même des nouvelles opérations d'aménagement et des opérations de renouvellement urbain (bâtiments écrans, adaptation des hauteurs, dégagement d'espaces de calme...) par une isolation interne et externe aux bâtiments.
- Des aménagements modérateurs de vitesse sont favorisés pour leur contribution à une réduction des nuisances sonores liées au trafic routier.

II.3.3. LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS DE L'AIR

Recommandations :

- Un abaissement général des vitesses, participant à réduire les émissions polluantes liées au trafic routier et le niveau de bruit, est visé sur le réseau routier primaire.
- En vue de réduire les émissions polluantes liées au chauffage, la prise en compte de principes bioclimatiques dans la conception et la réalisation des constructions et les opérations d'aménagement est encouragée, notamment dans les documents d'urbanisme.

Les voies bruyantes sur le territoire du SCoT



II.3.4. RATIONALISER LE DEVELOPPEMENT AU REGARD DES RISQUES ET NUISANCES DU TERRITOIRE

1) Anticiper le risque inondation :

Le risque inondation est présent sur 32 communes du territoire mais seulement 13 d'entre elles se sont dotées d'un plan de prévention du risque inondation. Il devient urgent que toutes les communes assujetties au risque prennent des mesures réglementaires pour mieux gérer la situation en cas de survenance du risque.

Prescriptions :

- Les projets d'urbanisme et d'aménagement prennent en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes liées à l'inondabilité des terrains, reconnues au travers des PPR inondation et de tous documents de prévention des risques inondation (PSS, etc...).
- Ce risque d'inondation est précisé à l'échelle de chaque document d'urbanisme, ainsi que les dispositifs envisagés et/ou mis en place.
- La mise en œuvre de techniques alternatives limitant le ruissellement pluvial (toiture végétalisée, chaussées drainantes...) est à développer.
- Une analyse de la capacité des réseaux à absorber de nouveaux débits devra être effectuée au préalable de tout projet d'urbanisation.
- Un plan de zonage pluvial devra être annexé aux documents d'urbanisme locaux afin de déterminer : les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales / les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

2) Le risque incendie de feu de forêt

Le risque feu de forêt est très important sur le territoire - les forêts et milieux semi-naturels couvrant 70% du territoire. Cet aléa est d'autant plus dangereux que ces espaces à risque sont imbriqués avec des zones urbaines, ce qui est inquiétant pour la sécurité des habitants. Un certain nombre de mesures sont donc nécessaires. Il convient d'inscrire dans les documents réglementaires communaux des dispositions permettant d'anticiper et de gérer le risque, mais aussi de prévoir des aménagements spécifiques pour diminuer les risques.

Suite à l'incendie de Fontanès du 30 août 2010, la Communauté de Communes Grand Pic Saint-Loup s'est dotée d'une étude bilan et perspectives de réhabilitation du site incendié. Elle propose 11 actions visant à prévenir le risque incendie dont le SCoT s'inspire. La probabilité de survenance du risque est fonction de plusieurs facteurs : les espaces entretenus sont moins inflammables, il en est de même pour certaines essences. Les cultures

agricoles jouent dès lors un rôle primordial, ces espaces étant entretenus, la propagation des flammes s'en trouve ralentie. En particulier la vigne, dont le bois est peu combustible.

Prescriptions :

- Le risque incendie est précisé à l'échelle de chaque document d'urbanisme, ainsi que les dispositifs envisagés et/ou mis en place visant à prévenir/limiter l'expansion des incendies sur le territoire.
- Limiter la fermeture des paysages agricoles par l'envahissement des boisements, notamment en maintenant les cultures agricoles (Cf. trame agricole des espaces agrinaires), en développant l'agro-pastoralisme (Cf. objectif 3).

Le bon entretien des espaces naturels doit être assuré, les zones débroussaillées permettent de ralentir la propagation des flammes. L'étude bilan et perspectives préconise un débroussaillage de 50 m entre la zone urbaine et la zone boisée et d'au moins 100 m sur les zones les plus exposées.

Prescriptions :

- Assurer l'entretien et le débroussaillage des espaces naturels, dans le respect de l'article L.322-3 du Code Forestier : le débroussaillage et le maintien à l'état débroussaillé des forêts et plantations autour des constructions et des voies privées et publiques, est obligatoire pour toute construction existante dans un secteur de risque incendie.

Recommandation :

- Utiliser de préférence des essences locales moins inflammables au sein des plantations publiques et privées.
- Créer des coupures de combustibles suffisantes entre les principaux massifs, en prenant appui sur les « entailles » existantes au sein des massifs (axes viaires structurants, comme le LIEN) et en leur donnant un véritable rôle de coupures de combustible.

Prescriptions :

- Créer des zones tampons autour des villages pour limiter l'exposition aux risques des populations :
- Créer des zones « agricoles » tampons suffisantes autour des villages,
- Gérer une bande « naturelle » autour des villages, jouant le double-rôle de coupure de combustible et de traitement paysager des franges urbaines (Cf. schéma ci-contre).

La mise en œuvre de ces prescriptions a pour objectif de ne pas recourir au PPRIF pour les communes non assujetties.

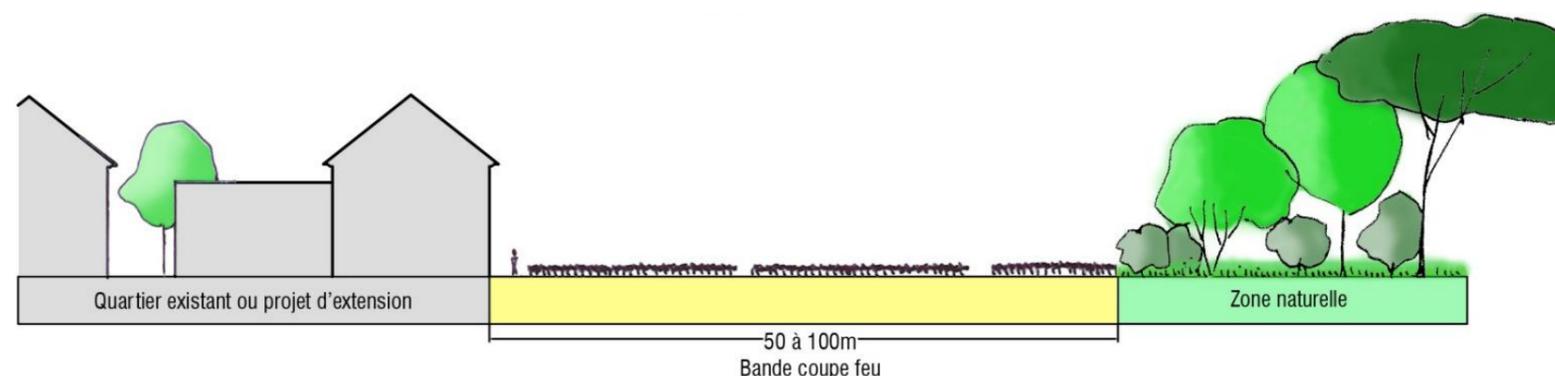
3) *limiter les risques liés aux transports de matière dangereuse et les risques technologiques :*

Le seul risque technologique qui concerne le territoire communautaire est le risque lié au transport de matières dangereuses. 18 communes du SCoT sont concernées par le risque. Il est lié à la présence de routes (RD986, RD17, RD21, et RD68) engendrant la circulation de poids lourds pouvant transporter des matières dangereuses.

Prescriptions :

- Les Documents d'Urbanisme Locaux traduiront dans leurs pièces règlementaires les moyens nécessaires pour limiter l'exposition de la population à proximité des voies destinées à assurer le transit de matières dangereuses (reculs, protection des zones résidentielles, etc)
- Des itinéraires préférentiels pourront être réfléchis avec le gestionnaire des voiries concernées afin d'éviter le passage de ces transports au sein des zones habitées.
- L'accueil d'activités économiques incompatibles avec l'habitat est interdit dans les quartiers mixtes.

Exemple de zone tampon autour des villages.



4) *Alerter les populations des enjeux et anticiper le risque de mouvement de terrain dans l'évolution du développement des villages :*

Le territoire du SCoT est très marqué par des risques de mouvements de terrain (retrait-gonflement d'argile, sismicité). L'aléa peut résulter de différentes causes (processus lent d'érosion, de dissolution, de saturation des sols, du gel...). Mettre en place un système de prévention à la source s'avère très compliqué, il faut donc protéger les habitants en recourant à une urbanisation raisonnée.

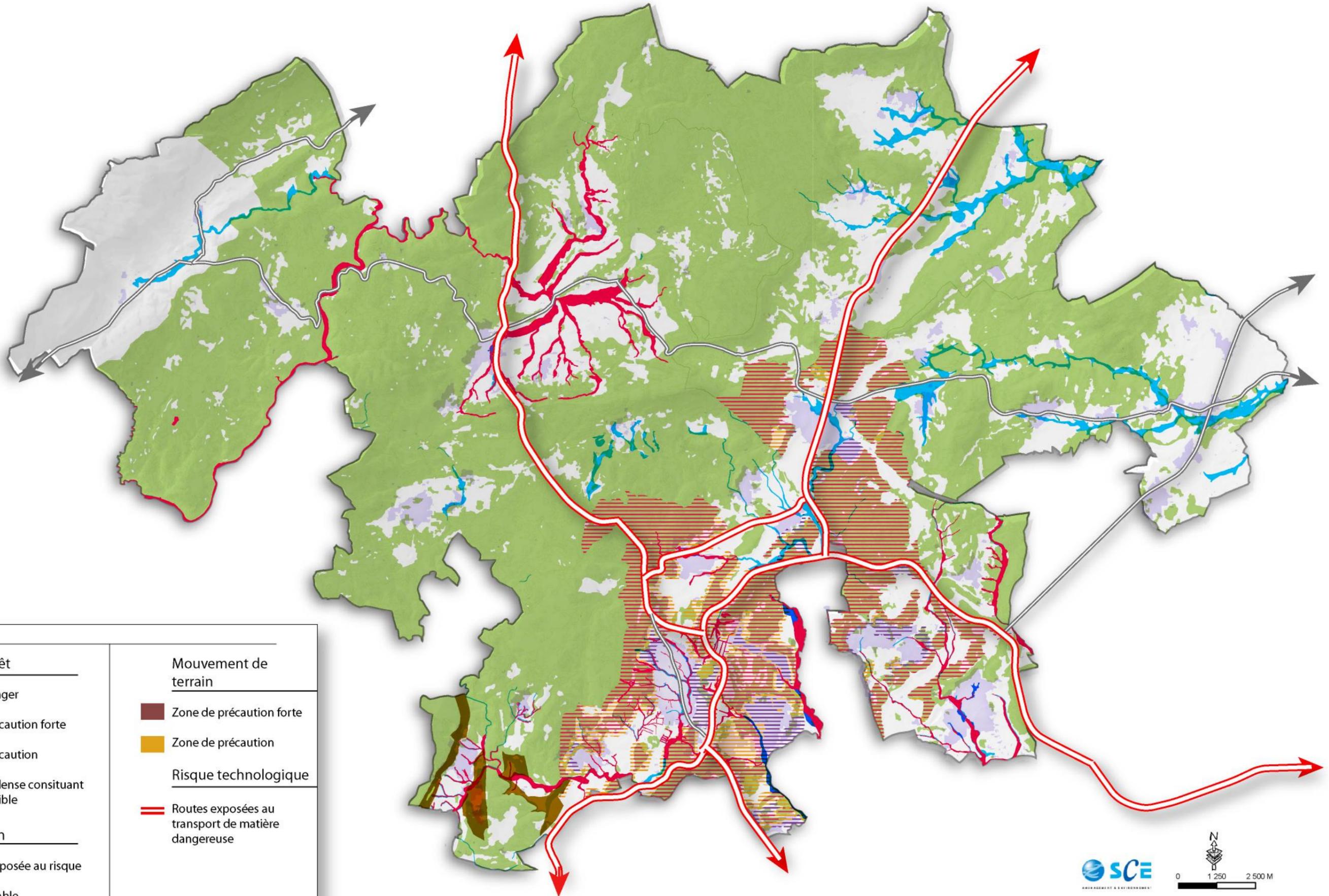
Prescriptions en cas de retrait-gonflement des argiles :

- ➔ L'urbanisation future du territoire devra être située en priorité hors des zones d'aléa fort et moyen (ces zones sont définies par des cartes d'aléa communales fournies par les services de l'Etat).
- ➔ En cas d'impossibilité d'urbanisation en dehors des zones d'aléas fort et moyen, les mesures constructives pour réduire les effets du retrait-gonflement des argiles sont de plusieurs ordres :
 - Conduire une étude géotechnique approfondie et systématique préalablement à toute construction ; Prévoir des fondations profondes et renforcées ;
 - Concevoir une structure du bâtiment suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels : chaînages haut et bas, joints de rupture entre les éléments de construction accolés (garage) pour permettre des mouvements différentiels...
 - Aménager l'environnement immédiat de la construction pour tenir les sources de variations d'humidité les plus éloignées possibles de la construction (arbres, drains, pompages, infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées...).

Prescriptions en cas de risque sismique/ mouvement de terrain :

- ➔ L'urbanisation future du territoire devra être située en priorité hors des zones de sismicité et de mouvement de terrain.
- ➔ Le cas échéant, des règles parasismiques devront être imposées pour les constructions neuves.

Les risques présents sur le territoire



LEGENDE	
Feu de forêt	
	Zone de danger
	Zone de précaution forte
	Zone de précaution
	Boisement dense constituant un combustible
Inondation	
	Zone très exposée au risque
	Zone inondable
Mouvement de terrain	
	Zone de précaution forte
	Zone de précaution
Risque technologique	
	Routes exposées au transport de matière dangereuse

II.4. MAINTENIR LE PAYSAGE LOCAL ET EN PARTICULIER LES ELEMENTS QUI FORGENT SON IDENTITE

II.4.1. MAINTENIR LES GRANDS PAYSAGES ET LES PANORAMAS CARACTERISTIQUES

L'urbanisation peut porter atteinte à la qualité des sites, c'est pourquoi elle doit être réfléchie, voire même limitée. Les entités paysagères doivent bénéficier de mesures de protection.

Prescriptions :

- Les lignes de crêtes, les margelles de terrasses ainsi que toutes les zones à la sensibilité paysagère à enjeux reportés sur le document graphique (reliefs, côteaux et plateaux constituant les fonds de panoramas du territoire) sont préservées : l'urbanisation y est limitée et parfaitement maîtrisée en matière d'intégration paysagère et de préservation des perspectives visuelles lointaines offertes.
- Les grands paysages identifiés sur le territoire offrent des perspectives visuelles lointaines, notamment vers des sites paysagers à enjeux dont les principaux ont été reportés au document graphique (silhouettes villageoises, éléments bâtis patrimoniaux, zones de relief à enjeux...), qu'il convient de révéler et de préserver à travers les projets d'aménagement.
- L'eau et le réseau hydrographique sont révélés et valorisés ; en ce sens, les documents d'urbanisme précisent les zones et outils de protection et de gestion définis et mis en œuvre.
- Autour de l'eau, du bâti ou de la végétation, les documents d'urbanisme repèrent et préservent les paysages dits « rapprochés », perçus à l'échelle de la commune, du quartier ou de la rue, et témoins « quotidiens » de l'histoire des lieux.
- La trame boisée est confortée au travers notamment des espaces de la Trame Verte du territoire définie au premier chapitre du présent DOG. Au-delà de l'intérêt écologique qui guide l'inscription de certains espaces boisés en espaces à protéger au titre de la trame verte, il est nécessaire de compléter cette trame par tous les espaces boisés dont l'intérêt paysager est à maintenir.

La qualité des paysages du territoire sont visibles depuis certains axes majeurs du territoire, assurant leur rôle de transit, mais également leur rôle de « vecteur paysager ». En cohérence notamment avec la charte paysagère autour de l'itinéraire du LIEN du Conseil Général de l'Hérault, le SCoT généralise certains principes de mise en valeur du paysage perçu :

Prescription : Garantir la lisibilité des espaces agri-naturels depuis les grandes infrastructures :

- Pour garantir la lisibilité des espaces naturels majeurs (vallées, massifs forestiers, zone agricole...) depuis les grands axes, les ouvertures visuelles vers la campagne doivent être prises en compte à chaque fois que la configuration de l'infrastructure permet d'avoir des vues larges vers ces espaces agronaturels.
- Afin de valoriser au maximum les alternances ville/campagne, les documents d'urbanisme favorisent la préservation des grandes ouvertures paysagères à partir des infrastructures majeures du territoire : sont concernés notamment les axes à forte circulation du territoire (RD 986, RD 17, LIEN,...). De façon générale, les ouvertures visuelles sur les grands paysages doivent être confortées à partir des routes, prenant en compte notamment les vues lointaines vers les éléments repères tel que le Pic Saint-Loup et l'Orthus.

II.4.2. INSCRIRE L'URBANISATION FUTURE EN COHERENCE AVEC LE PATRIMOINE EXISTANT

La richesse du territoire est également caractérisée par un patrimoine bâti d'une valeur considérable. Autant le patrimoine reconnu que le petit patrimoine doivent être protégés.

Prescriptions concernant la qualité architecturale du patrimoine ancien :

- Dans les secteurs bénéficiant de mesures de protections particulières (secteurs sauvegardés, ZPPAUP, AVAP, PRI, périmètres de protection autour des monuments historiques) impliquant un avis de la DRAC sur les projets, certaines souplesses sont laissées afin de permettre les nécessaires opérations de rénovation/adaptation du bâti ancien, notamment de mise en conformité avec les standards actuels d'habitabilité et de confort, sans lesquelles il est voué à l'abandon et à la ruine.
- Dans les secteurs ne profitant d'aucune mesure de protection, les communes intégreront dans leur document local d'urbanisme, un cahier de prescriptions architecturales pour les interventions sur le bâti ancien. Cette démarche peut également être pilotée à l'échelle des EPCI.
- La protection du « petit patrimoine » remarquable sera notamment assurée dans les documents d'urbanisme locaux en identifiant, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, ces éléments de paysage et en délimitant les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

II.4.3. INSCRIRE L'URBANISATION FUTURE EN COHERENCE AVEC LA SILHOUETTE VILLAGEOISE

Le territoire dispose d'un patrimoine bâti remarquable. Les opérations de travaux ou d'urbanisation nouvelle doivent être cohérentes avec l'existant.

Prescriptions :

- Les Documents d'Urbanisme Locaux devront établir un règlement cohérent qui respecte les caractéristiques architecturales des centres anciens (alignement, hauteur, densité).
- Le règlement des nouveaux quartiers qui vont se greffer en continuité de ces centres anciens devront respecter les caractéristiques et s'inscrire dans une logique de complémentarité et de valorisation de l'existant en ne portant pas atteinte à la silhouette villageoise et au profil urbain de la commune (hauteur, densité, morphologie générale, tonalités...).
- Tout projet d'urbanisme ou d'aménagement protège et intègre les ensembles architecturaux de valeur patrimoniale reconnue (sites classés, sites inscrits, ZPPAUP), ainsi que les abords des monuments classés ou inscrits. Ils concilient cette protection avec, le cas échéant, une appropriation pour de nouveaux usages.

II.4.4. AMELIORER LA QUALITE PAYSAGERE DES ESPACES URBANISES PAR UNE OFFRE GENEREUSE D'ESPACES PUBLICS

L'attractivité des villages du territoire est liée à la qualité du cadre de vie proposée. Les grands panoramas et la présence d'espaces naturels et agricoles omniprésents forgent cette qualité. Or, le SCoT fixe l'ambition de proposer un urbanisme qui véhiculera des valeurs de qualité respectueuses de ce cadre magistral. La présence d'espaces publics de qualité participe à l'excellence du cadre de vie.

1) *Proposer des espaces publics de qualité au sein des opérations futures de développement ou de renouvellement urbain*

Prescriptions :

- Dans toutes les nouvelles opérations d'urbanisation, quelle que soit leur vocation, les espaces publics doivent être conçus pour garantir :
 - L'accessibilité à tous les usagers,
 - La fonction de circulation automobile en veillant à ne pas surdimensionner les chaussées,
 - Le cheminement confortable et sécurisé des piétons et des modes doux,
 - Le stationnement automobile et cycle y compris motorisés,
 - Une organisation hiérarchisée des voies avec l'obligation d'assurer la perméabilité avec les opérations d'aménagement voisines existantes ou à venir,
 - Le verdissement des quartiers et l'intégration de l'urbanisation dans une trame végétale
- Dans les zones d'habitat, des espaces de centralité, de convivialité et de socialisation

devront être créés (ex : places plantées et agrémentées de mobilier urbain, espaces paysagers). Leur localisation, leur nombre et leur taille devront être justifiés au regard du parti d'aménagement de l'opération.

2) *Gérer les transitions entre espaces privés et publics*

Prescriptions :

- Les opérations nouvelles doivent veiller à organiser l'interface entre espace public et espace privé, afin de gérer :
 - Les vues depuis l'espace public sur l'espace privé,
 - L'implantation des constructions vis-à-vis de l'espace public et leur mise en scène, l'aspect des clôtures,
 - On évitera notamment les rez-de-chaussée ou murs de clôture aveugles, les constructions qui tournent le dos à l'espace public, les vues directes depuis l'espace public sur des parties privatives...
 - Pour l'aménagement des espaces verts et les plantations sur l'espace public, l'utilisation de végétaux adaptés au climat méditerranéen, particulièrement concernant les exigences hydriques, sera utilisée (voir le volet sur les feux de forêt).
- Ces prescriptions seront traduites au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des documents d'urbanisme locaux.

II.4.5. AMELIORER LA QUALITE DES ENTREES DE VILLE DU TERRITOIRE

Afin de valoriser l'image du territoire, la qualité de ces entrées de ville doit être renforcée.

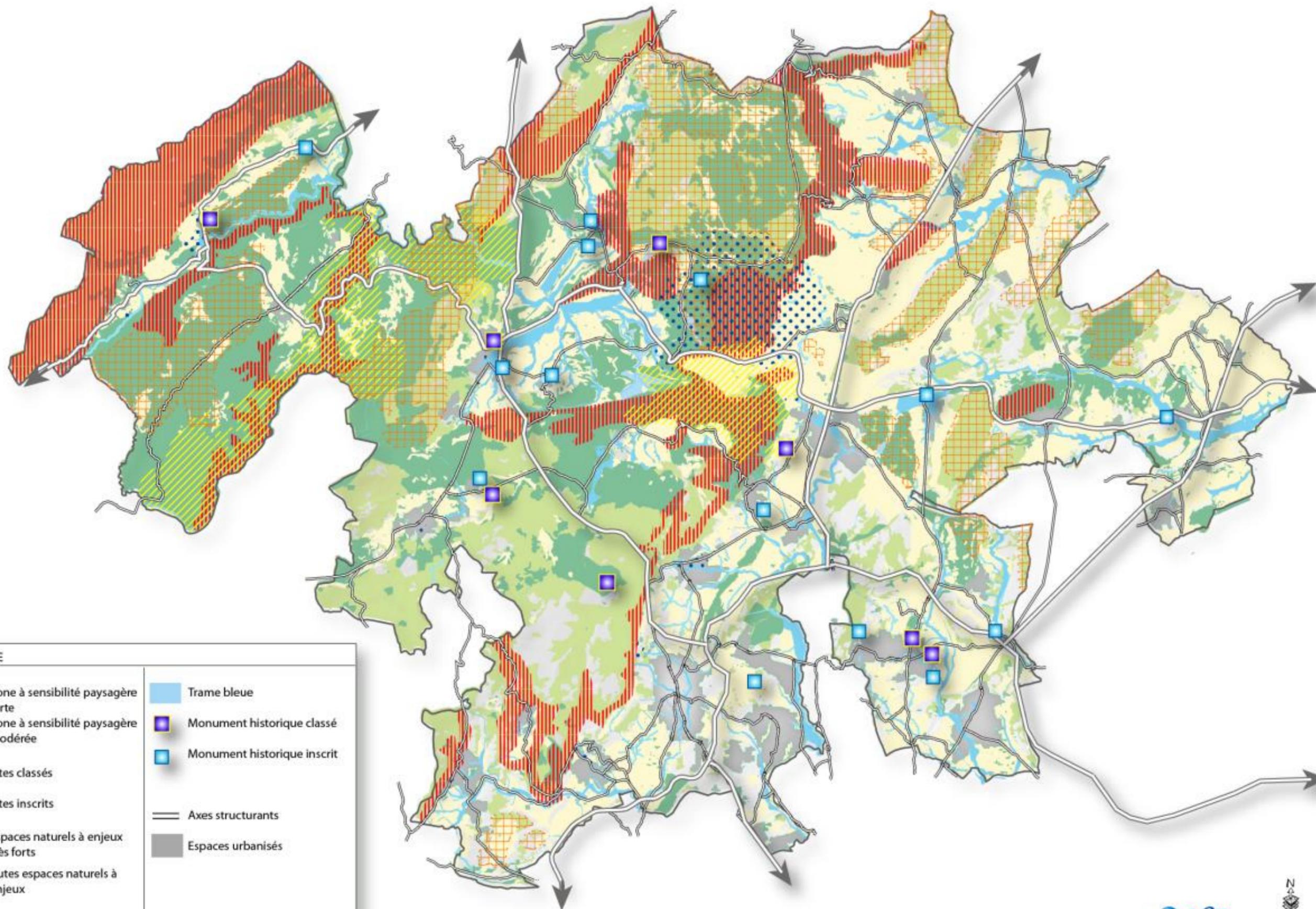
Prescriptions :

- Les documents d'urbanisme locaux identifieront et qualifieront les entrées de ville et villages afin d'en assurer la préservation, la mise en valeur ou la requalification. Des règles spécifiques devront être édictées afin d'encadrer le développement de ces secteurs sensibles.

Recommandations : Maîtriser les abords des entrées de ville :

- Par la conception systématique d'un projet d'ensemble (intégrant les extensions et le rapport au site) ;
- Par l'aménagement des espaces publics (Accotements, trottoirs, plantations, mobilier urbain adaptés à l'identité visuelle du site),
- Par une réglementation et une harmonisation de la signalétique.

Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du territoire



LEGENDE

	Zone à sensibilité paysagère forte		Trame bleue
	Zone à sensibilité paysagère modérée		Monument historique classé
	Sites classés		Monument historique inscrit
	Sites inscrits		Axes structurants
	Espaces naturels à enjeux très forts		Espaces urbanisés
	Autes espaces naturels à enjeux		
	Espaces agricoles		

III. OBJECTIF N°2: MAITRISER LES EFFETS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'accroissement de la population va engendrer une augmentation en termes de logements mais aussi en matière d'équipements et de services. Il convient de trouver une adéquation entre la croissance démographique à venir et un aménagement du territoire qui respecte son identité rurale.

Le SCoT recherche alors une meilleure organisation du territoire qui s'articulera autour d'un mode de vie favorisant la proximité et sa qualité. Cette nouvelle structuration du territoire permettra notamment de répondre aux enjeux de la croissance démographique.

III.1. REPARTIR LA POPULATION DANS UNE LOGIQUE DE BASSINS DE VIE ET DE PROXIMITE

Le PADD du SCoT envisage une croissance moyenne de 1,7% par an à l'horizon 2030. Cette croissance porterait la population du SCoT à 64 000 habitants à l'horizon 2030, soit 20 500 nouveaux habitants.

La répartition actuelle de la population montre un manque de cohérence entre un « sud » souffrant d'un phénomène de pression foncière et le restant du territoire. Afin de rééquilibrer le territoire vers le nord, le SCoT impose certaines règles d'accueil aux communes.

Afin de parvenir à un équilibre harmonieux des populations et des activités, et d'enrayer l'amplification du phénomène de pression foncière, le SCoT réorganise le territoire en trois bassins de vie qui comprennent une polarité principale et des polarités secondaires :

- Le bassin de vie Sud structuré autour de Saint-Gély-du-Fesc, avec pour polarités secondaires Vailhauquès et Teyran.
- Le bassin de vie Ouest structuré autour de Saint-Martin-de-Londres avec pour polarité secondaire et de Viols-le-Fort.
- Le bassin de vie Est structuré autour de Saint-Mathieu-de-Trévières, avec pour polarité secondaire Claret.

Prescription :

- Les Documents d'Urbanisme Locaux respecteront les seuils d'accueil maximaux exprimés dans le tableau page suivante.

III.2. ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

La croissance démographique attendue nécessite d'élargir le parc de logements pour accueillir les futurs habitants.

Prescriptions :

- 20 556 habitants / 8935 logements à produire, ventilés par commune selon le tableau page suivante.
- Les Documents d'Urbanisme Locaux justifieront le respect de cet objectif à travers notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les communes ou intercommunalités compétentes en matière de planification territoriale (et en charge d'un PLU ou d'un PLUi) devront organiser, dans un délai de 3 ans au plus tard après délibération portant approbation de leur document d'urbanisme, un débat intermédiaire au sein de leur organe délibérant (Conseil Municipal ou Communautaire selon la collectivité) sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Recommandation :

- Un Programme Local de l'Habitat (PLH) pourra être réalisé afin de préciser ces répartitions et les typologies de logements à réaliser.

Tableau 1 : Nombre de logements attendus sur le territoire du SCoT

COMMUNES	Population recensée pour l'année de référence (2007)	Population attendue maximale (en nombre d'habitants)	Nombre de logements à produire à l'horizon 2030
Bassin Ouest			
NOTRE DAME DE LONDRES	496	154	67
VIOLS LE FORT	1 032	468	203
VIOLS EN LAVAL	203	97	42
SAINT-JEAN DE BUEGES	179	71	31
PEGAIROLLES DE BUEGES	50	25	11
SAINT-MARTIN DE LONDRES	2 159	1341	583
MAS DE LONDRES	329	266	116
CAUSSE DE LA SELLE	324	276	120
SAINT-ANDRE DE BUEGES	52	63	27
Bassin Est			
FERRIERES LES VERRERIES	60	5	2
GARRIGUES	145	35	15
CAMPAGNE	264	75	33
SAINT-MATHIEU DE TREVIERS	4 659	1341	583
GALARGUES	619	381	166
SAINT-BAUZILLE DE MONTMEL	905	595	259
SAINTE-CROIX DE Q.	574	424	184
BUZIGNARGUES	249	251	109
FONTANES	239	286	124
VACQUIERES	404	596	259
ROUET	60	90	39
SAINT-HILAIRE DE BEAUVOIR	345	255	111
SAINT-JEAN DE CORNIES	663	537	233
CLARET	1 339	541	235
SAINT-JEAN DE CUCULLES	438	212	92
VALFLAUNES	704	446	194
LAURET	561	389	169
SAUTEYRARGUES	319	281	122
LE TRIADOU	365	485	211
CAZEVIEILLE	172	278	121
Bassin Sud			
SAINT-CLEMENT DE RIVIERE	5 040	960	417
SAINT-VINCENT DE B.	645	205	89
ASSAS	1 509	491	213
GUZARGUES	414	236	103
TEYRAN	4 260	990	430
LES MATELLES	1 538	762	331
SAINT-GELY DU FESC	8 337	4113	1788
MURLES	277	159	69
COMBAILLAUX	1 462	958	417
VAILHAUQUES	2 082	1418	617
Total	43 472	20 556	8 935

III.2.1. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT POUR FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS

Prescriptions : Sur l'ensemble du périmètre du SCoT, la construction de logements doit satisfaire aux objectifs suivants :

- Accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour mieux répondre à des besoins mal couverts, notamment en accroissant et en diversifiant le parc de logements ;
- Privilégier la qualité des logements et le cadre de vie, en améliorant le parc existant, en encourageant de nouvelles formes d'habitat et en redynamisant les quartiers d'habitat social.

III.2.2. RENFORCER L'OFFRE DE LOGEMENT A CARACTERE SOCIAL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU SCoT

Aujourd'hui seulement 2,5% des logements du territoire sont des logements sociaux au titre de la loi SRU alors que la demande est importante sur le territoire du SCoT.

Pour améliorer et rattraper les retards en la matière sur le territoire, le SCoT aborde la question du parc de logement social sous deux angles :

- Le premier répond aux exigences des lois SRU, UH et DALO en matière de production de logements sociaux,
- Le second, selon une volonté partagée de répondre aux besoins de toutes les populations en demande sur le territoire, élargi le cadre « réglementaire » du logement locatif social à une offre plus globale. Le SCoT propose d'accroître l'offre en matière de logements à « caractère » social. Cette offre regroupe les logements locatifs conventionnés et visés par la Loi SRU (PLAI, PLUS, PLAI, PLS...), mais aussi les autres formes de logements développés sur le territoire (PLSA, logements communaux, accession à la propriété) et des logements dédiés aux populations spécifiques (personnes âgées, étudiants, Personnes à Mobilité Réduite...).

Prescription : Répondre aux exigences réglementaires des lois SRU et DALO :

- Les communes soumises (ou qui le seront suite à leur accroissement) aux lois SRU et DALO devront réaliser la production de logements locatifs sociaux suffisants pour atteindre un parc locatif social d'au moins 20 % à l'horizon 2030, prenant en compte à la fois l'accompagnement du développement résidentiel et le rattrapage par rapport aux obligations de la loi SRU en matière de taux de logement social. 1831 logements locatifs sociaux devront être réalisés à l'échelle des communes de Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Clément-de-Rivière et Teyran à l'horizon du SCoT.
- Pour l'ensemble des communes, y compris celles non soumises aux lois SRU et DALO, elles doivent contribuer à l'effort de production de logements à caractère social.

Le SCOT impose des taux de logements à caractère social dans la production future.

Prescription : En sus des 1831 logements locatifs sociaux, environ 850 logements à caractère social devront être produits sur le territoire :

→ Pour atteindre l'objectif de production de logements à caractère social sur le territoire, les communes non soumises aux obligations législatives de production de logements sociaux devront respecter les objectifs déclinés dans le tableau ci-après.

Population communale	Pourcentage minimum de logements à caractère social à réaliser dans la production future
>2000	20 %
Entre 1000 et 2000	15 %
Entre 300 et 1000	10 %
<300	5 %

Prescriptions en matière de mixité sociale applicable à toutes les communes du territoire :

→ Toutes les opérations d'aménagement d'une superficie minimum de 2 ha d'un seul tenant devront organiser une mixité sociale de l'habitat en programmant au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

→ Les documents d'urbanisme locaux imposeront la production suffisante de logements à caractère social au sein d'opérations d'ensemble dans les opérations de renouvellement urbain et de densification dans le but d'atteindre les objectifs exprimés dans le tableau ci-dessus.

→ Les documents d'urbanisme locaux assurent la production de cette offre en appliquant l'article L 123-1-5-16° ou en mettant en place des réserves d'emplacement pour Mixité Sociale au titre de l'article L 123-2 b) du code de l'urbanisme et en fixant des objectifs de diversification résidentielle aux opérations d'aménagement.

→ **Prescription : Prendre en compte les besoins des populations nomades**

→ Des dispositions seront définies pour répondre aux besoins des gens du voyage ainsi qu'à leurs besoins de sédentarisation. 8 emplacements sont prévus à Saint-Mathieu-de-Trévières pour l'accueil des gens du voyage.

Tableau 2 : Répartition du nombre de logements à caractère social

COMMUNES	Population maximale attendue	Nombre maximal de logements attendus	Pourcentage de logements à caractère social minimum à réaliser dans la production future
Bassin Ouest			
NOTRE DAME DE LONDRES	154	67	10 %
VIOLS LE FORT	468	203	15 %
VIOLS EN LAVAL	97	42	5 %
SAINT-JEAN DE BUEGES	71	31	5 %
PEGAIROLLES DE BUEGES	25	11	5 %
SAINT-MARTIN DE LONDRES	1341	583	20 %
MAS DE LONDRES	266	116	10 %
CAUSSE DE LA SELLE	276	120	10 %
SAINT-ANDRE DE BUEGES	63	27	5 %
Bassin Est			
FERRIERES LES VERRERIES	5	2	5 %
GARRIGUES	35	15	5 %
CAMPAGNE	75	33	5 %
SAINT-MATHIEU DE TREVIERS	1341	583	20 %
GALARGUES	381	166	10 %
SAINT-BAUZILLE DE MONTMEL	595	259	10 %
SAINTE-CROIX DE Q.	424	184	10 %
BUZIGNARGUES	251	109	5 %
FONTANES	286	124	5 %
VACQUIERES	596	259	10 %
ROUET	90	39	5 %
SAINT-HILAIRE DE BEAUVOIR	255	111	10 %
SAINT-JEAN DE CORNIES	537	233	10 %
CLARET	541	235	15 %
SAINT-JEAN DE CUCULLES	212	92	10 %
VALFLAUNES	446	194	10 %
LAURET	389	169	10 %
SAUTEYRARGUES	281	122	10 %
LE TRIADOU	485	211	10 %
CAZEVIEILLE	278	121	5 %
Bassin Sud			
SAINT-CLEMENT DE RIVIERE	960	417	Commune soumise à la Loi SRU
SAINT-VINCENT DE BARBEYRARGUES	205	89	10 %
ASSAS	491	213	15 %
GUZARGUES	236	103	10 %
TEYRAN	990	430	Commune soumise à la Loi SRU
LES MATELLES	762	331	15 %
SAINT-GELY DU FESC	4113	1788	Commune soumise à la Loi SRU
MURLES	159	69	5 %
COMBAILLAUX	958	417	15 %
VAILHAUQUES	1418	617	15 %

III.3. PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT AVEC LES PAYSAGES LOCAUX

Le territoire communautaire est caractérisé par une identité rurale forte, des paysages et un patrimoine de qualité. L'accueil de nouveaux habitants implique un développement urbain des communes. Pour autant, ce développement - bien que nécessaire - doit s'inscrire en cohérence avec les valeurs identitaires du territoire afin de ne pas dégrader sa qualité paysagère.

III.3.1. INSTAURER UN PRINCIPE DE « CONTINUITÉ DE L'URBANISATION »

Afin de contenir les zones d'extension urbaine et limiter la création d'infrastructures nouvelles (gestion du réseau existant) et pour donner une lisibilité foncière à moyen terme aux exploitations, les extensions urbaines ne pourront se faire qu'en continuité de l'urbanisation, hormis pour les nouvelles zones de développement économique indiquées au sein du chapitre 3.

Les zones d'extension qui ne sont pas en continuité de l'urbanisation existante ou de l'urbanisation prévue au document d'urbanisme en vigueur sont interdites.

Prescriptions : Respecter le principe de continuité de l'urbanisation existante :

- ➔ Les extensions urbaines des communes devront s'inscrire :
 - En continuité de l'urbanisation existante des villages,
 - Pour les villages émiétés les extensions urbaines devront s'inscrire en continuité de la centralité villageoise principale.

III.3.2. LIMITER LA DISPERSION DE L'HABITAT ET DE L'ACTIVITÉ DANS LE TERRITOIRE AGRICOLE

Prescriptions :

- ➔ Afin de limiter la dispersion de l'habitat et de l'activité sur le territoire agricole qui peut mettre en péril l'activité agricole ou l'exploitation des ressources naturelles, le mitage est proscrit.
- ➔ Une extension limitée des hameaux identifiés au document graphique n°6 comme « zone urbanisée des villages support d'urbanisation future » est possible à condition :
 - que cette extension ne dépasse pas 10% de la surface urbanisée totale du hameau
 - qu'elle respecte les conditions de densité des villages concernés,
 - et que son aspect s'insère esthétiquement et architecturalement dans la structure de ce dernier afin de ne pas le dénaturer.
 - Cette surface d'extension sera déduite de la surface maximum d'extension de la commune.
- ➔ L'extension des hameaux non identifiés au document graphique est proscrite.
- ➔ Les deux précédentes prescriptions ne concernent pas la commune de Saint-André de Buèges, qui ne dispose pas de zone urbanisée support d'urbanisation.
- ➔ De même, afin de limiter les conflits d'usage et de permettre le développement de l'agriculture, le changement de destination des bâtiments agricoles est limité, ne concerne que des bâtiments présentant un intérêt patrimonial reconnu par le document d'urbanisme local et ne doit pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité. Une étude d'identification des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial à l'échelle du territoire du SCoT sera réalisée et facilitera la traduction au sein des documents d'urbanisme locaux. En dehors de ces bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, aucun changement de destination n'est autorisé.

III.3.3. FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE DES VILLAGES ET REVITALISER LES CENTRES ANCIENS

La notion de proximité est primordiale dans un contexte d'harmonisation du territoire. En effet, les habitants consomment majoritairement à proximité de leur lieu d'habitat et leurs déplacements organisent des bassins de consommation.

Le SCoT incite à une mixité fonctionnelle dans les centres-villages.

Prescription : Afin de permettre le renforcement de la mixité fonctionnelle et la revitalisation dans les centres anciens villageois, les documents locaux d'urbanisme doivent prévoir :

- Des espaces permettant de procéder au desserrement urbain lorsque cela est nécessaire, par la création d'espaces publics de convivialité ou de poches de stationnement,
- Des itinéraires de circulation douce en cohérence avec la localisation des équipements, services et commerces,
- D'interdire dans certains secteurs stratégiques (rues piétonnes, etc) de convertir les locaux commerciaux ou d'activité situés en rez-de-chaussée d'une construction existante, en local d'habitation.

Prescriptions :

- Dans les zones à dominante résidentielle, les Documents d'Urbanisme Locaux ne peuvent interdire la présence de commerces ou d'activités économiques compatibles avec l'habitat, c'est-à-dire qui n'engendrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles particulières.
- Le développement d'activités commerciales dans les villages doit cependant respecter les orientations du volet commercial du SCoT détaillées dans le chapitre suivant. En outre, le développement des commerces de proximité doit être réfléchi à l'échelle de la commune afin de renforcer le maintien ou la revitalisation de centralités villageoises.
- La mixité fonctionnelle des villages doit être réfléchi à l'échelle de chaque commune ou à l'échelle des bassins de vie, en prévoyant des équipements ou services (publics ou privés), des commerces de proximité ou des capacités d'accueil pour des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Le SCoT recommande aux communes de renforcer leur attractivité par le levier des espaces publics, de l'accessibilité et des animations.

Recommandations :

- Il est recommandé aux communes, d'apporter la plus grande attention à la qualité des espaces publics en particulier pour tout ce qui touche à l'accessibilité, un des facteurs de réussite de l'attractivité des centres-villes ou centres-villages.
- Pour cela, les communes veilleront à :
 - Aménager des parkings de proximité en nombre suffisant et de les signaler depuis les entrées de villes,
 - Organiser des cheminements piétons sécurisés et adaptés aux différents publics (familles avec enfants, personnes âgés, handicapés, groupes) à l'aide par exemple d'éclairages spécifiques, de barrières de protection, de plans inclinés...
- Il est recommandé enfin de développer des animations régulières en vue d'étendre l'intérêt et la saison touristique ; il s'agit par exemple de marchés ou de foires sur les produits locaux, de carnaval, de fêtes patronales ou folkloriques...

III.3.4. MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES RESIDENTIELS

Le PADD affiche l'ambition de limiter la consommation foncière afin, notamment de préserver les espaces agricoles et naturels à enjeux. Pour atteindre cet objectif, le DOG propose d'encadrer le développement urbain du territoire au respect d'orientations fondamentales :

Prescription : Pour atteindre cet objectif, le DOG du SCoT oriente le développement urbain selon deux logiques complémentaires :

- Une urbanisation en « renforcement du tissu urbain existant ». Cette urbanisation englobe toutes les possibilités offertes par les communes pour produire des logements à l'intérieur des limites actuelles de l'urbanisation définies sur le document graphique*. Cela concerne notamment :
 - la densification des quartiers faiblement peuplés, en augmentant les capacités de développement dans les documents d'urbanisme et en comblant « les dents creuses », c'est-à-dire les parcelles enclavées et non bâties,
 - le renouvellement urbain, en régénérant la ville sur elle-même dans les espaces les plus dévalorisés, peu fonctionnels et /ou peu qualitatifs.

- la remise sur le marché des logements vacants présents sur le territoire.
- L'urbanisation de « disponibilités foncières intégrées au sein du tissu existant » : il s'agit d'espaces non bâtis d'une surface importante (souvent l'objet de rétention foncière ou de réserves foncières pour l'avenir, pouvant faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- ➔ Une urbanisation en « extension du tissu urbain existant ». Il s'agit de tout projet d'urbanisation en continuité de la limite définie sur le document graphique.

Au regard du nombre de logements à produire à l'horizon du SCoT et du potentiel de chaque commune, un pourcentage minimum de logements à réaliser « en renforcement du tissu urbain existant » (soit au sein des limites définies au document graphique) est imposé à chaque commune (tableau n° 3).

Le « renforcement » de l'urbanisation diffuse existante est à éviter. Il est cependant autorisé car difficilement maîtrisable. Les documents d'urbanisme locaux prendront les dispositions nécessaires pour limiter les possibilités de densification de ces zones urbaines diffuses.

** Les limites actuelles de l'urbanisation définies au document graphique ne prennent pas en compte les zones d'urbanisation futures prévues aux documents d'urbanisme locaux. Elles sont définies par la limite physique de l'emprise de l'urbanisation actuelle des villages.*

Cette urbanisation, qu'elle soit au sein des limites villageoises ou en extension, doit limiter son impact sur la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Pour cela, le DOG du SCoT impose une densité par commune.

Prescriptions : Respecter une densité globale minimale et la moduler au bénéfice d'une diversité de formes urbaines. Le tableau suivant propose une densité « communale » minimale que chaque document d'urbanisme devra respecter et justifier :

- ➔ Cette densité globale correspond à une densité minimum à respecter à l'échelle globale des opérations de production de logements sur une même commune (qu'elles soient en extension ou au sein des limites villageoises définies). Elle permet de favoriser une diversité de densité et donc de formes urbaines sur chacune des opérations qui seront engagées. Les documents d'urbanisme doivent encadrer cette répartition pour veiller à la mise en œuvre globale de la production de logements et du respect de cette densité et la justifier précisément.

- ➔ Des orientations d'aménagement et de programmation doivent être réalisées à l'échelle de la commune pour tous les secteurs de renouvellement ou d'ouverture à l'urbanisation afin de préciser le nombre de logements programmés ainsi que la densité imposée.

Avant d'ouvrir à l'urbanisation un secteur en extension, les communes devront réaliser au moins 50% des objectifs imposés par le DOG du SCoT en matière de production de logements en « renforcement du tissu existant ». En cas d'impossibilité à réaliser cet objectif, les documents d'urbanisme locaux devront le justifier afin d'ouvrir un secteur à l'urbanisation en extension urbaine.

- ➔ Pour chaque procédure de révision des documents d'urbanisme, le respect de la densité moyenne imposée par le DOG du SCoT doit être démontrée et justifiée.

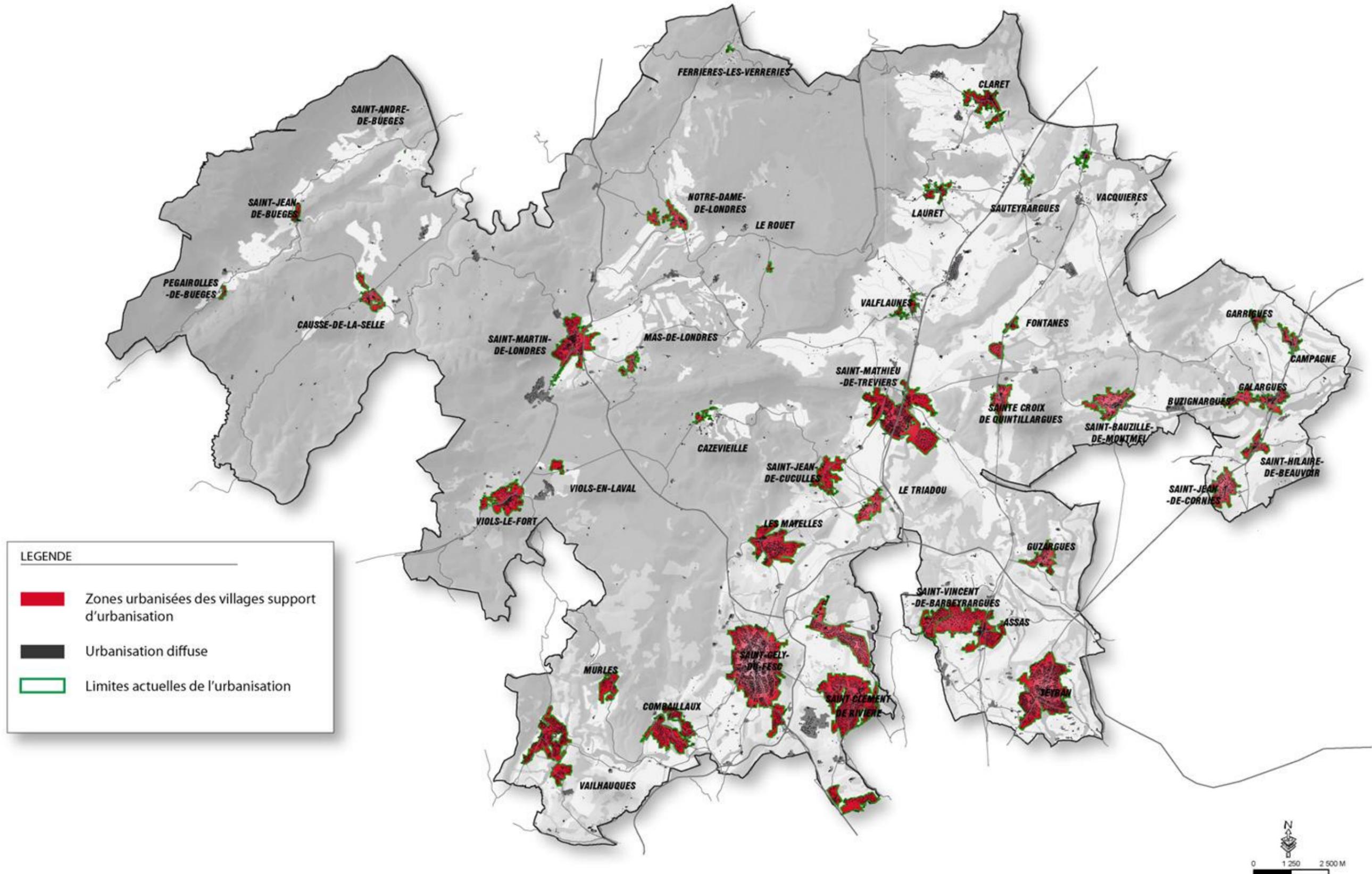
Dans tous les cas, les communes devront respecter les surfaces maximales d'urbanisation en extension répertoriées dans le tableau suivant.

Recommandation : L'attractivité et le rayonnement des centre-villageois doivent être confortés. Il s'agit de lieux de mixité, de support de développement, de densification ou de renouvellement. L'objectif est de favoriser le renforcement de ces centralités villageoises. Il s'agit notamment de :

- ➔ Favoriser la densification ou le renouvellement des quartiers situés à proximité des centralités villageoises.
- ➔ Favoriser le renforcement des fonctions urbaines de ces centralités, et notamment en matière de commerces et services de proximité (Cf. DAC), d'emplois et d'équipements.
- ➔ Favoriser les déplacements doux (piétons / vélos) confortables et sécurisés vers ces centralités afin de garantir aux résidents un accès optimal à ces fonctions et limiter les déplacements motorisés.
- ➔ Des moyens adaptés devront être mis en œuvre pour favoriser la remise sur le marché de logements vacants, notamment dans les centres-villages (OPAH, PIG...). Cette démarche devra être coordonnée à une démarche de « revitalisation » des centres-villages qui permettra de travailler l'offre en matière d'équipements, de commerces et de services.

Tableau 3 : Prescriptions en matière de développement urbain

COMMUNES	nombre de logements total	Part minimum en % de logements à réaliser en « renforcement du tissu urbain existant »	Nombre logements minimum à réaliser en « renforcement du tissu urbain existant »	Densité minimale à respecter	Nombre de logements maximum à réaliser en extension	Surfaces maximales à urbaniser en extension urbaine (en ha)
Bassin de Saint-Martin-de-Londres						
NOTRE DAME DE LONDRES	67	10	7	15 log/ha	60	4
VIOLS LE FORT	203	10	20	20 log/ha	183	9,15
VIOLS EN LAVAL	42	15	6	10 log/ha	36	3,6
SAINT-JEAN DE BUEGES	31	5	2	20 log/ha	29	1,45
PEGAIROLLES DE BUEGES	11	5	1	15 log/ha	10	0,6
SAINT-MARTIN DE LONDRES	583	15	87	20 log/ha	496	24,8
MAS DE LONDRES	116	10	12	15 log/ha	104	6,9
CAUSSE DE LA SELLE	120	5	6	15 log/ha	114	7,6
SAINT-ANDRE DE BUEGES	27	5	1	10 log/ha	26	2,6
Bassin de Saint-Mathieu-de-Trévières						
FERRIERES LES VERRERIES	2	5	0	10 log/ha	2	0,2
GARRIGUES	15	5	1	15 log/ha	14	0,9
CAMPAGNE	33	5	2	15 log/ha	30	2
SAINT-MATHIEU DE TREVIERS	583	15	87	25 log/ha	496	19,84
GALARGUES	166	5	8	15 log/ha	158	10,5
SAINT-BAUZILLE DE MONTMEL	259	10	26	15 log/ha	233	15,5
SAINTE-CROIX DE Q.	184	10	18	15 log/ha	166	11,06
BUZIGNARGUES	109	5	5	15 log/ha	104	6,9
FONTANES	124	5	6	15 log/ha	118	7,8
VACQUIERES	259	10	26	15 log/ha	233	15,5
ROUET	39	5	2	10 log/ha	37	3,7
SAINT-HILAIRE DE BEAUVOIR	111	10	11	15 log/ha	100	6,66
SAINT-JEAN DE CORNIES	233	10	23	15 log/ha	210	14
CLARET	235	10	24	20 log/ha	211	10,5
SAINT-JEAN DE CUCULLES	92	10	9	15 log/ha	83	5,3
VALFLAUNES	194	10	19	15 log/ha	175	11,6
LAURET	169	10	17	15 log/ha	152	10,1
SAUTEYRARGUES	122	10	12	15 log/ha	110	7,33
LE TRIADOU	211	10	21	15 log/ha	190	12,6
CAZEVIEILLE	121	15	18	10 log/ha	103	7,06
Bassin de Saint-Gély-du-Fesc						
SAINT-CLEMENT DE RIVIERE	417	10	42	20 log/ha	375	18,75
SAINT-VINCENT DE B.	89	10	9	15 log/ha	80	5,3
ASSAS	213	10	21	15 log/ha	192	12,8
GUZARGUES	103	5	5	15 log/ha	98	6,5
TEYRAN	430	15	65	20 log/ha	365	18,25
LES MATELLES	331	10	33	20 log/ha	298	14,9
SAINT-GELY DU FESC	1788	15	268	25 log/ha	1520	60,8
MURLES	69	5	3	15 log/ha	66	4,4
COMBAILLAUX	417	10	42	15 log/ha	375	25
VAILHAUQUES	617	10	62	20 log/ha	555	27,75
TOTAL	8957		1032		7925	434,15



Urbaniser en véhiculant une image rurale identitaire

Le PADD fixe comme objectif d'encadrer le développement des villages dans le respect des silhouettes existantes qui ponctuent le grand paysage. Le diagnostic territorial identifiait six typologies de villages sur le territoire du SCoT :

- Villages accrochés au relief
- Villages « émiettés »
- Villages de fond de vallée
- Villages en plaine
- Villages « rues »
- Villages sur promontoires

Chacun s'étant urbanisé en suivant un mode bien spécifique à sa morphologie, le DOG propose que le développement des communes suive une trame propre à chaque typologie.



Saint-Jean-de-Cuculles

Recommandations :

- Les graphiques suivants schématisent les logiques de développement préconisées par typologies de villages.
- Ces logiques de développement pourront être traduites, précisées et adaptées sur chaque commune du territoire par la réalisation de « projets urbains » préalables à la révision des documents d'urbanisme locaux et qui seront traduits au sein de leur PADD.
- Ces schémas mettent en évidence des principes « communs » à chaque typologie de village qui encadrent les réflexions sur le développement urbain, et notamment :
 - La revitalisation et la mise en valeur de la centralité urbaine (centre ancien),
 - Le comblement des dents creuses existantes au sein du tissu urbain constitué,
 - Le développement de l'urbanisation en continuité du tissu existant,
 - La « mise en lien » des quartiers et polarités villageoises (équipements, commerces, activités...) par un réseau tous modes adapté et sécurisé,
 - Le traitement des franges entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels.



Saint-Jean-de-Buèges

Villages accrochés au relief

Etat initial



Communes concernées :

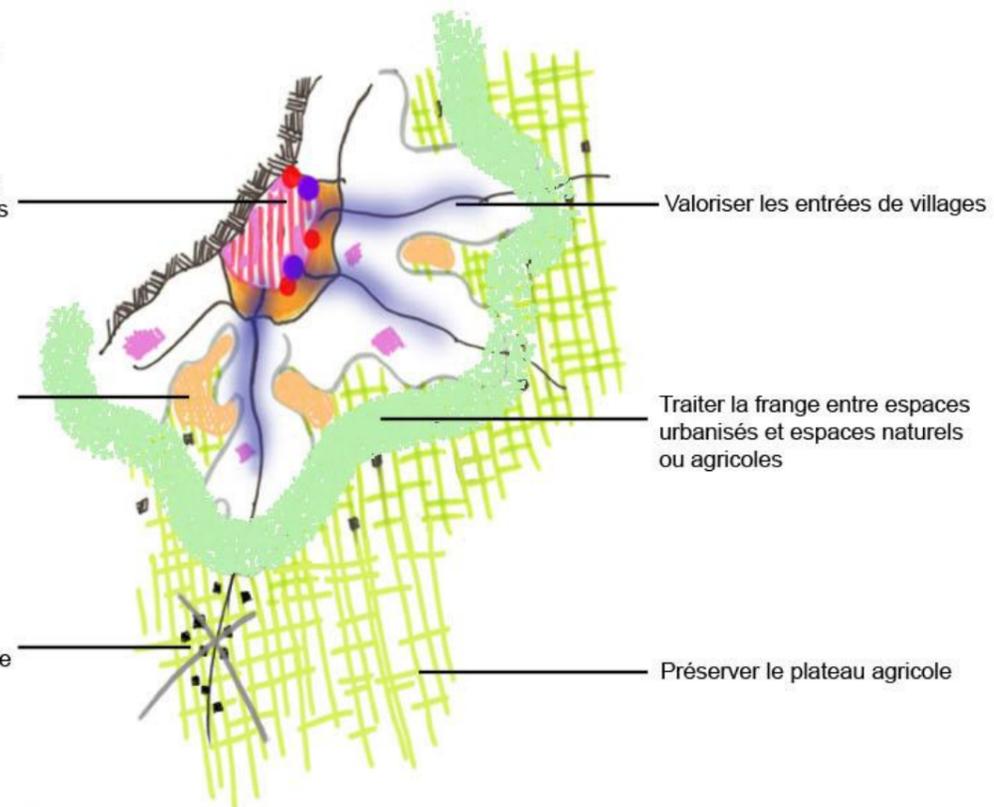
Claret
Ferrières-les-Verreries
Murles
Saint Jean de Buèges
Saint Jean de Cuculles
Vailhauquès

Recommandation

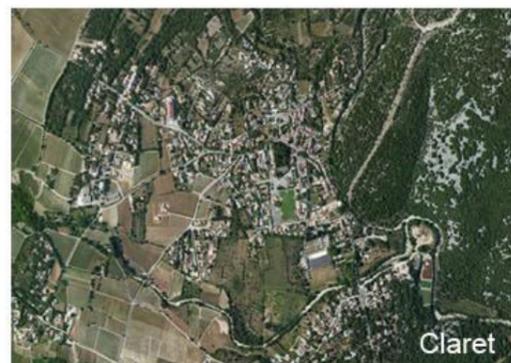
Comblers les dents creuses des tissus urbains existants

Urbaniser en continuité de l'existant

Empêcher les extensions le long des axes de desserte

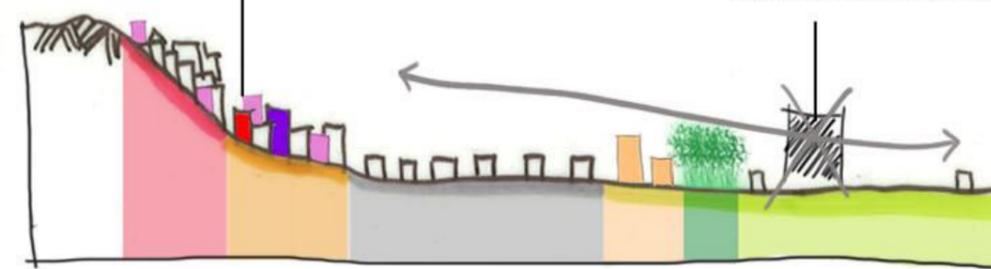


Exemples de villages accrochés au relief

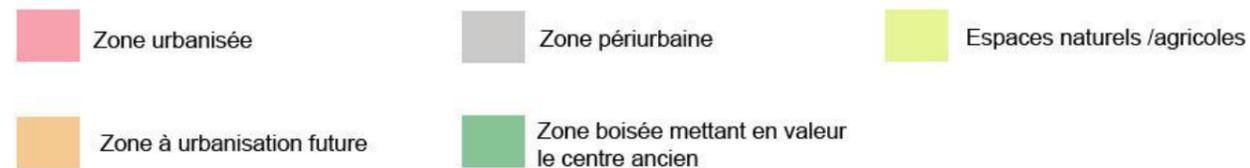


Renforcer les pôles de vie en accueillant de la mixité

Préserver les vues vers et depuis le vieux village

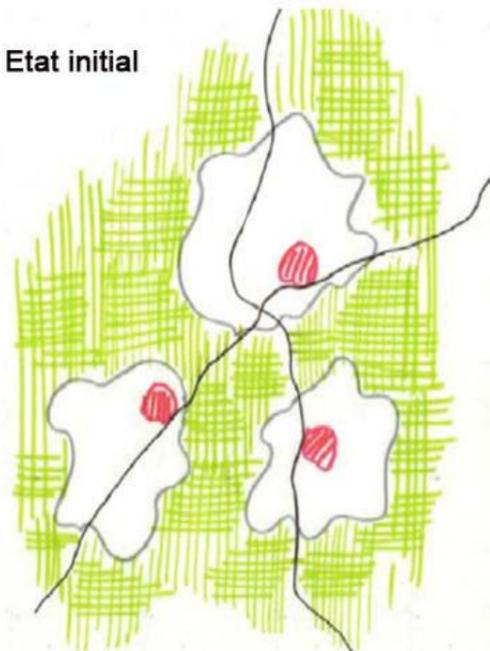


Légende



Villages émiétés

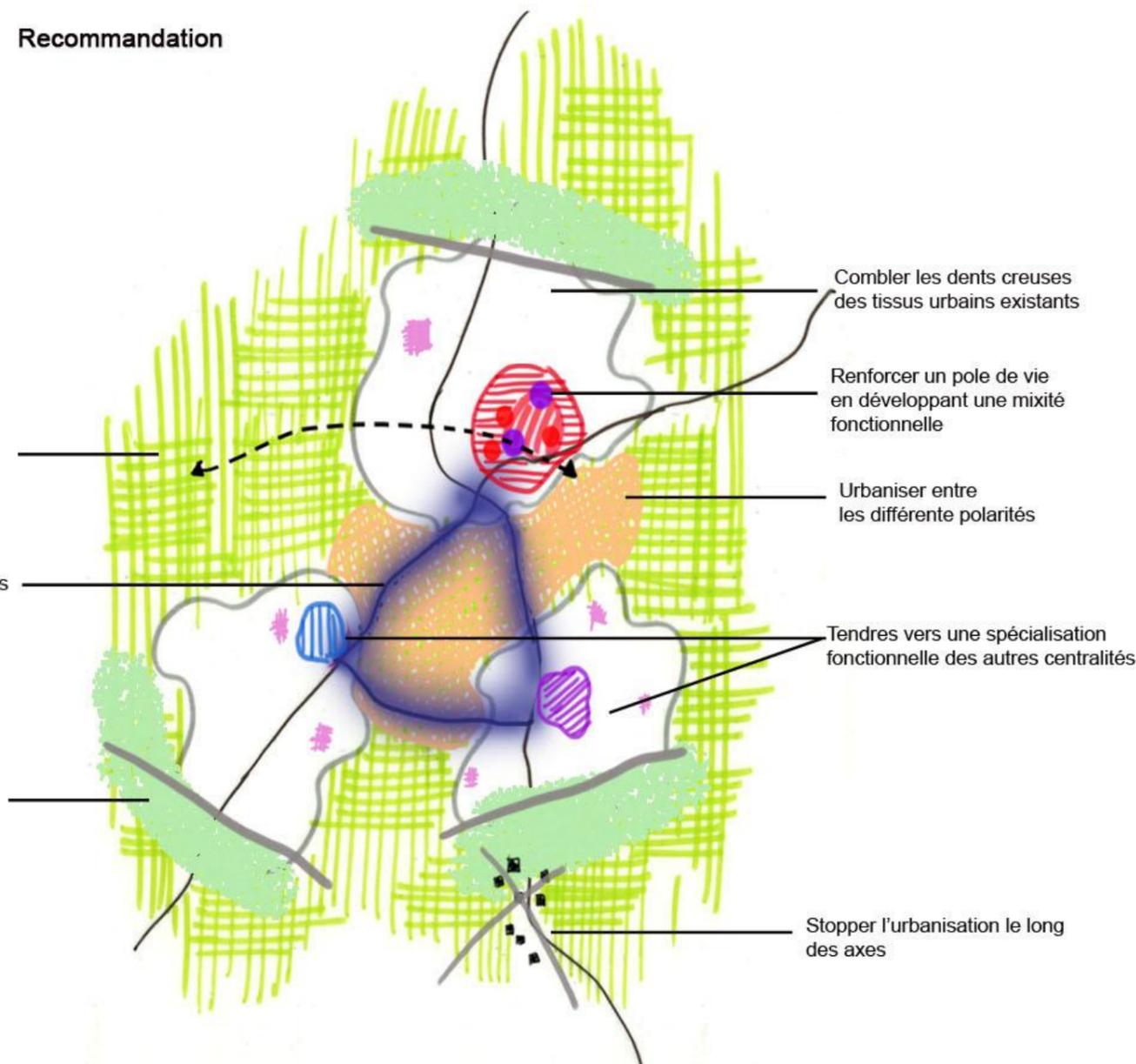
Etat initial



Communes concernées :

Mas de Londres
 Saint André de Buèges
 Saint Clément de Rivière
 Viol en Laval
 Sauteyargues
 Fontanes

Recommandation



Maintenir des espaces agricoles au plus près des espaces urbanisés

Faciliter les liaisons entre les centralités

Traiter la frange entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles

Comblé les dents creuses des tissus urbains existants

Renforcer un pôle de vie en développant une mixité fonctionnelle

Urbaniser entre les différentes polarités

Tendre vers une spécialisation fonctionnelle des autres centralités

Stopper l'urbanisation le long des axes

Exemples de villages émiétés



Fontanes



Viol en Laval

Légende



Zone urbanisée



Zone périurbaine



Espaces naturels/agricoles



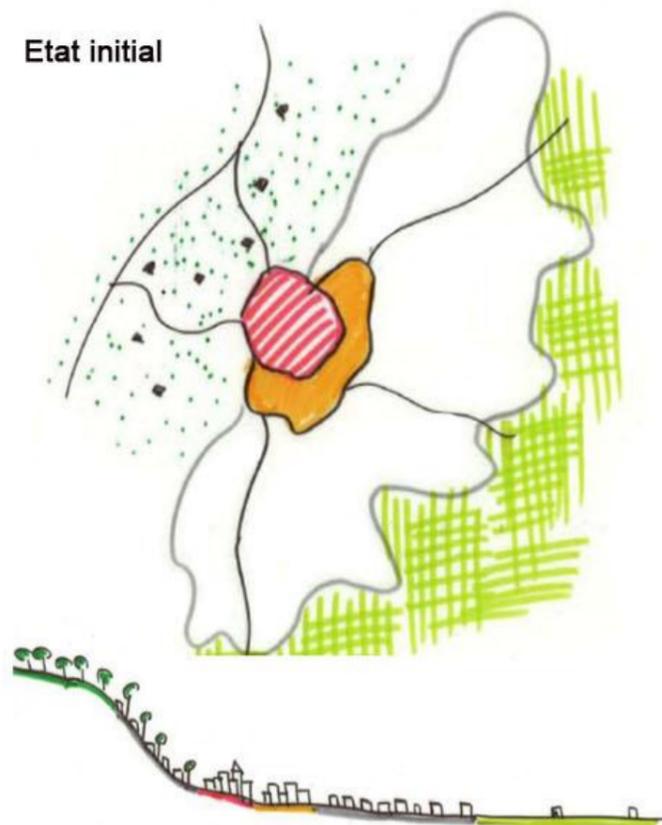
Zone à urbanisation future



Zone boisée mettant en valeur le centre ancien

Villages en fond de vallée

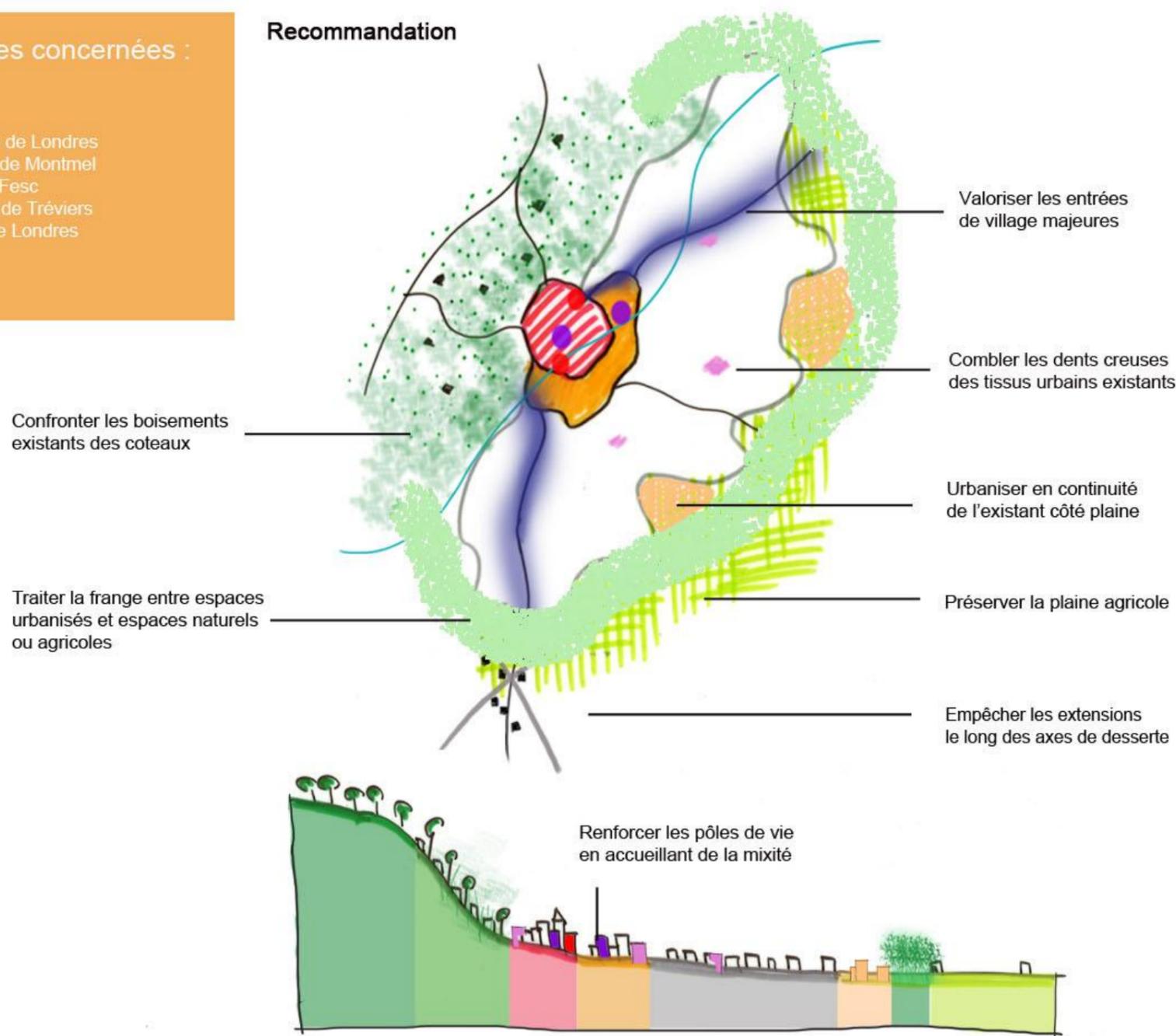
Etat initial



Communes concernées :

Lauret
Les Matelles
Notres Dames de Londres
Saint Bauzille de Montmel
Saint Gely du Fesc
Saint-mathieu de Tréviérs
Saint Martin de Londres
Viols le Fort

Recommandation



Exemples de villages en fond de vallée

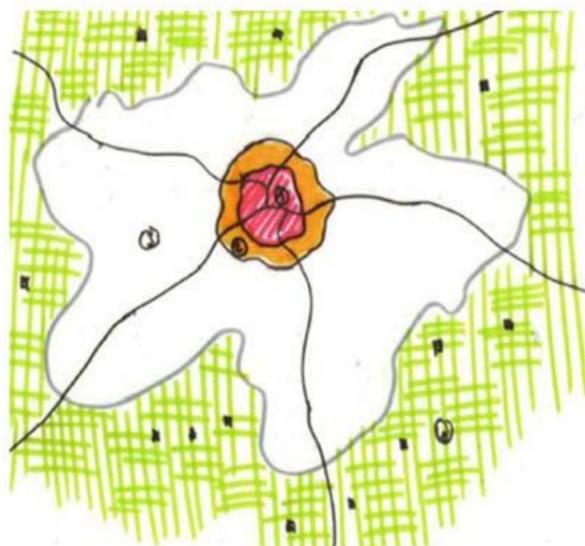


Légende

- | | | |
|--|--|----------------------------|
| Espaces naturels /agricoles | Zone périurbaine | Zone à urbanisation future |
| Frange entre espaces urbanisés et espaces naturels agricoles | Zone boisée mettant en valeur le centre ancien | Zone urbanisée |

Villages en plaine

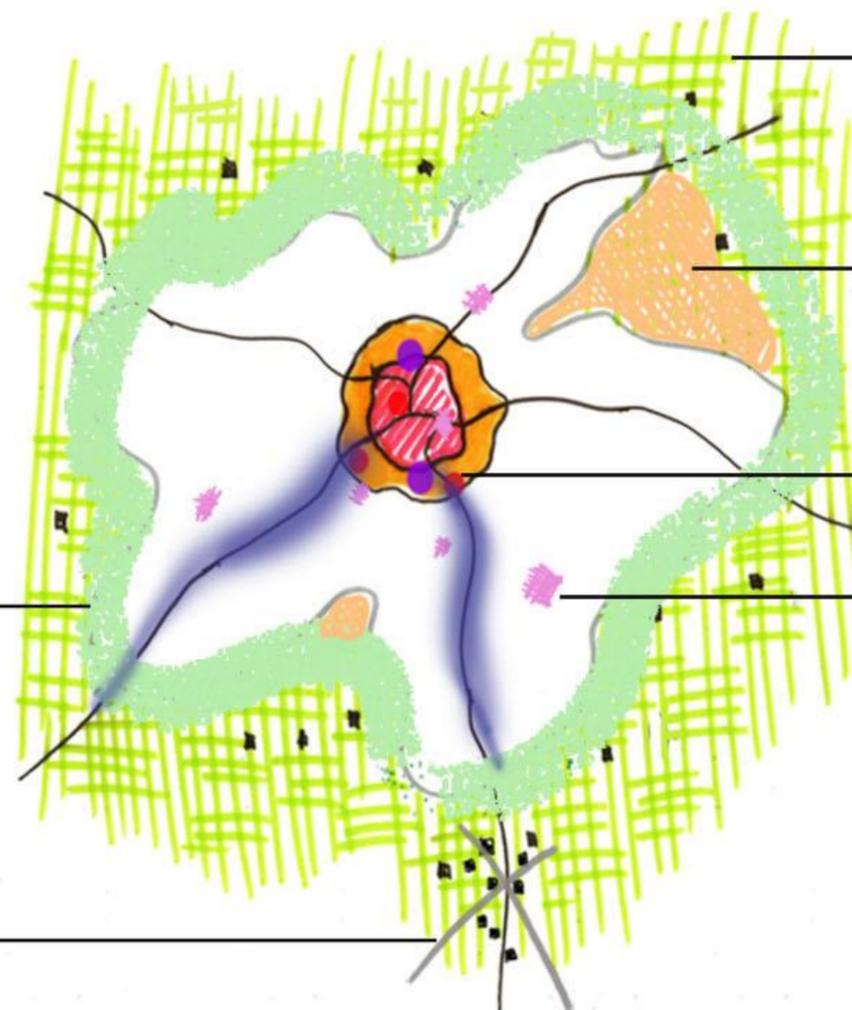
Etat initial



Communes concernées :

- Buzignargues
- Campagne
- Causse-de-la-Selle
- Galargues
- Garrigues
- Guzargues
- Sainte-Croix de Quintillargues
- Saint-Hilaire de Beauvoir
- Saint Jean de Cornie
- Le Triadou
- Vacquières
- Valfaunes

Recommandation



Préserver la plaine agricole

Définir un secteur privilégié pour accueillir l'urbanisation nouvelle et en continuité de l'existant

Renforcer les poles de vie en accueillant de la mixité

Comblé les dents creuses des tissus urbains existants

Traiter la frange entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles

Empêcher les extensions le long des axes de desserte

Exemples de villages en plaine

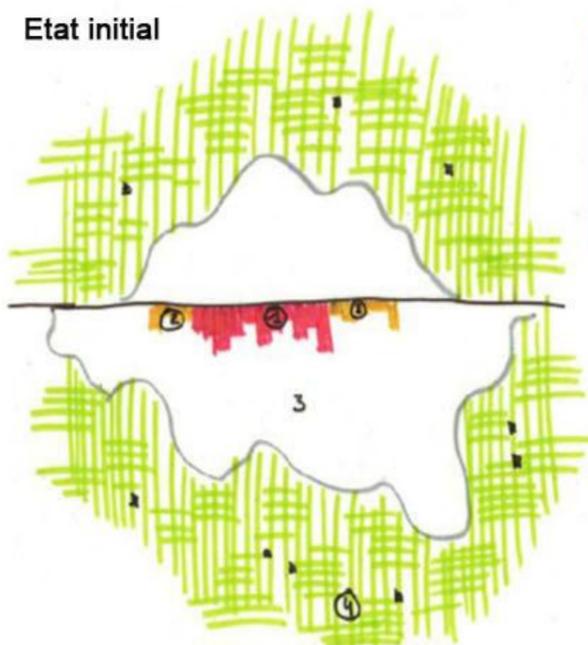


Légende

- Zone urbanisée
- Zone périurbaine
- Espaces naturels / agricoles
- Zone à urbanisation future
- Zone boisée mettant en valeur le centre ancien

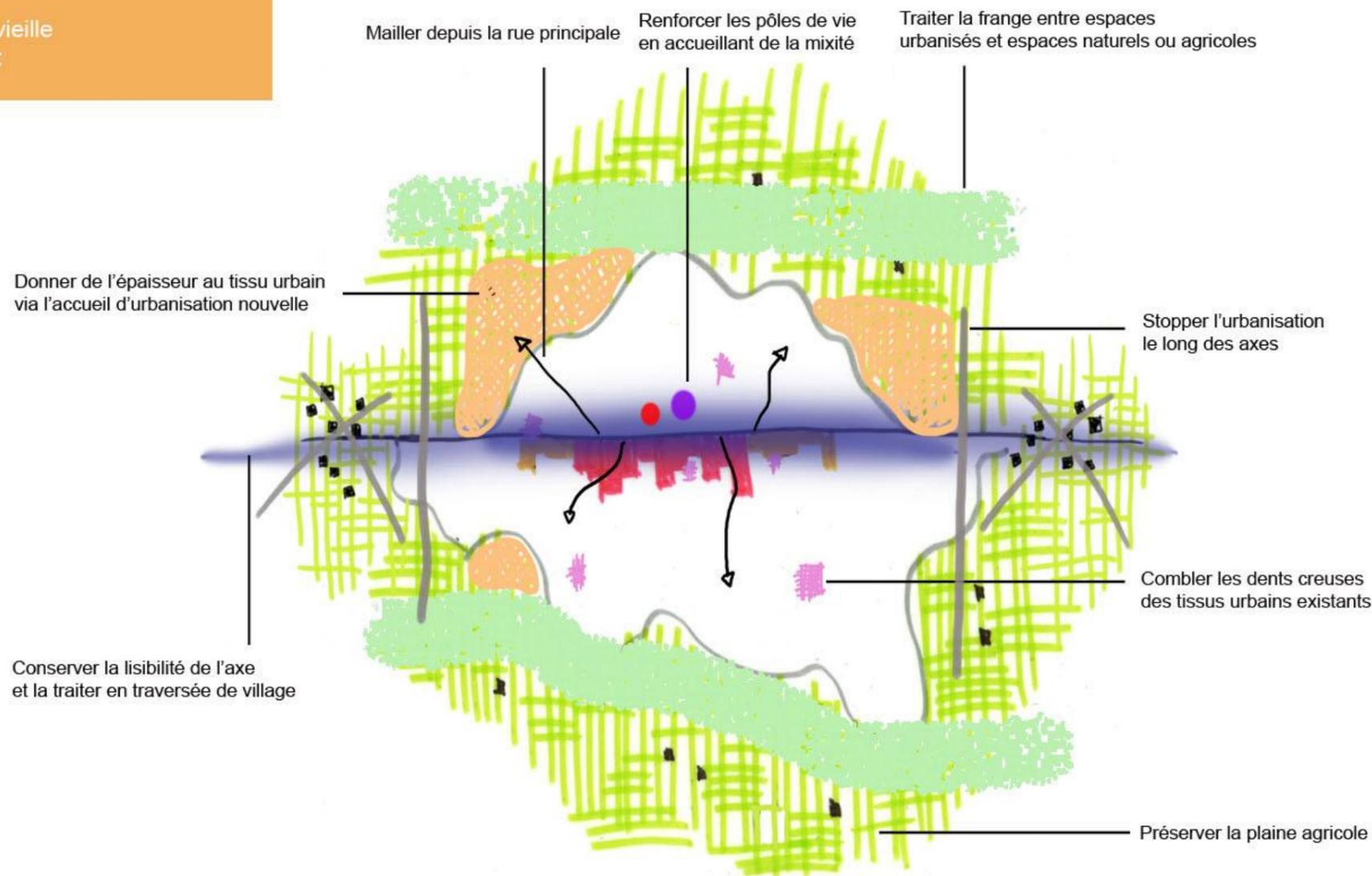
Villages rues

Etat initial

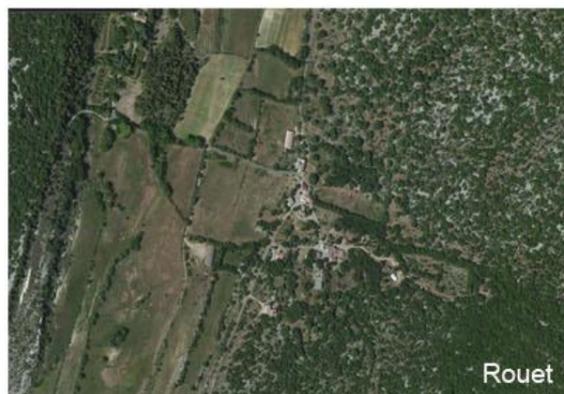


Communes concernées :
Cazevielle
Rouet

Recommandation



Exemples de villages rues

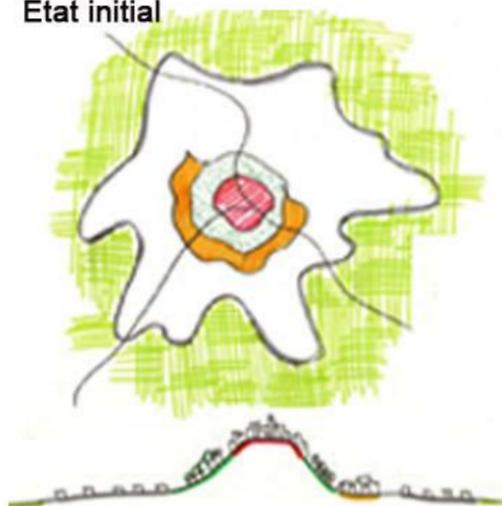


Légende

- Zone urbanisée
- Zone périurbaine
- Espaces naturels/agricoles
- Zone à urbanisation future
- Zone boisée mettant en valeur le centre ancien

Villages sur promontoires

Etat initial



Exemples de villages sur promontoires



Assas



Teyran

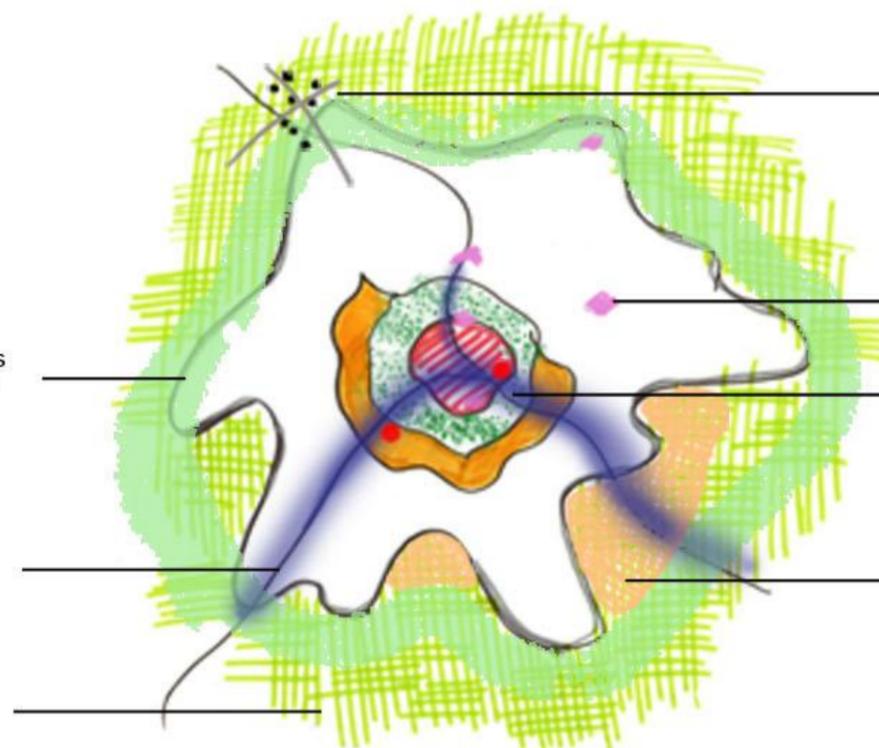
Communes concernées :
 Assas
 Combaillaux
 Pégairolles-de-Bueges
 Teyran
 Saint Vincent de Barbeyrargues

Recommandation

Traiter la frange entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles

Valoriser les voies traversant le vieux village

Préserver la plaine agricole



Empêcher les extensions le long des axes de desserte

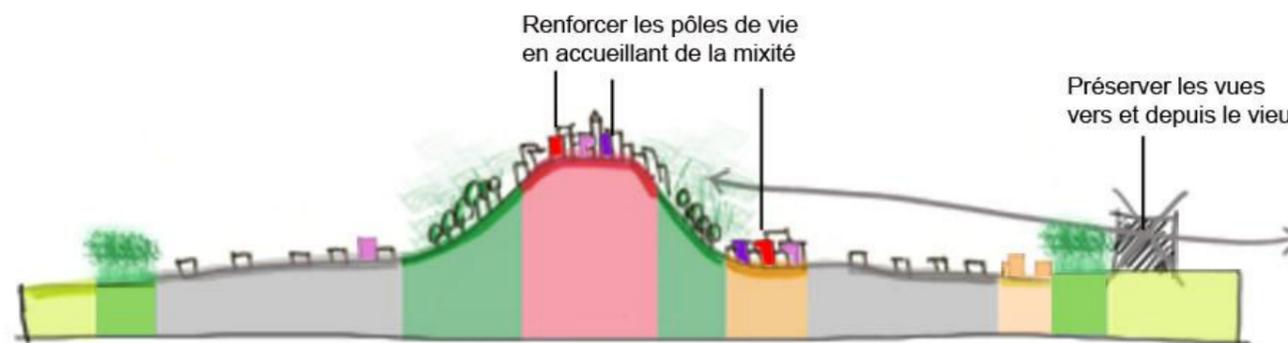
Comblé les dents creuses des tissus urbains existants

Maintenir l'écrin vert du centre

Définir un secteur privilégié pour accueillir l'urbanisation nouvelle et en continuité de l'existant

Renforcer les pôles de vie en accueillant de la mixité

Préserver les vues vers et depuis le vieux village



Légende

- Espaces naturels/agricoles
- Zone périurbaine
- Zone à urbanisation future
- Frange entre espaces urbanisés et espaces naturels agricoles
- Zone boisée mettant en valeur le centre ancien
- Zone urbanisée

III.3.5. PROPOSER DES FORMES URBAINES DIVERSIFIÉES

Dans un souci d'inscrire le développement urbain en cohérence avec les paysages et le cadre de vie souhaité du territoire, le SCoT incite à la mise en œuvre d'opérations exemplaires sur le territoire. La diversification des formes urbaines participe à la diversité et la richesse architecturale du parc de logement et assure une réponse aux besoins variés des populations en recherche d'un parcours résidentiel.

Prescriptions :

- La qualité architecturale du patrimoine ancien doit être préservée dans les opérations de rénovation comme de démolition/reconstruction. Il s'agit de respecter l'aspect général des constructions, leur volumétrie, le rythme et la forme des ouvertures et de leurs occultations, la géométrie des toitures, les alignements sur l'espace public et les mitoyennetés.
- Les constructions neuves doivent impérativement prendre en compte dès leur conception l'adaptation à la topographie des terrains. Cette adaptation au sol doit être réalisée en privilégiant l'adaptation de la forme bâtie à la modification de la topographie du terrain (déblais/remblais).
- Concernant la qualité architecturale des nouveaux quartiers d'habitat, les règlements d'urbanisme ne doivent pas limiter les possibilités d'expression. Ils doivent ouvrir le champ à des réalisations architecturales plus ambitieuses et une véritable réinterprétation de l'habitat méditerranéen.

Afin de mettre en œuvre cet objectif de diversité urbaine, les politiques locales de l'habitat et les nouvelles extensions urbaines à vocation résidentielle prévoient une certaine diversité des formes urbaines. Les formes urbaines qui concourent à une économie d'espace doivent être privilégiées.

Prescription : Les nouveaux quartiers devront intégrer des formes urbaines diversifiées :

- Eviter les quartiers mono spécifiques et imposer des quartiers aux typologies mixtes (Maisons individuelles, maisons jumelées, petits collectifs...),
- Mixer les densités au sein d'un même quartier.

III.3.6. METTRE EN ŒUVRE DES MOYENS POUR INCITER AUX OPERATIONS QUALITATIVES

Afin de répondre au mieux aux besoins des habitants et au souci de concevoir des extensions urbaines cohérentes avec l'image qualitative véhiculée par le territoire le SCoT incite à concevoir des quartiers durables et inciter à la réflexion en amont du développement urbain.

Recommandation : Toute opération d'extension de l'urbanisation devra faire l'objet de schémas d'aménagement d'ensemble ou de projets urbains en amont du développement urbain. Ils apporteront une réponse aux éléments suivants :

- La mixité des fonctions dans l'espace urbain : proposer des quartiers mixtes en terme de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces de proximité).
- La structuration et à la hiérarchisation du réseau viaire, en prenant en compte les possibilités d'extension urbaine future (amorce des futures voies).
- La réalisation de cheminements pour les piétons et vélos en répondant à un plan de déplacement communal cohérent avec la ou les différentes polarités urbaines (espaces publics référents, équipements, commerces, services...)
- La gestion du stationnement, en cohérence avec les besoins liés à l'habitat et le réseau de déplacement alternatif (pour un report vers les modes doux)
- Une logique de découpage parcellaire participant à la qualité morphologique de l'urbanisation. Il doit chercher à favoriser la diversité de l'habitat et à optimiser l'orientation des parcelles, dans un souci d'économie d'énergie,
- L'organisation de la trame bâtie. Elle doit concourir à préserver l'intimité des habitants, à structurer le paysage (alignements sur rue, respect des sens de faitage...) et à limiter la consommation énergétique (orientation des constructions, double orientation des logements collectifs...)
- La qualité architecturale des constructions et des espaces publics et le traitement des limites entre espace public et espace privé.
- L'aménagement paysager et à l'offre d'espaces verts fonctionnels.
- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales et leur intégration dans la conception d'ensemble du projet.

Ce projet sera traduit au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des documents d'urbanisme locaux.

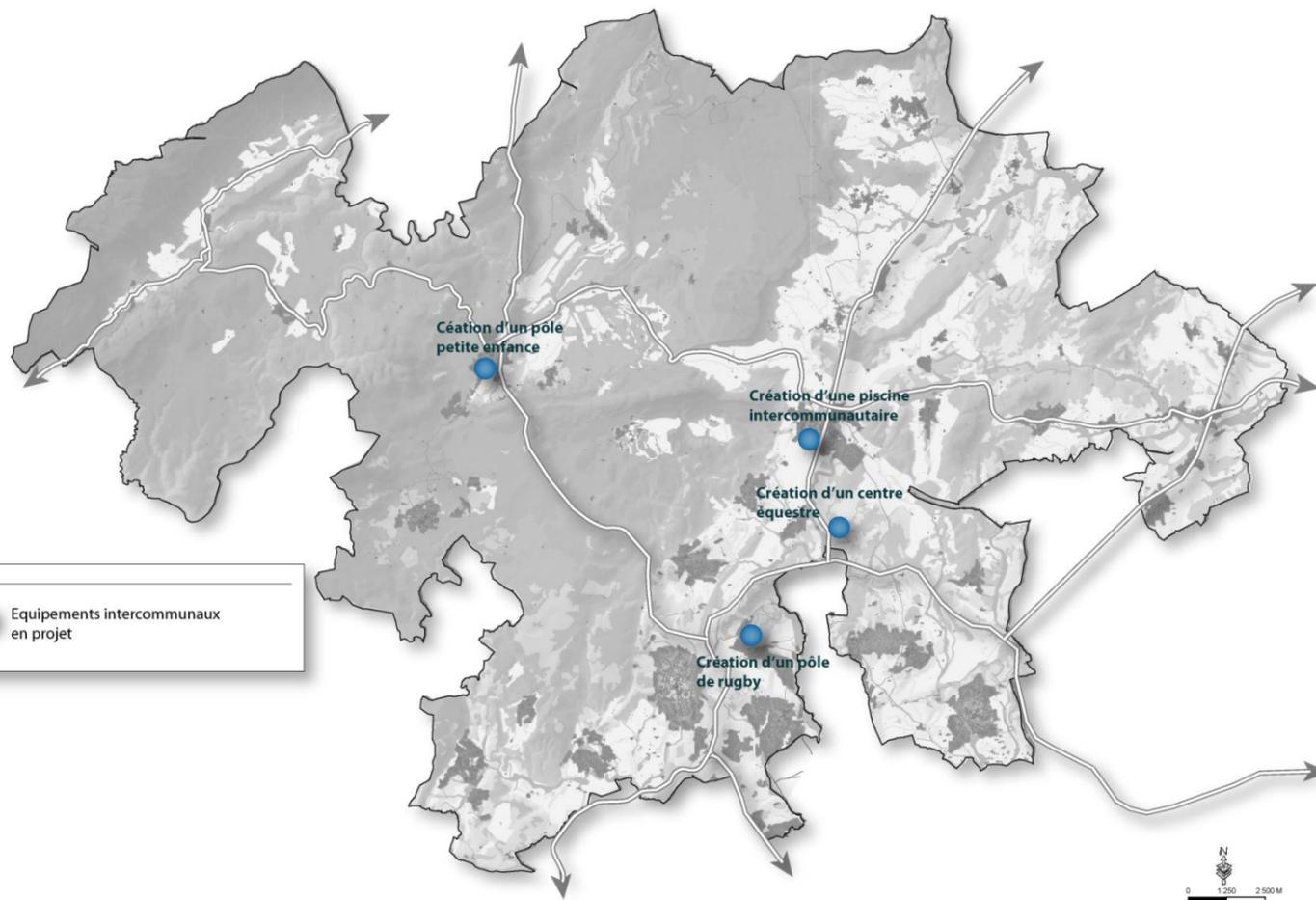
III.4. ASSURER UNE REPARTITION EQUILIBREE DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES DANS L'ORGANISATION DES BASSINS DE VIE

Le renforcement de l'attractivité du territoire, notamment pour ses nouveaux habitants, nécessite le développement d'une offre en équipements structurants (éducatifs, culturels, de loisirs ou sportifs) dynamique à l'échelle du SCoT. Ce développement devra s'appuyer sur la création de nouveaux équipements en vue de la diversification de l'offre et sur les atouts récréatifs du territoire. Le SCoT veillera donc à ce que ce développement de l'offre en matière d'équipement soit cohérente avec l'organisation territoriale et que l'installation d'équipements n'altère pas la qualité paysagère des lieux.



Schéma de Cohérence Territoriale Pic St-Loup - Haute Vallée de l'Hérault

Les équipements structurants en projet



III.4.1. RENFORCER LE ROLE DES POLARITES DU TERRITOIRE PAR UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS DIVERSIFIEE

Prescriptions :

- L'implantation d'équipements d'intérêt supra-communal (structurants à l'échelle du territoire du SCoT) devra être cohérente avec la structuration du territoire définie par le PADD, et s'inscrire en priorité sur les polarités principales et secondaires du territoire.
- Le document graphique ci-contre identifie et localise les projets structurants en cours de réalisation ou devant être réalisés sur le territoire. Certains équipements en projet, tels que la salle de spectacle intercommunale, n'ont pas été localisés. Cette dernière devrait s'implanter le long de la RD 986. La localisation précise de ces équipements est à définir au sein des Documents d'Urbanisme Locaux.
- Les équipements intercommunaux devront être implantés au sein du tissu urbain existant ou en continuité de l'urbanisation lorsque ces derniers ne sont pas générateurs de nuisances. L'emprise foncière de ces équipements structurants devra être précisée dans le cadre des Documents d'Urbanisme Locaux et, lorsque ces projets s'inscriront en extension urbaine, elles s'ajouteront aux surfaces dédiées à la production de logements définies dans le tableau n°4.
- Les équipements d'intérêt supra-communal devront être implantés à proximité des axes structurants du territoire du SCoT, notamment ceux supports de transports en commun performants.
- Afin de mutualiser l'offre de stationnement et de limiter la consommation de foncier à urbaniser, les communes mèneront une réflexion en amont sur la proximité ou la mutualisation de stationnements existants ou en projets (parcs-relais notamment) lors de la création de nouveaux équipements de loisirs, sportifs ou culturels.
- Les équipements structurants devront être, dans la mesure du possible, accessibles en modes doux.

III.4.2. PARTAGER ET MUTUALISER L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS D'INTERET LOCAL

Prescriptions :

- Une approche intercommunale des besoins en matière d'équipements d'intérêt communal ou de quartier doit être favorisée afin d'éviter la multiplication des investissements publics et la surconsommation foncière. Les documents d'urbanisme locaux justifieront la programmation en matière d'équipements au regard d'une analyse des besoins effectifs (notamment au regard de l'accroissement de la population communale) et de l'offre existante sur la commune et sur les communes limitrophes.
- Les équipements d'intérêt communal ou de quartier (non identifiés sur le document graphique) seront intégrés à proximité des centralités villageoises ou au sein des secteurs d'extension de l'urbanisation en mixité, sous réserve que ces équipements ne soient pas générateurs de nuisances.
- Lorsque ces équipements d'intérêt communaux ou de quartier ne peuvent pas être réalisés « en renforcement de l'urbanisation existante » au sein des limites fixées à la carte n°6, l'emprise foncière nécessaire à leur réalisation devra être prévue dans la limite des surfaces maximales à urbaniser en extension urbaine du tableau n°4.
- Une trame de déplacements doux devra être réfléchi pour relier les équipements communaux aux quartiers du village et aux villages voisins.

III.4.3. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX NUMERIQUES

Les réseaux numériques sont devenus, au cours des dernières années, un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Ils sont un élément essentiel de la croissance des entreprises, une plate-forme irremplaçable pour les échanges de toutes natures et ils constituent de plus en plus un critère discriminant de l'attractivité des territoires. La rapidité de ce développement a cependant créé d'importantes inégalités et certaines parties du territoire ne disposent que d'un accès réduit à ces réseaux.

Recommandation : Offrir un accès haut-débit et très haut-débit de qualité pour tous. Cet objectif doit permettre à chaque citoyen et chaque entreprise d'accéder aux réseaux numériques à haut-débit sur l'ensemble du territoire.

- Les espaces urbanisés du territoire et les espaces économiques pourront faire l'objet de politiques publiques dédiées au développement d'offres numériques et de réseaux haut débit.
- Lors de l'élaboration d'opérations d'aménagement d'ensemble de logements ou d'activités, les études préalables pourront intégrer l'aménagement et la réalisation des réseaux numériques à haut ou très haut-débit.

IV. OBJECTIF N°3: S'APPUYER SUR LES POTENTIALITES DU TERRITOIRE POUR ASSEOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le PADD fixe comme objectif de développer, structurer et organiser le développement économique afin de répondre à la croissance attendue du territoire et augmenter le nombre d'emplois offerts sur le territoire.

Le PADD définit une stratégie de développement économique qui s'organisera autour du fonctionnement territorial multipolaire et dans le respect des exigences paysagères et environnementales.

Le rapprochement des bassins de vie doit permettre de développer l'emploi sur le territoire. Il doit permettre également d'améliorer le fonctionnement économique du territoire et le rendre plus durable et à l'image d'un territoire aux qualités environnementales et paysagères exceptionnelles.

Le document fixe les grandes orientations pour :

- Accroître le nombre d'emplois,
- Assurer le développement de toutes les composantes du territoire,
- Répondre au développement des services de proximité,
- Réduire les déplacements domicile - travail.
- Assurer l'intégration du développement économique au sein d'un paysage sensible.

IV.1. ACCROITRE L'OFFRE D'EMPLOI SUR LE TERRITOIRE

IV.1.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR ACCROITRE UNE OFFRE D'EMPLOI DURABLE

Le dynamisme économique du territoire du SCoT repose sur sa capacité à proposer de bonnes conditions aux entreprises déjà présentes et à accueillir les nouvelles entreprises qui souhaiteraient s'y implanter. Il est pour cela nécessaire de définir une organisation des espaces économiques qui permette d'orienter les choix de l'ensemble de ces entreprises et de leur proposer des espaces adaptés à leurs besoins. Ces espaces d'activités contribuent globalement à renforcer l'attractivité du territoire.

Pour atteindre cet objectif de production d'emplois pérennes sur le territoire, chaque commune devra mettre en place les moyens nécessaires pour inciter à la création d'emplois en fonction :

- Du tissu économique local et de ses ressources mobilisables,
- De l'accessibilité,
- De la population résidente et de son évolution,
- Des possibilités effectives de développement des différents secteurs d'activités.

Ces moyens sont en priorité d'ordres réglementaires et fonciers. C'est pourquoi le SCoT propose d'encadrer clairement la quantification et la localisation des espaces privilégiés au développement de l'emploi et des activités économiques.

Il affirme également la volonté partagée de développer certaines filières emblématiques ou reflète d'une image qualitative du territoire, mais aussi les filières ou activités économiques nécessaires à l'ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants du territoire.

Enfin, en matière de développement économique, le SCoT souhaite inscrire cette dynamique économique dans une recherche d'amélioration qualitative des espaces économiques du territoire.

Prescription : L'espace urbain est le lieu privilégié d'installation des activités créatrices d'emplois permettant :

- D'accroître la mixité des fonctions urbaines,
- De faciliter l'usage des transports en commun,
- De contribuer au renforcement et à la revitalisation des centralités villageoises
- De limiter la consommation foncière.
- C'est en particulier le lieu le mieux adapté à un très grand nombre d'activités de proximité telles que l'éducation, la santé, le commerce de détail, les services à la personne ou les administrations publiques.

Prescription : La localisation du développement économique est déterminée selon deux logiques :

- Dans le respect de la prescription précédente, le développement économique devra s'inscrire en priorité au sein du tissu urbain existant selon un principe de mixité fonctionnelle et dans le respect des prescriptions édictées au chapitre précédent relatives à la revitalisation des centres villages.
- Pour les activités qui ne peuvent pas trouver place dans le tissu urbain existant, elles s'inscriront dans les zones dédiées existantes et en projet identifiées sur le document graphique suivant. Ces espaces dédiés à l'accueil d'entreprises, répondront notamment aux besoins des activités qui, en raison de leurs activités ou de la taille de leurs installations ne peuvent s'insérer dans le tissu urbain sans perturber son fonctionnement ou générer des nuisances incompatibles avec l'habitat ou l'environnement immédiat.

IV.1.2. OPTIMISER LES POLARITES ECONOMIQUES EXISTANTES

Le développement économique doit être en corrélation avec l'organisation du territoire en bassins de vie avec leur polarité principale et leur(s) polarité(s) secondaire(s).

16 zones d'activités économiques sont réparties sur le territoire et présentent une vocation particulière (industrie, bâtiment, artisanat, commerciale...). Afin de structurer l'économie, chaque zone d'activités doit conserver sa vocation existante.

Le volet Commercial du SCoT identifie spécifiquement les localisations préférentielles des équipements commerciaux ainsi que les Zones d'Aménagement Commercial du territoire. Les surfaces prévues pour l'accueil d'activités commerciales (ZACOM) sont incluses dans les tableaux suivants.

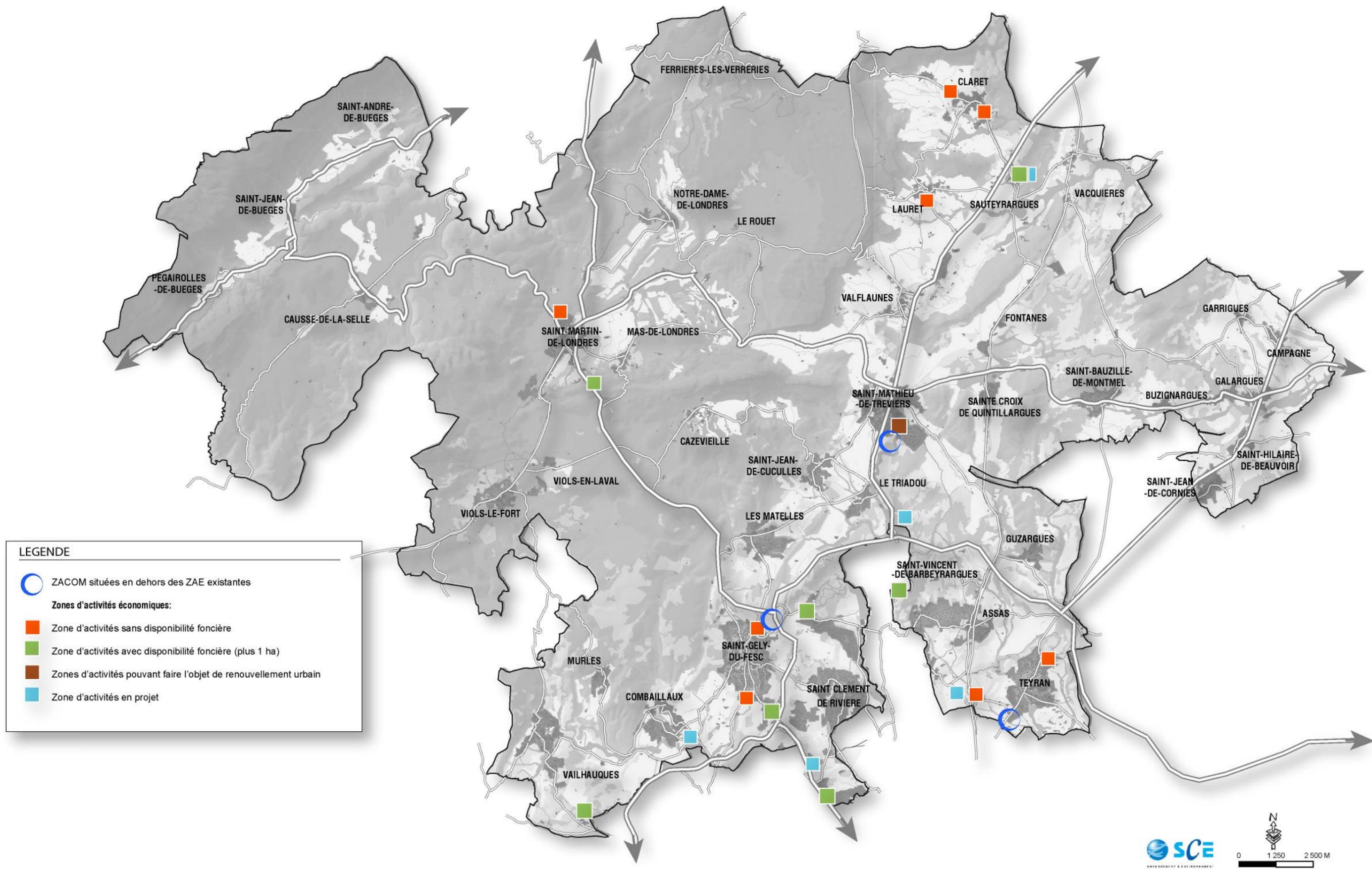
Prescription :

- L'accueil des activités économiques devra être organisé au sein des Zones d'Activités Economiques existantes afin d'en combler les disponibilités résiduelles avant la création de nouvelles zones ou de leur extension.
- Les documents d'urbanisme locaux devront identifier, dans le cadre de leur diagnostic, le potentiel de réinvestissement des friches économiques localisées dans le tissu urbain ainsi que des espaces économiques vieillissants pouvant faire l'objet de renouvellement urbain.
- La zone d'activités « Les Avants » à Saint-Mathieu-de-Trévières constitue une opportunité de renouvellement urbain. Une réflexion préalable déterminera la vocation future du secteur (résidentiel, économique, équipements...).
- Les documents d'urbanisme locaux devront prioriser l'optimisation des zones d'activités économiques existantes à l'ouverture de nouvelles zones.

Tableau 4 : Les zones d'activités existantes et leur capacité résiduelle

Commune	Nom ZAE	Vocation	Superficie Totale (ha)	Foncier Disponible (ha)
Saint-Martin de Londres	ZAE la Liquière	Mixte, Artisanat/ Tertiaire	8,8	1,2
	ZAE Hautes Garrigues	Artisanat, Bâtiment	5,7	0,4
Sauteyrargues	ZAE Orthus/Lacan	Mixte, Bâtiment	5,3	1,3
Saint-Clément de Rivière	ZAE Trifontaine	Mixte, Commerce/ Tertiaire	21,1	1,1
	ZI Saint-Sauveur	Industrielle, Médico-sportive	32,4	1,6
Saint-Gély du Fesc	ZAE du Rouergas	Artisanat, Bâtiment, Déchet	6,9	0,6
	ZAE des Verriers, Vautes	Mixte, Commerce, Service, Industrie	29,7	2,2
	ZAE Combals	Mixte, Commerce, Service	7,4	0
Saint-Vincent de Barbeyrargues	ZAE Patus	Industrie, Bâtiment, Déchet	16	6,7
Saint-Mathieu de Trévières	ZAE Les Avants	Mixte, Industrie/ Commerce, Electronique	23,7	4,7
Teyran	Zone d'innovation	Artisanat	8,8	0
Claret	ZAE les Yeuses	Artisanat, Tertiaire	0,7	0
	ZI la Farjou	Industrielle, Electronique	1,6	0,1
Lauret	Zone artisanale de Lauret	Artisanat, Bâtiment	4,1	4,1
Vailhauquès	ZAE Bel-Air	Tertiaire, Artisanat développement durable	50,1	41,6
Teyran-Assas	Zone artisanale d'Assas/ Teyran	Mixte, Carrière, Déchet, Commerce, Bâtiment	18,4	6
Total			240,7	70,4

Organiser le développement économique



IV.1.3. PREVOIR DE NOUVEAUX SITES D'ACCUEIL D'ACTIVITES

Outre les espaces existants, de nouveaux espaces économiques sont nécessaires pour répondre à l'objectif de créer de nouveaux emplois sur le territoire. Ces projets sont de plusieurs ordres :

- Des grands projets économiques dont la vocation permettra d'asseoir un positionnement économique « propre » au territoire du SCoT et en développant des filières « reflet » de la dimension environnementale du territoire telle que les loisirs, l'agrotourisme, le sport et les activités de pleine nature.
- Des projets d'extension de zones d'activités existante, qui permettront de répondre à l'accueil d'activités nouvelles sur le territoire.
- Des zones dédiées à l'accueil de surfaces commerciales définies par le DAC du SCoT.

Prescription :

- En dehors de ces projets structurants, aucune nouvelle zone d'activités économique ne sera autorisée.
- Les projets de création ou d'extension de Zones d'Activités Economiques devront faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble afin de proposer un projet global cohérent avec la vocation de chaque zone et les orientations du SCoT en matière d'organisation, de circulation (notamment modes doux) et de développement durable. La mise en œuvre des projets d'extension de ZAE existantes devra être accompagnée d'une opération de requalification de la zone existante.

Prescription : Les nouvelles zones de développement économique, localisées sur la carte et détaillées dans le tableau ci-contre indiquant le potentiel en hectares de surface brute, répondent à un certain nombre de critères de localisation, d'accessibilité, économiques, et paysagers :

- Permettre l'accueil d'un ensemble d'activités qui doivent faire l'objet de secteurs dédiés afin de permettre une échelle d'aménagement pertinente, une lisibilité, une fonctionnalité, la pérennité ;
- Une bonne accessibilité routière par le réseau d'infrastructures primaire ainsi que par un réseau dédié aux modes doux ;
- Une vocation à faire l'objet d'une réflexion d'ensemble pour leur aménagement et leur développement ;
- Un respect des principes paysagers du SCoT avec, en particulier, une attention portée à la qualité paysagère et architecturale.

Prescription : les documents d'urbanisme locaux définiront, dans le respect des emprises et vocations maximum définies au DOG, les limites précises de ces projets de nouvelles zones ou d'extension de zones actuelles. En aucun cas, l'aménagement de ces zones ne pourra entraîner la consommation d'une zone à enjeux fort des trames verte, bleue et agricole définies au premier chapitre du présent DOG.

Certains « grands projets économiques » concernent des sites contraints par les risques naturels ou par une sensibilité environnementale particulière.

Prescription :

- Les grands projets économiques sont conditionnés au respect des PPR existants.
- Situés sur des sites stratégiques du territoire, ces grands projets devront proposer des aménagements soignés et intégrés au paysage local.
- Ces « grands projets économiques » pourront également accueillir des activités commerciales dans le respect de la vocation principale de la zone définie dans le tableau ci-dessus.

Tableau 5 : Les projets d'extension de ZAE ou de création de nouvelles ZAE

Commune	Nom ZAE	Vocation	Superficie Totale du projet (ha)	Surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation au sein des documents d'urbanisme locaux *
Les grands projets économiques du territoire				
Le Triadou		Activités de tourisme et de pleine nature	50 ha	25 ha
Saint-Clément-de-Rivière	Oxylane	Sport - loisirs - bien-être - plein air	20 à 25 ha	10 à 12 ha
Projets d'extension de zones existantes				
Sauteyrargues	ZAE l'Orthus	Mixte	2 à 4 ha	2 à 4 ha
Assas / Teyran	Zone artisanale d'Assas/ Teyran	Artisanale	4 ha	4 ha
Claret	ZAE de Farjou	Electronique - multimédia	1 ha	1 ha
Zones dédiées à l'accueil de surfaces commerciales (ZACOM) définies par le DAC				
Saint-Mathieu-de-Trévières	Les avants	Commerciale (ZACOM)**	2 ha	2 ha
Teyran	Zone commerciale d'entrée de ville Sud	Commerciale (ZACOM)**	0,9 ha	0,9 ha
Saint-Gély-du-Fesc	Zone proche du cimetière	Commerciale (ZACOM)**	0,4	0,4

* Les grands projets économiques intègrent la valorisation d'espaces naturels ou agricoles dont la vocation sera maintenue au sein des documents d'urbanisme locaux afin d'y réaliser des espaces récréatifs ou de loisirs. Ces espaces seront intégrés à l'aménagement global du site toutefois, leur ouverture à l'urbanisation est proscrite.

** Ce tableau intègre les surfaces dédiées à l'accueil des grandes surfaces commerciales définies dans le DAC du SCoT (ZACOM) dès lors que ces ZACOM induisent une consommation foncière supplémentaire. Certaines ZACOM définies par le DAC s'inscrivent au sein de zones d'activités existantes (ZAE les Combals, la Liquière par exemple).

IV.1.4. PROPOSER DES ESPACES ECONOMIQUES DE QUALITE ET COMPETITIFS, INTEGRES AU PAYSAGE LOCAL

Le degré de qualité et de compétitivité d'un espace économique peut être renforcé par les prestations qu'il propose, l'intégration de préoccupations environnementales et l'intégration paysagère. Le SCoT propose de développer une offre en matière d'espaces économique suffisamment « qualitative » et « compétitive » pour répondre aux ambitions d'attirer de nouvelles entreprises et de proposer un développement économique « reflète » des valeurs du territoire.

1) Limiter l'impact des espaces économiques sur le grand paysage

Prescriptions : Maîtriser l'urbanisation des nouvelles zones d'activités à créer en bordure des voiries :

- Afin d'améliorer la qualité paysagère des zones d'activité en bordure des voiries et d'éviter leur étirement linéaire le long des routes, les zones d'activité se développent préférentiellement en profondeur par rapport à l'axe routier afin qu'elles soient moins visibles tout en respectant leur objectif d'accessibilité. S'il s'agit d'une extension en continuité d'une zone urbanisée en bordure d'axe, un traitement paysager est à prévoir.
- Les documents d'urbanisme locaux encadreront strictement l'impact de l'activité économique sur les paysages, notamment en entrée de ville :
 - L'implantation de nouvelles zones d'activités est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour garantir une qualité architecturale des bâtiments et la réalisation d'aménagements techniques et paysagers visant à l'insertion de l'espace économique dans le paysage et dans l'environnement.
 - Chaque opération devra justifier d'une réflexion particulière sur le plan de composition, la desserte tous modes et la gestion du stationnement, l'implantation et l'architecture des bâtiments, le choix des matériaux et des couleurs, la végétalisation des espaces tant publics que privés, le traitement des clôtures, la gestion intégrée des eaux, la maîtrise de l'énergie...

2) Accompagner le développement économique par une réflexion sur les déplacements

Les zones d'activités économiques accueillent un nombre important d'emplois concentrés sur un espace unique. Elles sont, par conséquent, la destination de nombreux déplacements pendulaires dont la maîtrise est un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Les orientations qui suivent ont pour objectif de favoriser le transfert modal de déplacements

motorisés individuels, vers des modes de déplacements collectifs ou plus économes en énergies fossiles.

Prescriptions :

- Les zones d'activités économiques devront faire l'objet d'aménagement dans l'objectif de favoriser la pratique des modes doux et l'intermodalité avec les transports collectifs.
- Les documents d'urbanisme devront en outre prévoir les espaces nécessaires à une continuité des déplacements en modes doux et à une liaison avec les transports collectifs extérieurs à ces zones (vers les quartiers résidentiels de la commune ou des communes alentours).
- Lors de leur aménagement, l'accessibilité des zones d'activités économiques respectera les orientations relatives au chapitre « Organiser la mobilité pour limiter les déplacements automobiles et faciliter le report modal ».

3) Proposer des espaces économiques de qualité et attractifs

La qualité des aménagements paysagers dans les zones d'activités contribue à limiter leur impact sur les paysages du SCoT et à renforcer leur attractivité. Les orientations qui suivent ont pour objectif de renforcer l'attractivité des ZAE, notamment par l'amélioration de la qualité de leurs espaces publics, du bâti et des paysagements.

Prescription : Améliorer l'attractivité des zones d'activités économique par une desserte suffisante en matière de télécommunication notamment :

- Les zones d'activités existantes ou à étendre devront favoriser le développement des entreprises en assurant la desserte par les réseaux d'énergie et de télécommunication (haut débit ou très haut débit).
- L'habitat au sein des Zones d'Activités Economique est proscrit, sauf pour les logements de fonction sous condition d'être intégrés au bâtiment d'activités. Dans ce cas, les documents d'urbanisme locaux et règlements des zones d'activités fixeront les règles nécessaires pour intégrer le logement dans la conception architecturale de la construction et éviter les changements de destination des bâtiments d'activités.

Recommandation : Proposer des espaces d'activités « vitrine » de la ruralité du territoire :

- ➔ Les documents d'urbanisme locaux proposeront les modalités d'aménagement relatives à l'équipement et au mobilier urbain qui permettront d'harmoniser la signalétique interne et externe des zones d'activités économiques, dans l'objectif de leur donner une identité propre ou de créer une identité commune à plusieurs zones.
- ➔ Les documents d'urbanisme locaux proposeront les conditions nécessaires à l'effacement des réseaux aériens lors de l'aménagement des zones d'activités économiques.
- ➔ Ils définiront aussi les conditions permettant de dissimuler les emplacements à déchets.
- ➔ Ils définiront enfin leurs objectifs en matière de végétalisation des zones d'activités économiques notamment dans l'objectif d'améliorer l'insertion paysagère de ces opérations d'aménagement.
- ➔ Dans toutes les zones (économiques ou commerciales), il est recommandé de rechercher une source d'énergies renouvelables (solaire, éolien...) pour l'éclairage des parkings et de limiter cet éclairage en dehors des périodes d'usage.
- ➔ Les aires de stockage devront être invisibles depuis l'espace public ou le grand paysage (aires dissimulées, arborées...).
- ➔ L'architecture des constructions à vocation économique devra être réfléchie afin de s'intégrer au mieux dans le paysage environnant.

Prescription : Inciter à une meilleure intégration paysagère des activités économiques

- ➔ Les zones d'activités économiques du territoire intègrent des aménagements permettant l'insertion visuelle du projet. La justification de la prise en compte de cette orientation sera réalisée au regard :
 - de la végétalisation des espaces extérieurs, et du traitement de ces espaces végétalisés (essence, nombre de plantations, localisation...) notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement,
 - du traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux,
 - du traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc),
 - du traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes),

- du traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone),
- des aménagements choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets,
- de l'intégration du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant.

Les documents d'urbanisme locaux justifient de la prise en compte de l'ensemble des points précités.

Prescription : Limiter l'impact environnemental des espaces économiques du territoire

- ➔ Les espaces dédiés à l'accueil des activités économiques veillent à contribuer à la préservation de la ressource en eau, notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération et en réduisant les surfaces imperméabilisées.
- ➔ Ils intègrent la prise en compte de la problématique énergétique, principalement pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. Les projets et dossiers de demande d'autorisation pour les activités commerciales seront analysés au regard :
 - de l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture terrasse végétalisée...),
 - des types d'énergie utilisés ainsi que le rendement des dispositifs de chauffage et d'éclairage et de refroidissement,
 - du système de vitrage (les doubles vitrages peu émissifs sont à privilégier),
 - de la présence éventuelle de « puits » de lumière,
 - des équipements d'éclairage projetés (commande de l'éclairage par horloge, éclairage des circulations par spot encastré à diodes ou par tubes T5 à haut rendement lumineux),
 - de la mise en place de dispositifs de « production énergétique propre » (panneaux photovoltaïques, éoliennes...). Le SCoT du Pic Saint Loup s'est doté d'un Schéma territorial photovoltaïque. La compatibilité des développements avec les dispositions précitées pourra être évaluée au regard de leur contribution à la mise en œuvre de ce schéma photovoltaïque.
- ➔ Les espaces dédiés à l'accueil des activités économiques veillent à favoriser la valorisation des déchets :
 - en privilégiant, par des dispositifs adéquats, la valorisation sur site et le tri des déchets à la source,
 - en incitant au geste de tri pour les usagers (clients et personnel du bâtiment).

Les documents d'urbanisme locaux veillent à prévoir des espaces de collecte des déchets adaptés aux modalités de la collecte sélective.

IV.2. DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE POUR DEVELOPPER L'EMPLOI ET RAPPROCHER LES BASSINS DE VIE

Le territoire du Grand Pic Saint Loup - Haute Vallée de l'Hérault dispose de nombreux atouts (population relativement aisée, patrimoine bâti et naturel de grande valeur, terres agricoles...) sur lesquels il convient de s'appuyer pour encourager l'économie locale.

IV.2.1. VALORISER LA FILIERE AGRICOLE ET LUI PERMETTRE UNE DIVERSIFICATION

Le maintien des espaces agricoles supports d'une filière économique majeure du territoire est assuré par la trame agricole définie au sein du premier chapitre de ce DOG. D'autres moyens sont ici développés pour favoriser le maintien du tissu agricole.

1) Développer l'agro-pastoralisme

Le développement de l'agro-pastoralisme répond à plusieurs enjeux sur le territoire : le maintien d'une activité agricole, le maintien d'espaces ouverts et donc la lutte contre les incendies.

Prescription : Permettre le développement de la filière agro-pastorale :

- Les Documents d'Urbanisme Locaux mettront en œuvre les moyens réglementaires nécessaires pour faciliter le développement de cette filière en permettant notamment dans les espaces naturels la possibilité de réaliser des installations dédiées au pastoralisme (abri d'estives, ...) dans le respect des prescriptions concernant la trame verte et bleue.
- Des débroussaillages pourront être mis en œuvre sur certains secteurs en mutation (risque de fermeture des paysages).

2) Accompagner la mise en œuvre du Pôle d'Excellence Rurale

Le Ministère de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire a attribué le label « Pôle d'excellence rurale » à la Communauté de communes Grand Pic Saint Loup pour son projet « Excellence en Pic Saint Loup » en avril 2011. Cette politique vise à soutenir, au sein des territoires ruraux, des projets innovants, créateurs d'emplois et de richesse, associant des partenaires publics et privés et s'inscrivant

dans une démarche de développement durable. Le projet a pour but de développer l'œno-agrotourisme de pleine nature.

L'objectif des actions du Pôle d'Excellence Rurale est de réussir, à partir des richesses propres, à renforcer et capter un flux de clientèles en lui proposant une découverte d'excellence afin de susciter des retombées économiques directes auprès des professionnels du tourisme (hébergement, restauration, activités de pleine nature) et des exploitants agricoles qui trouveront ainsi de nouveaux débouchés pour leur produits. Le tout dans un souci de respect de deux principes: la recherche de la qualité et le respect de l'environnement.

Prescription : Permettre la mise œuvre du Pôle d'Excellence Rurale pour valoriser les atouts économiques et touristiques du territoire.

- Les Documents d'Urbanisme Locaux mettront en œuvre les moyens réglementaires nécessaires pour faciliter la mise en œuvre des actions du Pôle d'Excellence Rurale et notamment :
 - Les possibilités d'aménagement de sites phares au sein des espaces naturels et agricoles (lieux de production agricole de qualité, lieux de pratiques sportives, les lieux de lecture du paysage, sites patrimoniaux, sites naturels...), dans le respect des prescriptions spécifiques relatives aux espaces à enjeux de la trame verte et bleue et de la trame agricole ;
 - La création et remise en état de liaisons douces entre les sites phares et les lieux de production / vente,
 - La création d'équipements dédiés à l'organisation du tourisme (maisons de pays initiées par l'Office du tourisme), en continuité de l'urbanisation existante ou au sein de bâtiments agricoles identifiés pour leur intérêt patrimonial.

IV.2.2. DEVELOPPER UNE FILIERE TOURISTIQUE LUCRATIVE ET L'ORGANISER

Malgré les importantes potentialités du territoire, la filière touristique est quasiment inexistante. Les atouts du territoire sont pourtant incontestables (sites d'exception, patrimoine riche et authentique, production locale de qualité...). Le PADD fixe l'ambition d'organiser la filière touristique pour la rendre plus attractive. Le tourisme peut avoir des effets indésirables sur le territoire comme la dégradation des sites. Le SCoT propose d'encadrer ce développement touristique afin d'inciter à un tourisme respectueux des sites au sein desquels il s'inscrit.

Prescription : Le SCoT incite au développement d'un tourisme durable, pour cela, il est nécessaire de :

- Permettre la mise en valeur des éléments de patrimoine, notamment ceux définis au sein de la carte n°5.
- Permettre de développer les circuits de randonnées, chemins, etc,
- Imposer une gestion respectueuse de l'environnement et du paysage des sites,
- Mettre en oeuvre une signalétique hiérarchisée et identitaire permettant de respecter les sites et paysages (en lien avec les actions du Pôle d'Excellence Rurale).
- Accompagner le renforcement des axes viaires du territoire en prenant en compte les paysages perçus depuis ces axes de transit et en mettant en oeuvre un aménagement des espaces publics de voirie adapté à la mise en scène des paysages perceptibles, dans le respect des orientations de la Charte Paysagère autour de l'itinéraire du LIEN réalisé par le Conseil Général de l'Hérault.

Les sites emblématiques du territoire doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les précédents chapitres ont défini des règles pour préserver la qualité paysagère. Il apparaît nécessaire de mettre en réseau les sites et la découverte du territoire.

Recommandations : La découverte touristique du territoire pourra être organisée à l'échelle du territoire et en prenant en compte les sites et activités touristiques du territoire. Il s'agit de mettre en place :

- La création de circuits touristiques en les insérant dans un maillage d'infrastructures dédié aux modes doux.
- La création de circuits de « visite » des sites, par la mise en place de transports en commun de découverte du territoire (navettes touristiques),
- La canalisation et la gestion des stationnements aux abords des sites touristiques pour en limiter l'impact sur leur qualité environnementale et paysagère.

Le développement touristique du territoire s'appuiera sur un confortement d'une offre d'hébergement touristique adaptée.

Prescription : L'offre d'hébergement touristique sur le territoire du SCoT doit être confortée afin d'accroître son attractivité. Toutes les communes sont concernées. Pour cela, il est nécessaire de :

- Compléter l'offre d'hébergements hôteliers ou de résidences touristiques à caractère collectif ;
- Développer les hébergements labellisés, et en particulier de haute qualité environnemental HQE, dans les villages ;
- Cette offre d'hébergement devra être complétée par une offre d'équipement local de qualité (salles de réception, etc) participant à l'attractivité touristique du territoire et assurant le développement d'un tourisme d'affaire.

Ce renforcement en hébergements touristiques doit s'accompagner d'un développement des équipements touristiques et des animations sur le territoire. Il est notamment nécessaire de conforter les équipements dédiés à la valorisation touristique afin de donner une meilleure lisibilité de l'offre touristique.

Prescription :

- Le document graphique identifie les principaux sites et équipements touristiques existants et en projet sur le territoire. Cette liste n'est pas exhaustive et devra être complétée dans le cadre du Pôle d'Excellence Rurale, d'études intercommunales ou des Documents d'Urbanisme Locaux.
- Ces Documents d'Urbanisme Locaux intégreront dans leur projet le maintien, le développement ou la création de ces équipements indispensables au développement touristique du territoire.
- Les projets d'équipements touristiques d'intérêt communautaire pourront déroger au principe de continuité de l'urbanisation existante.
- Ces projets devront cependant respecter les prescriptions relatives à la trame verte, la trame bleue et la trame agricole.

Le développement de l'agritourisme doit être envisagé en lien avec le projet de pôle d'excellence rurale. L'agritourisme se définit par l'exercice d'activités complémentaires par les agriculteurs dans le respect d'une activité agricole principale. Il peut s'agir d'activités d'hôtellerie, de restauration, de loisirs et découverte, de vente...

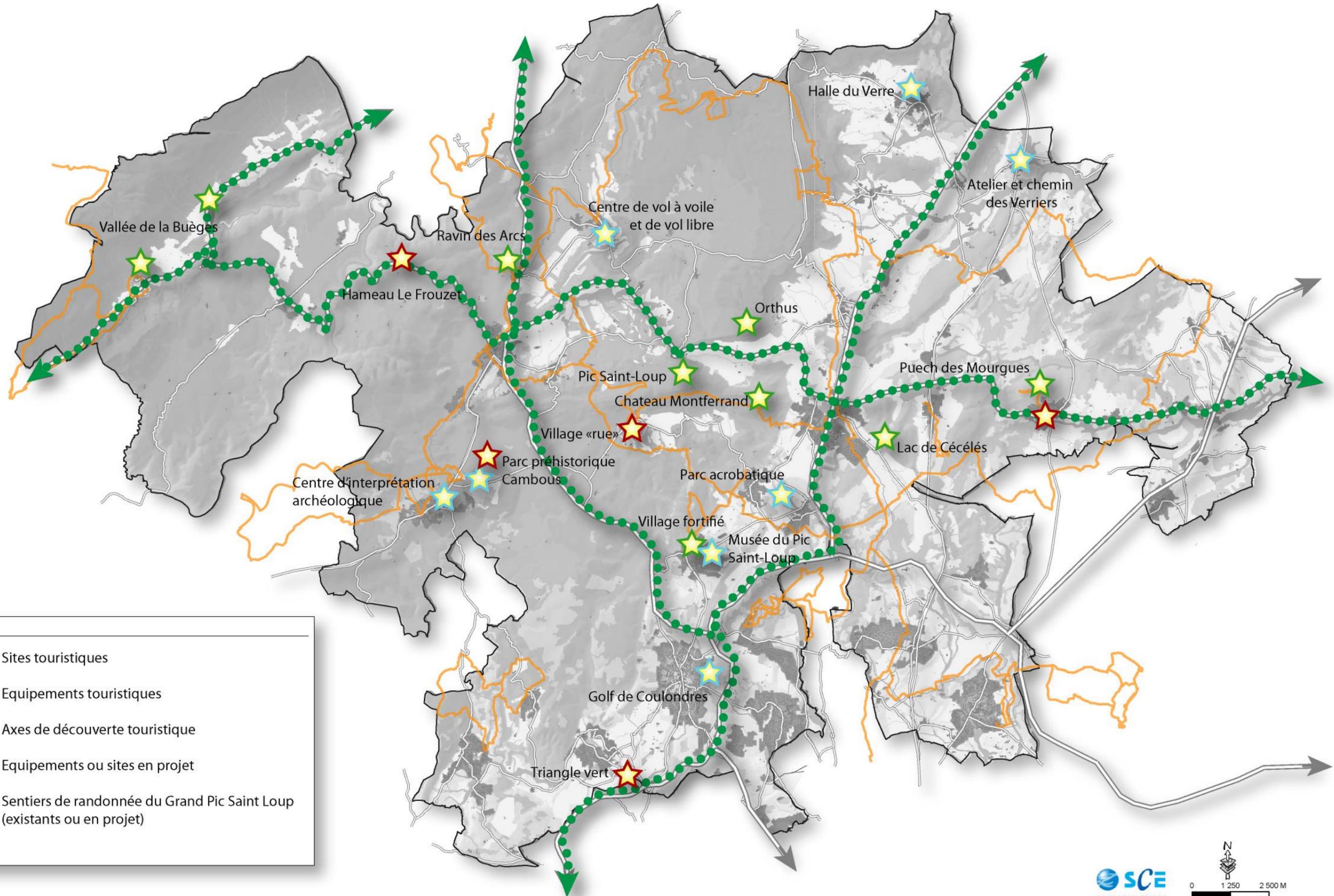
Prescription :

- L'agritourisme pourra également être développé en complément de l'activité agricole principale des exploitations au sein des bâtiments d'intérêt patrimonial au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme pour la création de gîtes, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les bâtiments agricoles délaissés non compris dans le périmètre d'une exploitation agricole en activité pourront également être supports de projets d'équipements publics à vocation touristique (maisons de pays notamment) sous conditions d'être préalablement identifiés comme bâtiment agricole d'intérêt patrimonial et de participer à la valorisation du site. La création d'hébergements touristiques en dehors des dispositions du premier alinéa est interdite au sein des bâtiments à vocation agricole.
- Une étude sera réalisée à l'échelle du territoire du SCoT afin d'identifier les bâtiments d'intérêt patrimonial au sens de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme. Cette identification devra être traduite au sein des documents d'urbanisme locaux.

Recommandation :

- Pour les exploitations agricoles qui souhaitent développer une offre de gîtes dans le respect des dispositions de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, il est recommandé de ne pas créer plus de 3 gîtes par exploitation agricole.

Organiser le développement touristique



LEGENDE

- Sites touristiques
- Equipements touristiques
- Axes de découverte touristique
- Equipements ou sites en projet
- Sentiers de randonnée du Grand Pic Saint Loup (existants ou en projet)

IV.2.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL SUR LE TERRITOIRE

Le SCoT Pic Saint-Loup - Haute Vallée de l'Hérault intègre un volet commercial. Ce document est, par simplicité de lecture, détaché du présent DOG et annexé au SCoT. Dans un souci de cohérence, une partie des prescriptions en matière de développement commercial sont intégrées au sein du présent chapitre, notamment concernant les localisations préférentielles. Les prescriptions relatives aux ZACOM se trouvent dans le document intitulé « Document d'Aménagement Commercial ».

1) Définir les localisations préférentielles des commerces et les principes associés

L'identification des localisations préférentielles pour le développement commercial répond à plusieurs objectifs :

- ➔ En déclinaison de l'objectif de renforcement de l'attractivité de l'offre commerciale du territoire, prévoir des espaces pour la diversification de l'offre commerciale,
- ➔ En lien avec les objectifs de développement du chapitre dédié à l'activité commerciale du PADD concernant chacune des polarités, prévoir des espaces d'accueil de l'offre commerciale permettant à chaque polarité de remplir pleinement sa fonction,
- ➔ Favoriser la polarisation des activités dans une logique d'économie d'espace, de rapprochement entre fonction commerciale et autres fonctions urbaines et d'accessibilité multimodale,
- ➔ Favoriser le développement de l'offre commerciale dans des secteurs bien desservis par les différents modes de transport,
- ➔ Maîtriser le foncier à destination commerciale dans une logique d'économie d'espace, et délimiter des secteurs cohérents, permettant la mise en place de logiques d'aménagement d'ensemble, notamment dans un objectif de mutualisation (infrastructures, stationnement...).

Les localisations préférentielles ont été définies de manière à poursuivre ces objectifs, en déclinaison du Projet d'Aménagement Commercial Durable.

Prescriptions : Définir les localisations préférentielles des commerces

➔ Les principales localisations préférentielles pour le développement commercial sont identifiées dans le présent document (cf. Cartographie ci-après). Il s'agit :

- des principales centralités urbaines¹ du territoire,
- des Zones d'Aménagement COMMercial (ZACOM).

De plus, les sites de développement économique futur, qui sont des sites à enjeux majeurs pour l'attractivité du territoire constituent également des localisations préférentielles pour le développement commercial futur, mais sous certaines conditions définies dans la partie 3.3 du DOG.

Recommandation :

➔ En dehors des secteurs précités, il est recommandé aux documents d'urbanisme locaux de délimiter, au sein des centres-villes, centres-bourgs et centres de quartiers existants ou en devenir sur leur commune, des périmètres au sein desquels l'implantation d'activités commerciales sera privilégiée.

¹Une centralité urbaine peut inclure tout secteur, en centre-ville, centre-bourg ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense et présentant une diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, activités économiques, équipements publics...).

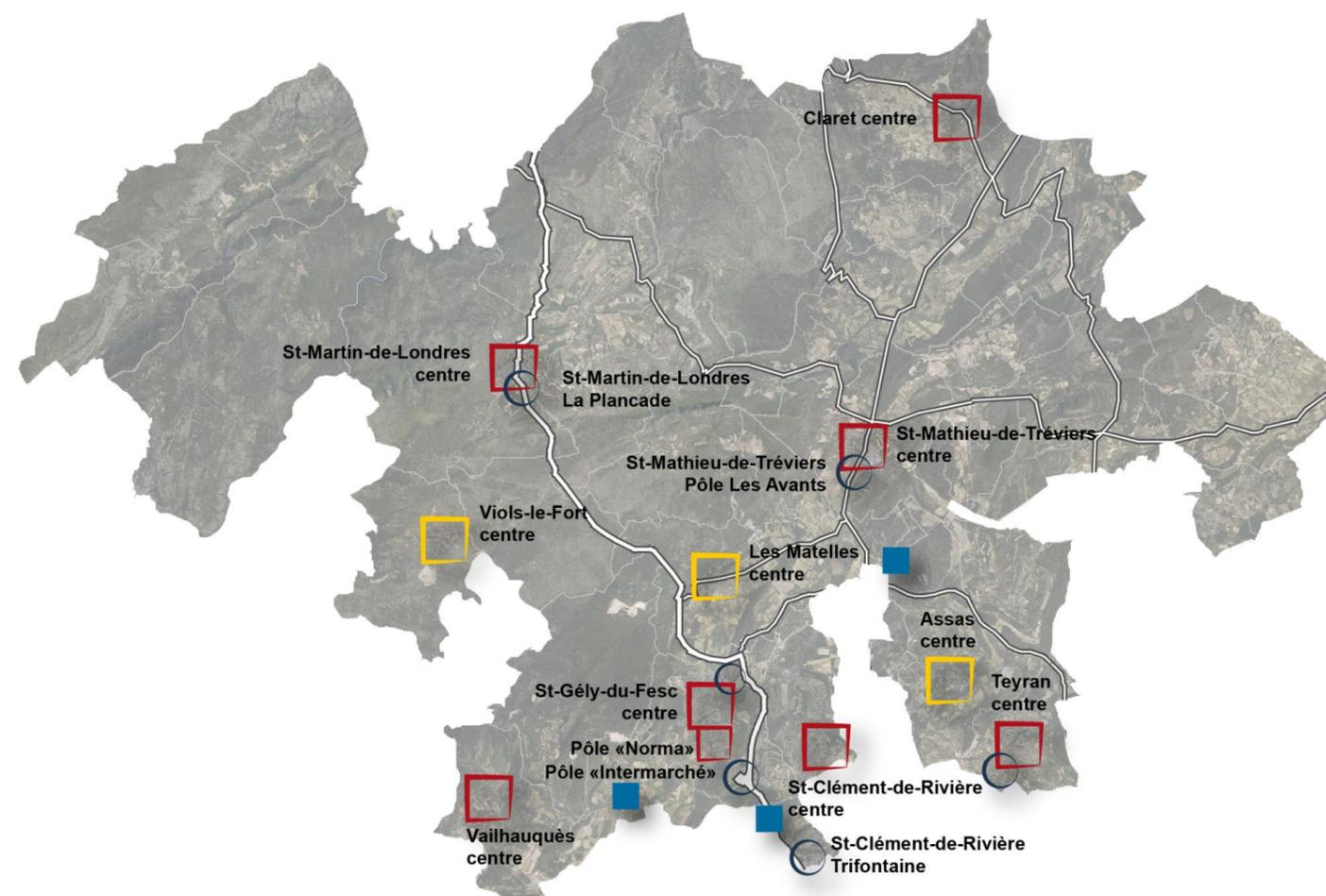
Prescriptions : Définir les principes d'implantation en dehors des localisations préférentielles

- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente s'implantent dans les « centralités urbaines principales » et les « ZACOM » identifiées dans le document graphique ci-après.
- Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente implantés hors ZACOM et hors centralités urbaines principales peuvent bénéficier d'une extension limitée. Afin de répondre au mieux aux objectifs précités, la notion d'extension « limitée » nécessite d'être précisée. On entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de respecter les équilibres indiqués dans le tableau ci-dessous :

	Surface de vente à la date d'approbation du DAC			
	300 à 1 000 m ²	1 001 à 2 500 m ²	2 501 à 4 000 m ²	> 4 000 m ²
Pourcentage maximal d'extension	50 %	30 %	25 %	20 %
Surface maximale créée en extension	300 m ²	600 m ²	800 m ²	1 000 m ²

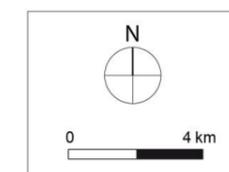
- En dehors des localisations préférentielles identifiées dans le document graphique ci-après, et en dehors des secteurs délimités par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales², quelle que soit leur surface. Les documents d'urbanismes locaux veillent à la bonne mise en œuvre de cette disposition.

Carte de situation des localisations préférentielles pour le développement commercial



Localisations préférentielles des commerces

- Centralité urbaine - hyper proximité (commerces < 300 m²)
- Centralité urbaine principale
- ZACOM
- Pôle économique futur



AID Observatoire © 2011

² Les nouvelles implantations commerciales incluent la création d'un bâtiment à destination commerciale, le changement de destination d'un bâtiment non commercial vers une destination commerciale, les opérations de transfert-extension d'activités commerciales.

2) Donner une vocation aux localisations préférentielles des commerces

La vocation des ZACOM et des centralités urbaines identifiées dans l'orientation 1) du présent document est définie au regard : des quatre objectifs du chapitre dédié à l'activité commerciale du PADD. Il s'agit, à travers les orientations suivantes de garantir :

- ➔ Le renforcement de l'attractivité commerciale du territoire, et notamment la diversification de l'offre commerciale sur la polarité majeure de Saint Gély du Fesc dans une logique de limitation des déplacements lointains vers les pôles extérieurs,
- ➔ Le respect de la hiérarchie commerciale définie dans le PADD qui vise à apporter une desserte optimale des populations sur les différentes catégories de besoins, dans une logique de réduction des déplacements liés notamment aux achats courants, mais aussi à des besoins plus occasionnels,
- ➔ Le maintien et le confortement de l'offre commerciale au cœur des centralités urbaines, et notamment la complémentarité des développements dans ces localisations.

Prescriptions : Encadrer les nouvelles implantations commerciales dans les localisations préférentielles

Prescriptions applicables aux commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente

- ➔ Afin de garantir le respect de la hiérarchie et des objectifs de développement fixés dans le PACD pour chaque polarité, les nouveaux développements³ dans les ZACOM respectent les principes suivants :
 - Les polarités secondaires de Teyran, Vailhauques et Claret accueillent des développements répondant à des achats quotidiens et hebdomadaires, tels que définis dans le PACD⁴.
 - La polarité secondaire de Viols le Fort accueille une offre répondant à des achats quotidiens (commerces inférieurs à 300 m² de surface de vente) tels que définis dans le PADD.
 - La polarité principale de Saint Martin de Londres, accueille des développements répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels lourds, tels que définis dans le PACD.

³ Sont considérés comme des nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

⁴ Les fréquences d'achats sont définies dans le I.II du PACD : « une déclinaison de la stratégie par fréquence d'achats »

- Les polarités de Saint Mathieu de Trévières et Saint Gély du Fesc accueillent des développements répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels (lourds et légers), tels que définis dans le PADD.
- Les nouveaux développements dans les ZACOM respectent les plafonds de surface de vente des unités commerciales⁵ indiqués dans le tableau ci-dessous. Ces plafonds sont exprimés en termes d'objectifs de non dépassement. Tout comme les prescriptions précédentes, ces valeurs ont été élaborées au regard du positionnement des polarités dans la hiérarchie urbaine définie dans le PADD, de leur positionnement dans la hiérarchie des fonctions commerciales actuelle, et des objectifs de développement fixés par le PADD pour chaque polarité.

Chacune des fréquences d'achats évoquées ci-dessous est définie dans le PADD.

Niveau de polarité SCoT	Polarité	Niveau de fonction commerciale	Objectif de développement (PACD)	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers
Principale	Saint Gély du Fesc	Majeur	Confortement	2 000 m ²	3 000 m ²	2 000 m ²
	Saint Mathieu de Trévières	Secondaire	Développement	2 000 m ²	1 500 m ²	1 000 m ²
	Saint Martin de Londres	Proximité	Développement	1 500 m ²	-	-
Secondaire	Teyran	Proximité	Confortement	1 500 m ²	-	-
	Vailhauques	Hyper proximité	Développement	1 500 m		
	Claret	Hyper proximité	Confortement	1 000 m ²		

- Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces implantés dans les ZACOM, dont la surface de vente à la date d'approbation du volet commercial est supérieure aux plafonds indiqués dans le tableau ci-dessus, peuvent bénéficier d'une extension limitée. Cette orientation s'applique également aux équipements dont la surface de vente est inférieure à ces valeurs, mais qui dépasseraient ces valeurs par le biais d'une extension limitée. La notion d'extension « limitée » est définie dans l'orientation précédente du présent document : « Définir les localisations préférentielles et les principes associés ».

⁵ L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à une activité commerciale. Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.

→ Le développement commercial dans les ZACOM ne doit pas compromettre le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive dans les centralités urbaines du territoire. Pour cela, les documents d'urbanisme locaux et les autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L752-1 du code veillent à mettre en œuvre les orientations suivantes :

- Les nouveaux développements répondant à des besoins hebdomadaires (tels que définis dans le PADD) s'implantent dans les centralités urbaines. Par exception à ce principe, les commerces répondant à des achats hebdomadaires peuvent s'implanter dans les ZACOM si des contraintes en termes de disponibilité et de mutabilité du foncier rendent impossible l'implantation dans la ou les centralités de la commune concernée.

Prescriptions applicables aux commerces inférieurs à 300 m² de surface de vente :

- Les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² ainsi que les ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du code du commerce) composés totalement ou partiellement de cellules inférieures à 300 m² de surface de vente s'implantent préférentiellement dans les centralités urbaines.

Le tableau ci-dessous synthétise les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour le développement commercial.

Localisations préférentielles selon la fréquence d'achats et formats maximaux des unités commerciales (valeurs exprimées en surface de vente)

Niveau de fonction commerciale actuel	Polarité	Pôle	Type de localisation	Commerces > 300 m ² de surface de vente			
				Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Majeure	Saint Clément de Rivière	Trifontaine	Périphérique	2 000 m ²	3 000 m ²	2 000 m ²	
		Centre-ville	Centralité urbaine	2 000 m ²	3 000 m ²	2 000 m ²	
	Saint Gély du Fesc	Centre ville	Centralité urbaine	2 000 m ²	3 000 m ²	2 000 m ²	
		Pôle "M. Bricolage"	Périphérique	2 000 m ²	3 000 m ²	2 000 m ²	
		Pôle "Intermarché"	Centralité	2 000 m ²	3 000 m ²	2 000 m ²	
Secondaire	Saint Mathieu de Trévières	Centre-ville	Centralité urbaine	2 000 m ²	1 500 m ²	1 000 m ²	
		Pôle "Intermarché"	Périphérique	2 000 m ²	1 500 m ²	1 000 m ²	
Proximité	Saint Martin de Londres	Centre-bourg	Centralité urbaine	1 500 m ²	1 000 m ²		
		La Placade	Périphérique	1 500 m ²	1 000 m ²		
Proximité	Teyran	Centre-bourg	Centralité urbaine	1 500 m ²			
		ZA	Périphérie	1 500 m ²			
Hyper proximité	Vailhauques	Centre-bourg	Centralité urbaine	1 500 m ²			
	Claret	Centre-bourg	Centralité urbaine	1 000 m ²			
	Viols-Le-Fort	Centre-bourg	Centralité urbaine				

	Nouveaux développements autorisés
	Nouveaux développements autorisés sous condition (contraintes en termes de disponibilité et de mutabilité du foncier rendant impossible l'implantation dans la ou les centralités de la commune concernée)
	Nouveaux développements de plus de 300 m ² de surface de vente exclus

3) Définir les conditions de développement dans les localisations préférentielles

Le diagnostic met en évidence que selon les critères d'évaluation pris en compte, la qualité des équipements commerciaux d'un point de vue environnemental et paysager est variable. Au regard de ce diagnostic, le PADD affirme l'objectif d'opérer un développement commercial qualitatif et respectueux de l'environnement, et notamment :

- de favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux,
- d'optimiser le foncier à vocation commerciale,
- d'améliorer la qualité paysagère des équipements commerciaux,
- de limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (eau, déchets, production énergétique...).

Pour chacune de ces thématiques, le DAC fixe des prescriptions et recommandations traduisant les objectifs du PADD. Les autorisations d'exploitation commerciale sont délivrées en compatibilité avec ces prescriptions. Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec ces principes.

Prescriptions : Créer des conditions favorables au développement commercial dans les centralités urbaines

- ➔ Les documents d'urbanisme locaux délimitent les secteurs au sein des centralités urbaines identifiées dans le présent document, dans lesquels doivent être privilégiés les nouveaux développements commerciaux.
- ➔ Il s'agit de délimiter des secteurs aux caractéristiques urbaines favorables au développement du commerce, dans des logiques de concentration et de continuité de l'offre commerciale et de services :
 - secteurs présentant une densité et une continuité du bâti,
 - secteurs présentant une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...),
 - secteurs continus et de dimensionnement limité,
 - secteurs actuellement marchands à densifier commercialement,
 - secteurs à proximité immédiate de l'offre existante,
- ➔ A l'intérieur de ces périmètres, les communes veillent à instaurer des règles incitatives pour l'implantation des commerces, notamment en matière de traitement de l'espace public, de stationnement, d'alignement et de caractéristiques du bâti.

Recommandations

- ➔ Afin d'assurer leur compatibilité avec l'objectif précité, les PLU pourront, par exemple, inscrire les dispositions suivantes :
 - recul limité par rapport à la voie pour l'implantation des bâtiments sur les axes marchands,
 - homogénéité des règles de recul des bâtiments par rapport à la voie sur un même axe,
 - mise en place de linéaires « commerce, artisanat et service » au titre de l'article L 123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme.

Prescription : Favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux

- ➔ Afin de répondre à un objectif de réduction des déplacements motorisés, de favoriser le confort d'usage sur les pôles commerciaux, les communes et les nouveaux développements commerciaux veillent à :
 - mettre en place des liaisons douces sécurisées au sein des pôles commerciaux et depuis les zones d'habitat et d'emploi les plus proches. Les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec l'objectif d'insertion dans le réseau de modes doux existant. Ces demandes justifient de la mise en place d'accès piétons sécurisés à l'intérieur de l'espace englobant le projet d'exploitation commerciale,
 - dans la mesure du possible, mettre en place ou améliorer la desserte des principaux pôles commerciaux en transports en commun,
 - au vue des éléments de diagnostic sur l'accessibilité des pôles commerciaux du territoire, améliorer la desserte routière du pôle de « Trifontaine ».

Prescription : Favoriser la densité des aménagements commerciaux dans les ZACOM, dans une logique d'économie d'espace

- ➔ Les nouveaux développements intègrent une plus forte densité d'aménagement par rapport à ce qui a été constaté dans le diagnostic et mettent en place tout ou partie des dispositions ci-dessous :
 - réaliser des constructions sur plusieurs étages,
 - intégrer tout ou partie du stationnement en sous-sol, rez-de chaussée, toit-terrasse ou infrastructures,

- privilégier la mutualisation des infrastructures d'accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux,
- respecter une densité minimale de construction. Au regard des constats concernant le degré de densité des équipements commerciaux du territoire, les nouvelles implantations commerciales respectent un objectif de densité minimale des constructions : l'emprise au sol des surfaces bâties représente à minima 35 % du foncier total mobilisé (stationnement, bâti, accès, espaces verts...). Les documents d'urbanisme communaux intègrent des dispositions compatibles avec cette orientation pour permettre la densification des ZACOM.
- ➔ Par exception à ce dernier principe, ce rapport de 35 % peut être minoré dans les cas suivants :
 - s'il est établi que des contraintes naturelles ou techniques ne permettent pas d'atteindre une telle densité d'aménagement (parcelle située pour partie en zone inondable, contraintes de sécurité liées au passage de conduites...),
 - si les documents d'urbanisme locaux justifient de la mise en place de dispositions spécifiques concernant le traitement paysager et les espaces verts, qui ne permettraient pas d'atteindre un tel niveau de densité,
 - si les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale justifient qu'un tel niveau de densité n'est pas atteint dans le projet présenté, du fait de la mise en place d'aménagements paysagers et d'espaces verts dans des proportions inhabituelles. Il s'agit de justifier que ces aménagements ont pour conséquence de faire augmenter significativement la part des surfaces végétalisées dans le foncier mobilisé par l'opération.
- ➔ Il s'agit par ailleurs pour les documents d'urbanisme locaux, de rendre possible cette densification des zones d'aménagement commercial :
 - en agissant par exemple sur les règles de volume et gabarits des bâtiments (hauteur, rapport aux limites, CES, COS...),
 - en agissant par exemple sur les règles de densité s'appliquant aux nouveaux développements (définition d'une densité minimale),
 - en rendant possible la mutualisation des parkings entre enseignes.

Recommandations : concernant les valeurs moyennes « plafond » souhaitables pour les documents d'urbanisme locaux et les développements commerciaux en ZACOM

- Une aire de stationnement « 2 roues » pour 70 m² de surface de plancher, dont la moitié pour les « 2 roues » non motorisés,
- Cinq places de stationnement pour un commerce de 300 m² de surface de plancher
- Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher, pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m²,
- Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²,
- Une aire de livraison (équivalent, en surface au sol, à 2 aires de stationnement) pour 300 m² de surface de plancher et une aire poids lourd pour 1200 m² de surface de plancher.

4) Délimitation des Zones d'Aménagement COMmerciales

La délimitation des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) permet de :

- localiser précisément à l'échelle de chaque commune, les secteurs dédiés au développement commercial,
- calibrer le foncier qui peut être mis à disposition du commerce sur chacune de ces localisations,
- définir des principes d'aménagement dans chaque ZACOM.

Cette délimitation a été élaborée au regard des objectifs du PACD et en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme. Les objectifs poursuivis dans ce travail de délimitation sont notamment :

- maîtriser le foncier urbanisable à vocation commerciale et optimiser l'occupation de l'espace dans les ZACOM,
- limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles en favorisant la densification plutôt que l'extension des espaces dédiés au commerce,
- permettre à chaque polarité de développer une offre correspondant à sa fonction commerciale (cf. PACD), et aux objectifs de développement affirmés dans le PACD,
- favoriser des logiques d'aménagement d'ensemble, permettant de mutualiser les infrastructures d'accès et de stationnement, mais également de favoriser les déplacements doux au sein d'un même pôle.

Les ZACOM sont délimitées ci-après, pour chaque bassin de proximité tel que défini dans le PADD.

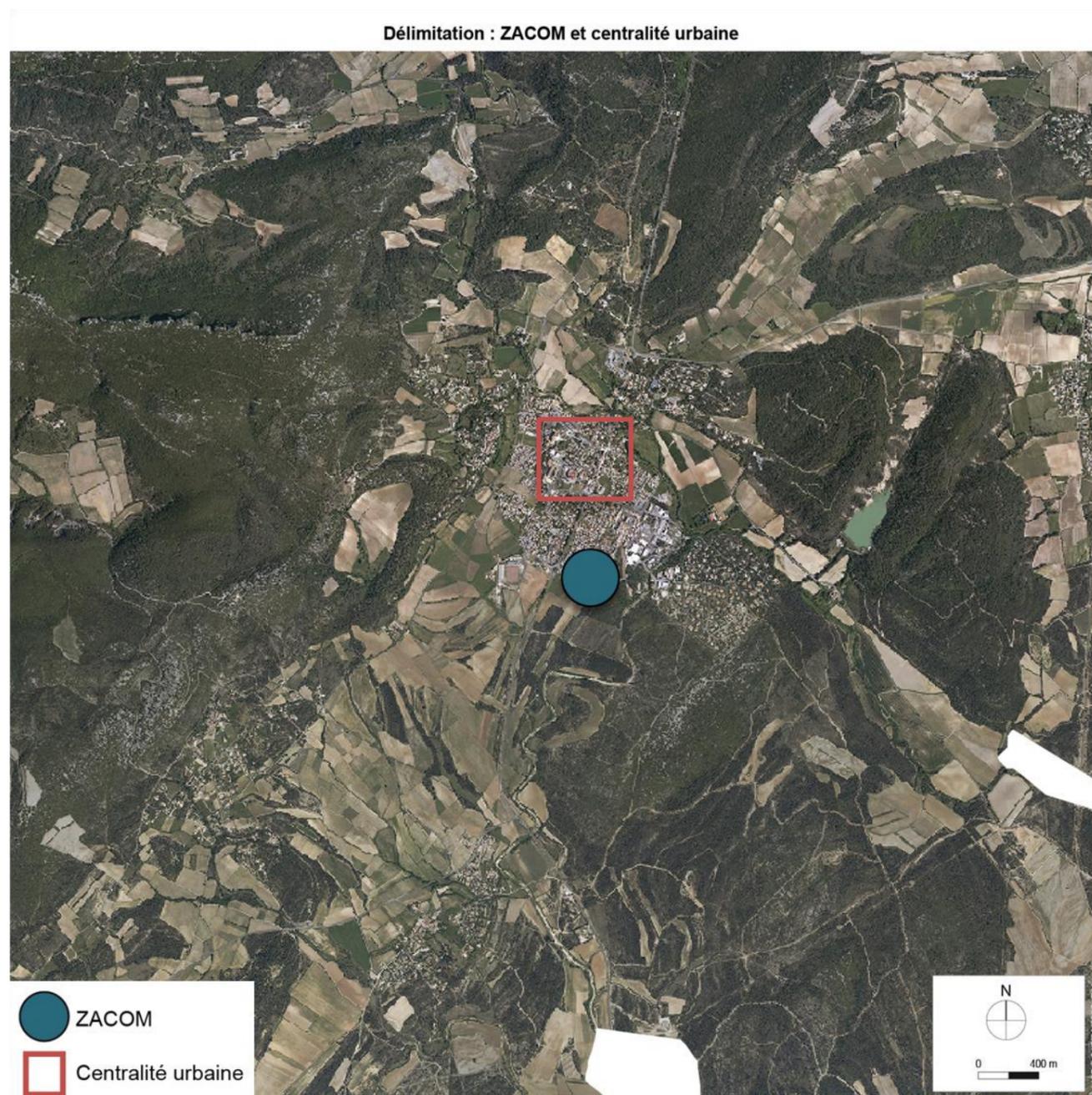
Prescription : Délimitation précise des centralités principales et ZACOM

- Les documents d'urbanisme locaux délimitent précisément les centralités urbaines principales et les ZACOM en compatibilité avec :
- les documents graphiques ci-après,
 - les enveloppes foncières maximales définies pour chaque ZACOM,
 - les prescriptions sur les principes d'aménagement.

• **Secteur Est**

Sur le Secteur Est, en déclinaison des orientations du PACD et des prescriptions du présent Document, deux polarités peuvent accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente. Il s'agit de Claret et de Saint Mathieu de Trévières. Chacune de ces polarités fait l'objet d'un document graphique.

Polarité de Saint Mathieu de Trévières



Niveau de polarité : Polarité Principale

Niveau de fonction commerciale : Secondaire

Rappel des prescriptions sur la vocation des localisations :

Prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles		
Centralité urbaine	Développements répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels	<ul style="list-style-type: none"> Achats Hebdomadaires : < 2 000 m² Achats Occasionnels lourds : < 1 500 m² Achats occasionnels légers : < 1 000 m²
ZACOM : Pôle « Intermarché »	Développements répondant à des achats hebdomadaires (sous condition), occasionnels lourds et occasionnels légers	

Les surfaces sont exprimées en surface de vente

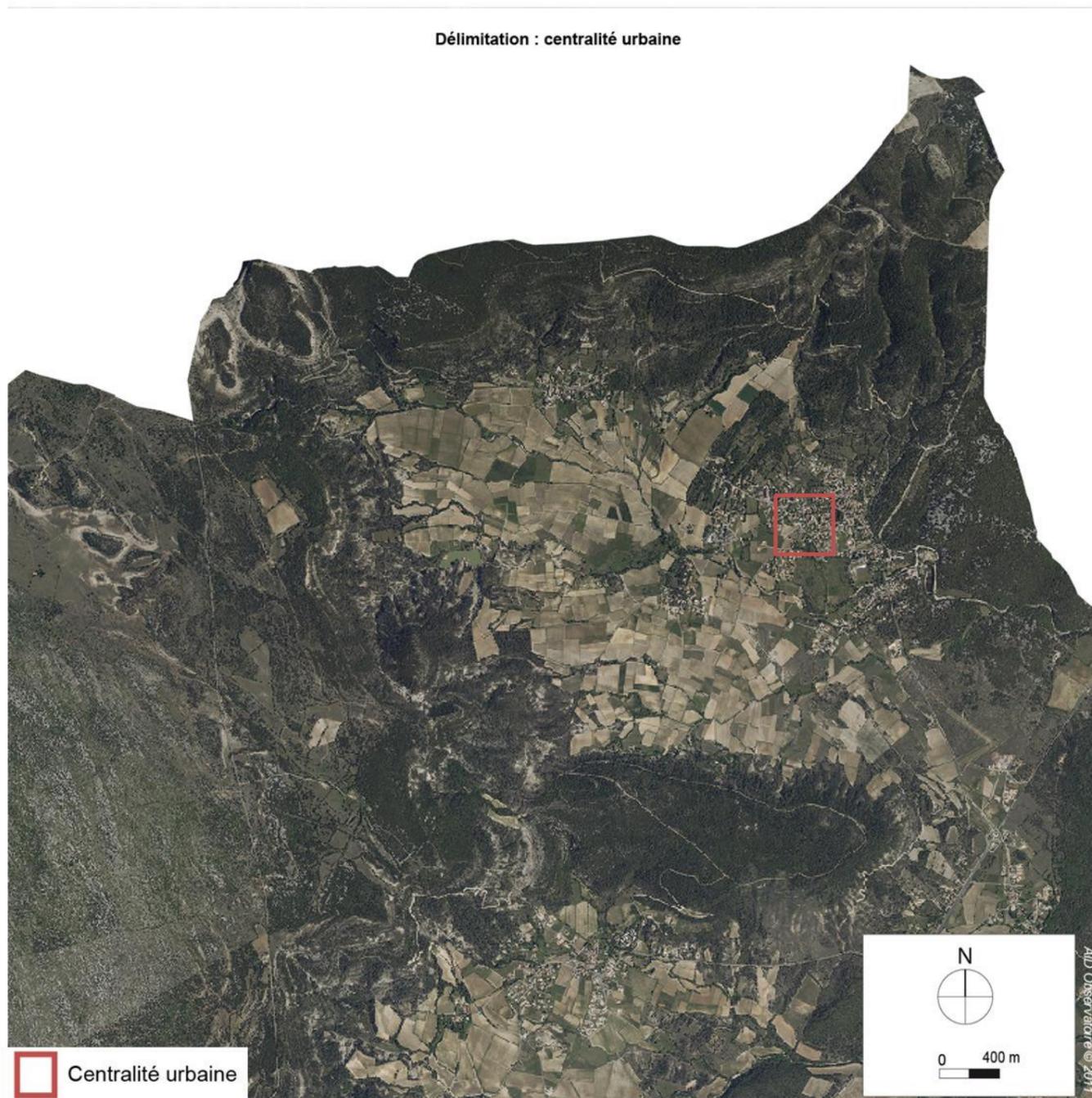
Foncier mobilisable pour du commerce :

ZACOM : Pôle « Intermarché »	
Foncier actuellement mobilisé pour du commerce de plus de 300 m ² de surface de vente	8 700 m ²
Foncier supplémentaire maximal mobilisable pour du commerce > 300 m ² de surface de vente en extension urbaine	2,9 ha
Foncier supplémentaire maximal mobilisable pour du commerce > 300 m ² de surface de vente en renouvellement urbain	0,9 ha

Prescription : Principes d'aménagement

- Les nouveaux développements commerciaux s'effectuent en priorité :
- Dans les secteurs déjà urbanisés de la zone d'activités des « Avants », de part et d'autre de la « rue des avants », par mutation du foncier. Il s'agit de développer les activités dans une logique de polarisation, en privilégiant les continuités entre activités commerciales.
 - En continuité des commerces existants (Avenue du Terrieu), en priorisant les secteurs au nord de l'avenue du Terrieu.
 - Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec ces prescriptions, et avec les enveloppes foncières maximales indiquées dans le tableau ci-dessus. Les autorisations d'exploitation commerciales sont délivrées en compatibilité avec ces enveloppes maximales.

Polarité de Claret



Niveau de polarité : Polarité secondaire

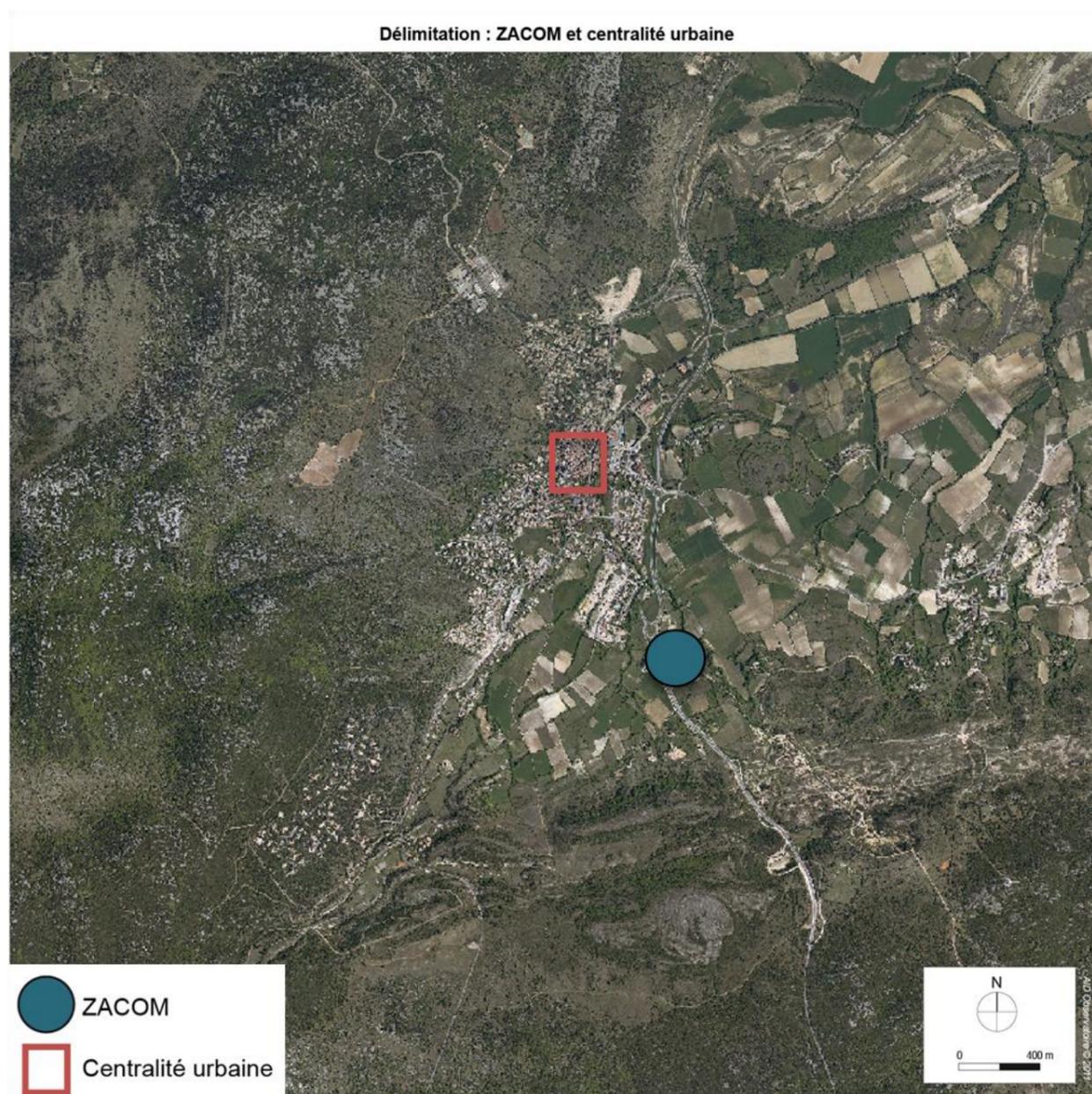
Niveau de fonction commerciale : hyper proximité

Rappel des prescriptions sur la vocation des localisations :

Prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles	
Centralité urbaine	Développements répondant à des achats quotidiens et hebdomadaires <ul style="list-style-type: none"> • Achats Hebdomadaires : < 1 000 m² de surface de vente

• Secteur Ouest

Sur le secteur Ouest, en déclinaison des orientations du PACD et des prescriptions du présent document, une polarité peut accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente. Il s'agit de Saint Martin de Londres :



Niveau de polarité : Polarité Principale

Niveau de fonction commerciale : Proximité

Rappel des prescriptions sur la vocation des localisations :

	Prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles	
Centralité urbaine	Développements répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels lourds	<ul style="list-style-type: none"> Achats Hebdomadaires : < 2 000 m² Achats Occasionnels lourds : < 1 500 m²
ZACOM :	Développements répondant à des achats hebdomadaires (sous condition) et occasionnels lourds	

Les surfaces sont exprimées en surface de vente

Foncier mobilisable pour du commerce :

ZACOM	
Foncier actuellement commercial (commerce > 300 m ² de surface de vente)	0 ha
Foncier supplémentaire maximal mobilisable pour du commerce en extension urbaine (compris dans le foncier total de la zone d'activité en développement)	1,2 ha

Prescription : Principes d'aménagement

→ Les nouveaux développements commerciaux s'effectuent au sein de la zone d'activités en développement, dans une logique de polarisation, en privilégiant la continuité entre les activités.

- Secteur Sud

Sur le secteur Sud, en déclinaison des orientations du PACD et des prescriptions du présent document, trois polarités peuvent accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente. Il s'agit de **Saint Gély du Fesc, Vailhauques et Teyran**.

Polarité de Saint Gely du Fesc



Niveau de polarité : Polarité Principale

Niveau de fonction commerciale : Majeur

Rappel des prescriptions sur la vocation des localisations :

	Prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles	
Centralité urbaine	Développements répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels	<ul style="list-style-type: none"> Achats Hebdomadaires : < 2 000 m² Achats Occasionnels lourds : < 3 000 m² Achats occasionnels légers : < 2 000 m²
ZACOM :	Développements répondant à des achats hebdomadaires (sous condition), occasionnels lourds et occasionnels légers	

Les surfaces sont exprimées en surface de vente

Foncier mobilisable pour du commerce :

ZACOM : Pôle Trifontaine	
Foncier actuellement commercial (commerce > 300 m ² de surface de vente)	15 ha
Foncier supplémentaire maximal mobilisable pour du commerce (commerce > 300 m ² de surface de vente)	0 ha
ZACOM : Pôle « Intermarché » Saint Gély du Fesc	
Foncier actuellement commercial (commerce > 300 m ² de surface de vente)	3,8 ha
Foncier supplémentaire maximal mobilisable pour du commerce (commerce > 300 m ² de surface de vente)	0,5 ha
ZACOM : Pôle proche du cimetière de Saint Gély du Fesc	
Foncier actuellement commercial (commerce > 300 m ² de surface de vente)	0 ha
Foncier supplémentaire maximal mobilisable pour du commerce (commerce > 300 m ² de surface de vente)	0,4 ha

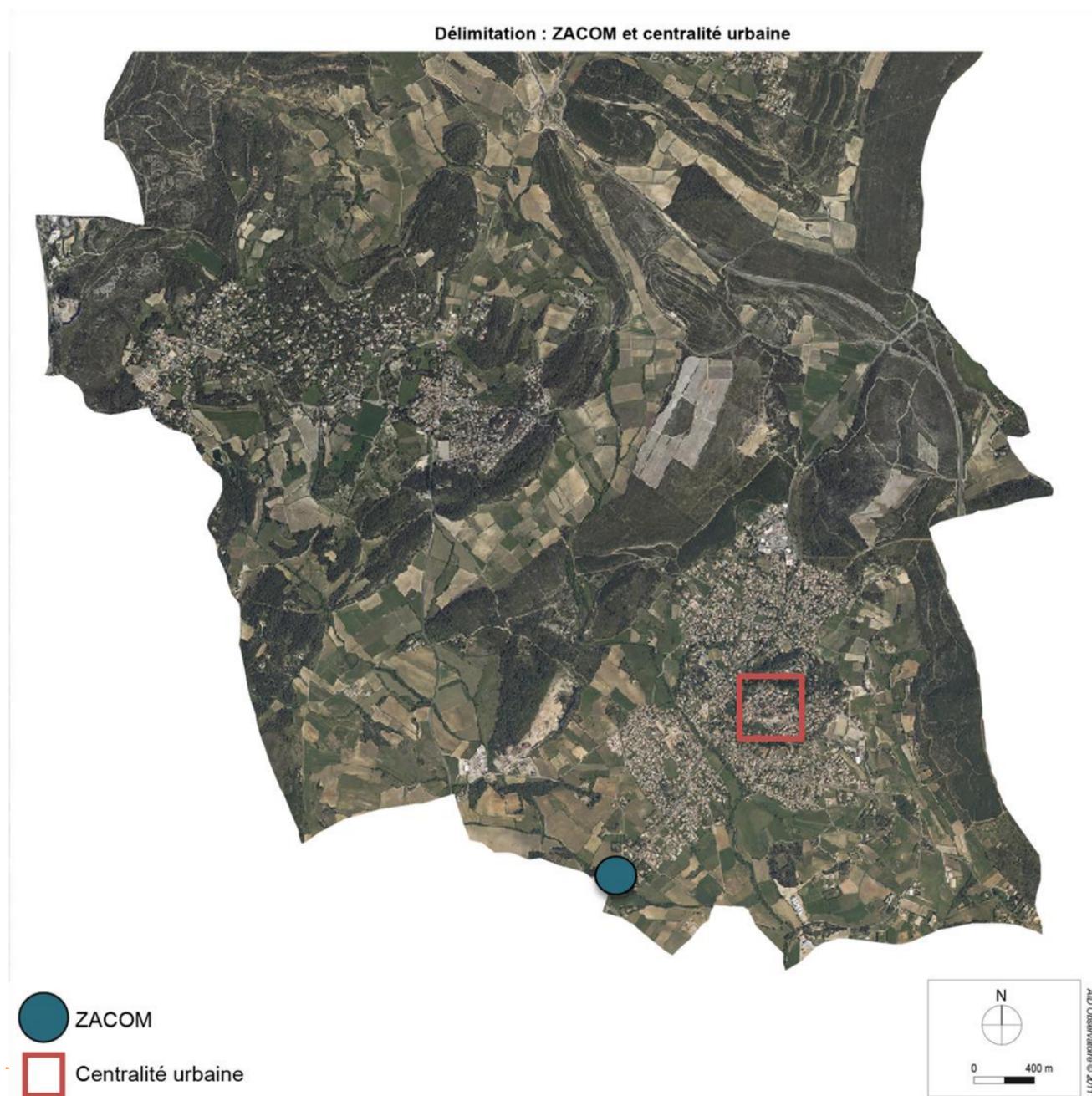
Prescription : Principes d'aménagement

→ Les nouveaux développements commerciaux s'effectuent en priorité en densification du foncier actuellement mobilisé pour du commerce sur le pôle de Saint Gély du Fesc « Intermarché ». En effet, la superficie indiquée dans le tableau ci-dessus est la surface totale de la parcelle sur laquelle sont implantés les commerces actuels. Ce pôle commercial est celui présentant la plus faible densité sur l'ensemble du territoire et la

taille de cette parcelle permet le développement d'activités sans consommation supplémentaire de foncier.

→ Les documents d'urbanisme locaux intègrent des dispositions compatibles avec ces prescriptions, et avec les enveloppes foncières maximales indiquées dans le tableau ci-dessus. Les autorisations d'exploitation commerciales sont délivrées en compatibilité avec ces enveloppes maximales.

Polarité de Teyran



Niveau de polarité : Polarité Secondaire

Niveau de fonction commerciale : Proximité

Rappel des prescriptions sur la vocation des localisations :

Prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles	
Centralité urbaine	Développements répondant à des achats quotidiens et hebdomadaires
ZACOM	Développements répondant à des achats hebdomadaires (sous condition)
• Achats Hebdomadaires : < 1 500 m ²	

Les surfaces sont exprimées en surface de vente

Foncier mobilisable pour du commerce :

ZACOM	
Foncier actuellement commercial (commerce > 300 m ² de surface de vente)	0,7 ha
Foncier supplémentaire maximal mobilisable pour du commerce (commerce > 300 m ² de surface de vente)	0,9 ha

Prescription : Principes d'aménagement

→ Les nouveaux développements s'effectuent au nord de la route départementale 21, en continuité des commerces existants, dans une logique de polarisation.

Polarité de Vailhauques



Niveau de polarité : Polarité secondaire

Niveau de fonction commerciale : Hyper proximité

Rappel des prescriptions sur la vocation des localisations :

	Prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles	
Centralité urbaine	Développements répondant à des achats quotidiens et hebdomadaires	<ul style="list-style-type: none"> Achats Hebdomadaires : < 1 500 m² de surface de vente

V. OBJECTIF N°4: ORGANISER LA MOBILITE POUR LIMITER LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES ET FACILITER LE REPORT MODAL

Dans un contexte marqué par le changement climatique et une hausse du coût de l'énergie, il devient indispensable de mettre en place des alternatives à la voiture. Le recours à des modes de déplacements alternatifs permet également d'améliorer des conditions de vie de chacun et participe en ce sens au développement d'un cadre de vie de qualité.

L'organisation du territoire en bassins de vie et de polarités implique une structuration des déplacements adéquate avec le développement urbain et économique qui en résulteront.

Le PADD a mis en exergue l'enjeu d'organiser une stratégie de déplacement cohérente avec les besoins du territoire et qui prend en considération les opportunités offertes par les territoires voisins. Le Document d'Orientations Générales précise les mesures permettant de répondre à cet enjeu.

Prescription :

→ S'agissant de politiques publiques complexes à mettre en œuvre sur ce territoire, un schéma stratégique de déplacement devra être réalisé afin de définir précisément les orientations spécifiques à développer sur le territoire en matière de déplacements. Ce schéma respectera les principes déclinés au cours de ce chapitre.

V.1. DEVELOPPER UNE OFFRE D'INFRASTRUCTURES MODES DOUX CONFORTABLES ET SECURISES POUR LES BESOINS QUOTIDIENS

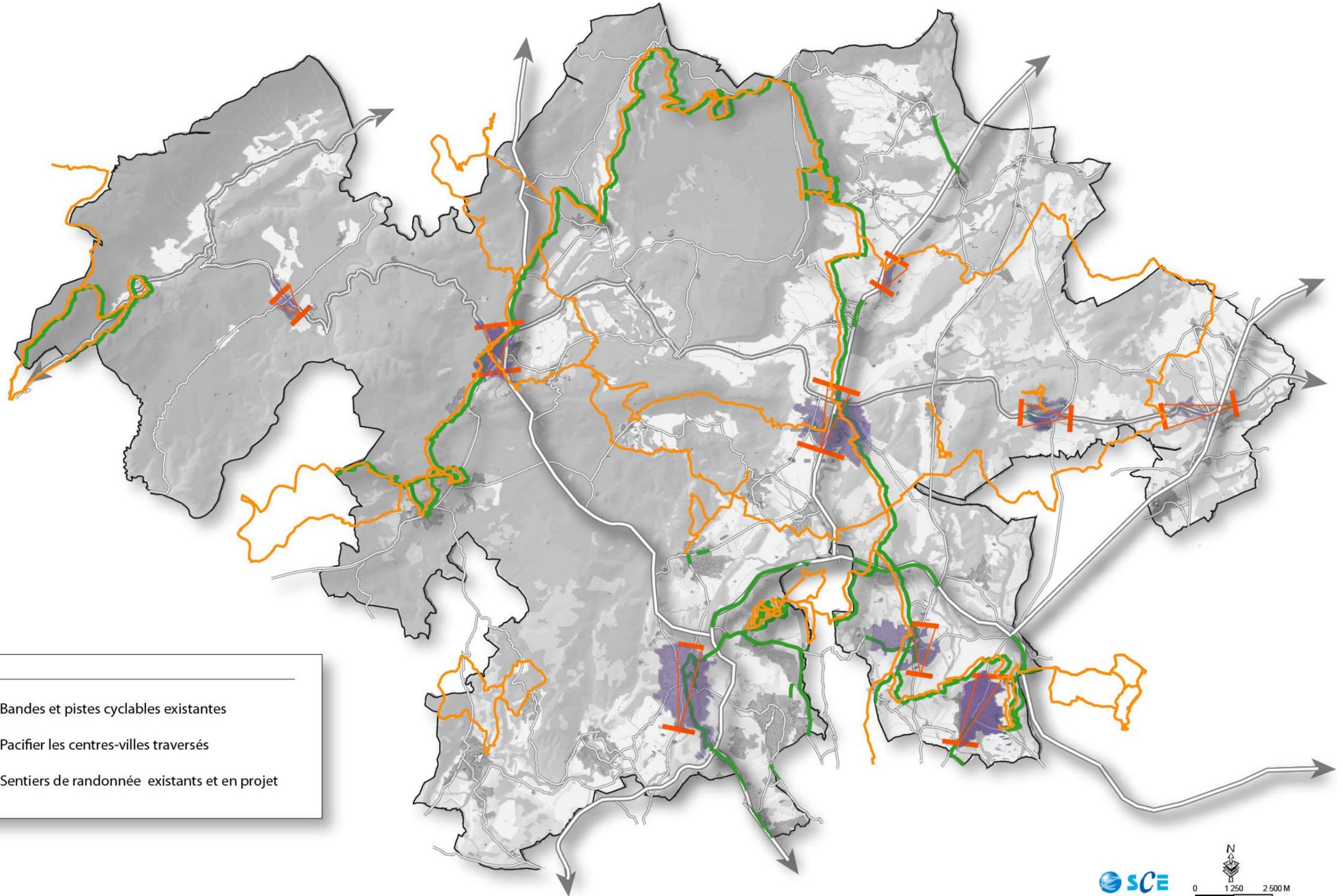
La diminution des distances permet d'utiliser d'autres modes de déplacement que l'automobile, en particulier le déplacement cyclable et le déplacement piéton. Pour favoriser la pratique de modes doux, le SCoT renforce et crée les infrastructures nécessaires. Il s'agit donc d'aménager un réseau « modes doux » qui garantisse la sécurité de ses usagers.

Prescription : Garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux bassins de vie :

- A l'échelle du territoire du SCoT, un schéma de déplacements dédié aux modes doux sera réalisé afin de proposer un maillage global du territoire du SCoT. Cette trame prendra appui sur les voies, chemins et sentiers existants (et identifiés sur le document graphique) ou en projet et précisera les infrastructures à réaliser.
- Dans cette optique, l'implantation des pistes cyclables sera privilégiée à proximité des équipements présents et futurs du territoire, en particulier les équipements scolaires et sportifs qui devront à terme être tous accessibles en modes doux. Ce maillage définira des liaisons au sein des communes et entre les communes du territoire (à minima entre les communes voisines).
- Les liaisons définies par ce Schéma de déplacements devront être aménagées pour y accueillir des déplacements doux de façon sécurisées et confortables. Celles-ci seront aménagées soit le long des routes elles-mêmes, soit sur un itinéraire parallèle équivalent. Ces voies feront l'objet d'une signalétique adaptée.
- Ce maillage structurant sera complété par un maillage plus fin entre les villages du territoire et dont le tracé devra être défini précisément au sein des Documents d'Urbanisme Locaux ou intercommunaux.
- Cette trame pourra être le support de parcours de découverte touristique et loisirs et sera accompagnée d'une signalétique spécifique pour guider les usagers.
- Les documents d'urbanisme des communes traversées par des axes à grande circulation doivent identifier les secteurs urbains au sein desquels ils établiront les conditions de sécurisation des piétons : zones 30, sécurisation des traversées...

- **Prescription : Développer au maximum les modes doux dans les projets, et concevoir les projets urbains de telle sorte que :**
- Les modes doux soient favorisés avec la volonté de les rendre les plus attractifs possibles pour les déplacements quotidiens, à l'échelle communale ou du quartier, notamment en prévoyant les espaces nécessaires à leur circulation et à leurs stationnements ;
- Les réseaux de modes doux soient connectés les uns aux autres et avec les transports en commun.
- Les documents d'urbanisme et les nouvelles opérations importantes favorisent cette orientation.

Structurer le réseau modes doux



LEGENDE

-  Bandes et pistes cyclables existantes
-  Pacifier les centres-villes traversés
-  Sentiers de randonnée existants et en projet

V.2. ORGANISER UN DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN PLUS ATTRACTIVE ET EN LIEN AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

Le territoire du SCoT Pic Saint Loup - Haute Vallée de l'Hérault est desservi par Hérault Transport. Le département met plusieurs lignes de car régulières à disposition des usagers pour un trajet coûtant 1 euro au passager. Le réseau de transport en commun peut toutefois être amélioré : il manque des infrastructures, les fréquences sont parfois trop longues, certaines communes relativement excentrées sont mal desservies, un trajet pas assez rapide...

Le PADD définit une stratégie de déplacement sur le long terme, devant cependant être réfléchi et étudié au plus vite afin de ne pas obérer sa mise en œuvre et assurer un développement cohérent du territoire.

Prescriptions :

- Les documents locaux d'urbanisme doivent prendre des mesures conservatoires à long terme et réserver les emplacements nécessaires à la réalisation d'un réseau de Transports en Commun efficace sur les axes définis au document graphique.

Recommandation :

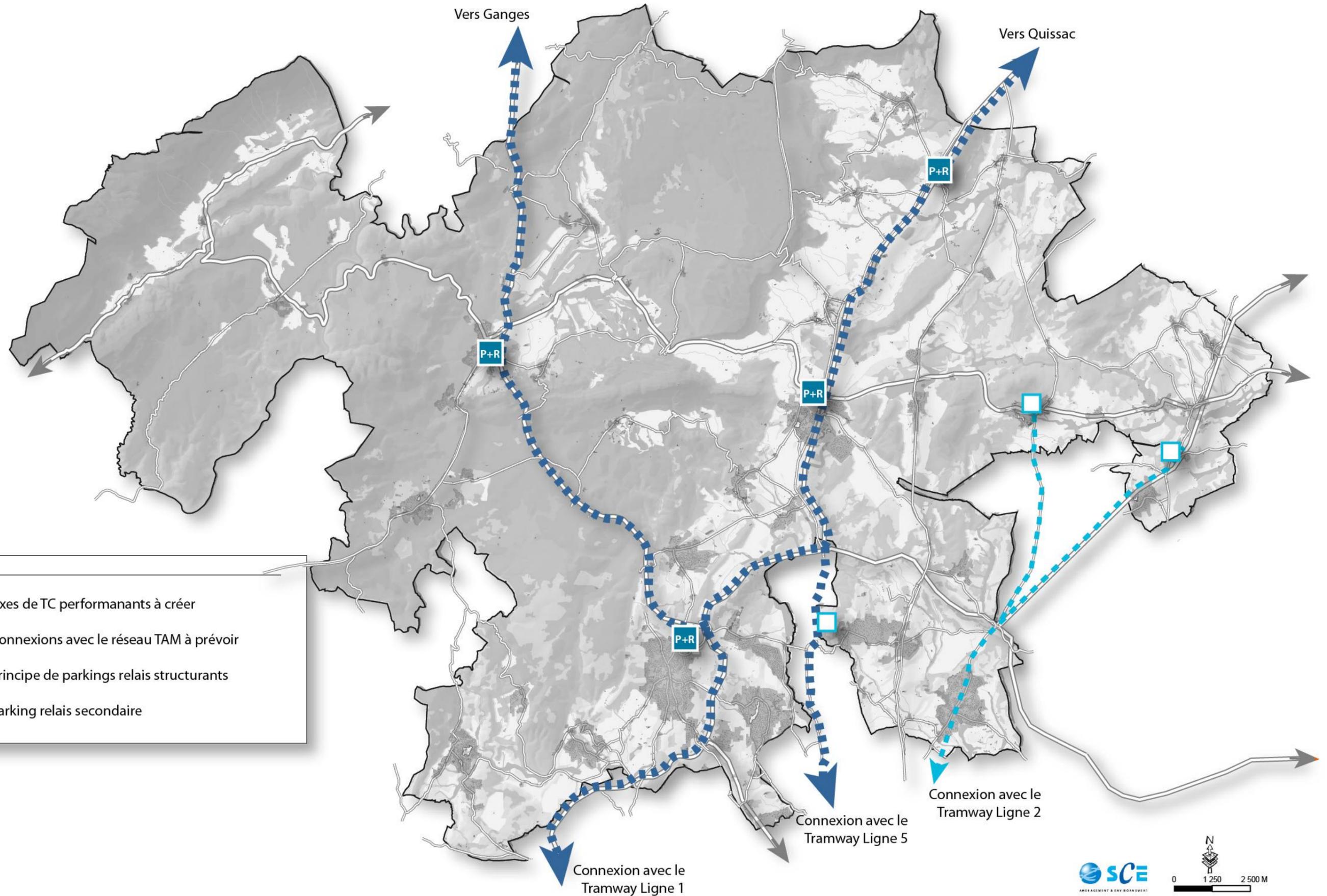
- Un Transport à la Demande et des navettes assurant la liaison entre les villes proches de l'agglomération et les lignes de tramways pourront également être développés en complément sur le reste du territoire afin de répondre aux besoins des usagers.

V.2.1. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE PARCS RELAIS POUR OFFRIR UNE POSSIBILITE DE RABATEMENT AUTOMOBILE SUR LE RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN A PARTIR DES GRANDS AXES ROUTIERS

Prescriptions :

- Des parcs relais structurants, qui incitent au rabattement sur le réseau de transports en commun, seront positionnés sur les polarités principales et secondaires de chaque bassin de vie, à proximité des grands axes routiers pénétrants et des axes de transports en commun performants.
- Cette offre de rabattement pourra être confortée par une offre de parcs relais secondaires, permettant une interconnexion avec d'autres services de transport (Transports départementaux ou Transports urbains de l'Agglomération de Montpellier).
- Les documents d'urbanisme prévoieront ces projets de parcs relais dont la localisation aura été définie par les politiques locales de déplacements, dans les objectifs et les règles générales de positionnement géographique énoncés ci-dessus.

Structurer les transports en communs



LEGENDE

-  Axes de TC performanants à créer
-  Connexions avec le réseau TAM à prévoir
-  Principe de parkings relais structurants
-  Parking relais secondaire

V.3. PROPOSER UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT EN LIEN AVEC LA STRATEGIE DE DEPLACEMENT ET LES BESOINS DES USAGERS

La croissance démographique et le renforcement de l'attractivité du territoire auront pour conséquence d'augmenter les flux de population dans les polarités, mais aussi le nombre de voitures sur le territoire. Les communes doivent donc se munir des infrastructures indispensables à l'accueil des usagers : à savoir la possibilité de se stationner à proximité des lieux de consommation, d'habitat et de récréation.

Le stationnement doit donc être organisé en tenant compte de ces dynamiques.

Prescriptions : Afin de limiter l'usage individuel de la voiture pour les déplacements domicile-travail, tout en veillant à ce que la voiture complète l'offre de déplacements permettant d'accéder au moteur du dynamisme économique qu'est le commerce, le SCoT définit des objectifs pour une politique durable de stationnement qui sont les suivants :

- Mutualiser les stationnements publics, notamment sur les polarités où la présence de parcs-relais à proximité des centres villages ou d'équipements structurants peut servir divers usages à divers moments de la journée.
- Faciliter le stationnement du véhicule et des vélos sur le lieu de résidence ;
- Favoriser le stationnement des 2 roues, et principalement les vélos, sur le lieu de travail ;

Prescriptions : Proposer des stationnements publics suffisants pour éviter l'envahissement des espaces publics ou la dégradation des espaces naturels :

- En matière de stationnement public sur voirie, l'objectif est de permettre aux communes de revitaliser leur centre-village et donc de fournir une offre suffisante à destination des usagers réguliers et occasionnels. Une offre suffisante devra être proposée au sein des villages ou à proximité afin de répondre aux besoins et limiter l'engorgement des espaces publics par du stationnement sauvage.
- Des parkings d'accès aux espaces naturels devront être prévus : l'objectif est de canaliser les différents usagers afin de limiter l'impact sur les sites naturels du territoire. Ces parkings devront être identifiés au sein des documents d'urbanisme locaux.

V.4. OPTIMISER LA GESTION DES VOIRIES EXISTANTES

Afin d'offrir un réseau routier permettant d'accueillir à la fois des transports en commun et des modes de déplacement doux - notamment pour améliorer la cohabitation entre le piéton et le cycliste avec les véhicules à moteur - une réflexion doit être menée sur le réseau viaire.

V.4.1. VISER UNE MEILLEURE COORDINATION DES POLITIQUES LOCALES DE DEPLACEMENTS

Prescription : Afin d'optimiser les réseaux de voirie et afin de partager la voirie pour des transports en commun plus performants et des modes doux mieux intégrés, les politiques locales de déplacements :

- Assurent la concertation entre les différents gestionnaires de voirie, autorités organisatrices des transports (AOT) et Syndicat mixte du SCoT en amont des projets d'aménagement du réseau de voirie pour accroissement de capacité ou pour réalisation de voiries nouvelles ;
- Définissent des mesures spéciales d'exploitation sur les axes à forts trafics et lors des traversées des zones urbanisées (ex : Inciter à la modulation des vitesses) ;
- Permettent une gestion des accès sur les grands axes routiers.

V.4.2. HIERARCHISER LES RESEAUX DE VOIRIE POUR CONSERVER LA PERFORMANCE DU TRANSIT ET DU TRAFIC

Les politiques locales de déplacements prévoient une adaptation du réseau de voirie en le hiérarchisant. Elles doivent conduire à la prise en compte des objectifs suivants par les aménagements futurs de voiries :

Prescription :

- Les Documents d'Urbanisme Locaux devront prendre les mesures conservatoires pour la réalisation des aménagements des voies selon la hiérarchie définie dans le document graphique.

V.4.3. PRENDRE EN COMPTE LES DEPLACEMENTS AGRICOLES

Prescription :

- Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte la problématique des déplacements liés aux activités agricoles.

Structurer les déplacements en voiture



LEGENDE

-  Réseau primaire de transit à conforter
-  Liaison intercommunale
-  Principes de parkings relais structurants
-  Parking relais secondaire

