

ST-FELIX-DE-L'HERAS



Plan Local d'Urbanisme

2.1 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

DECEMBRE 2017

FRANCE

OCCITANIE

HERAULT

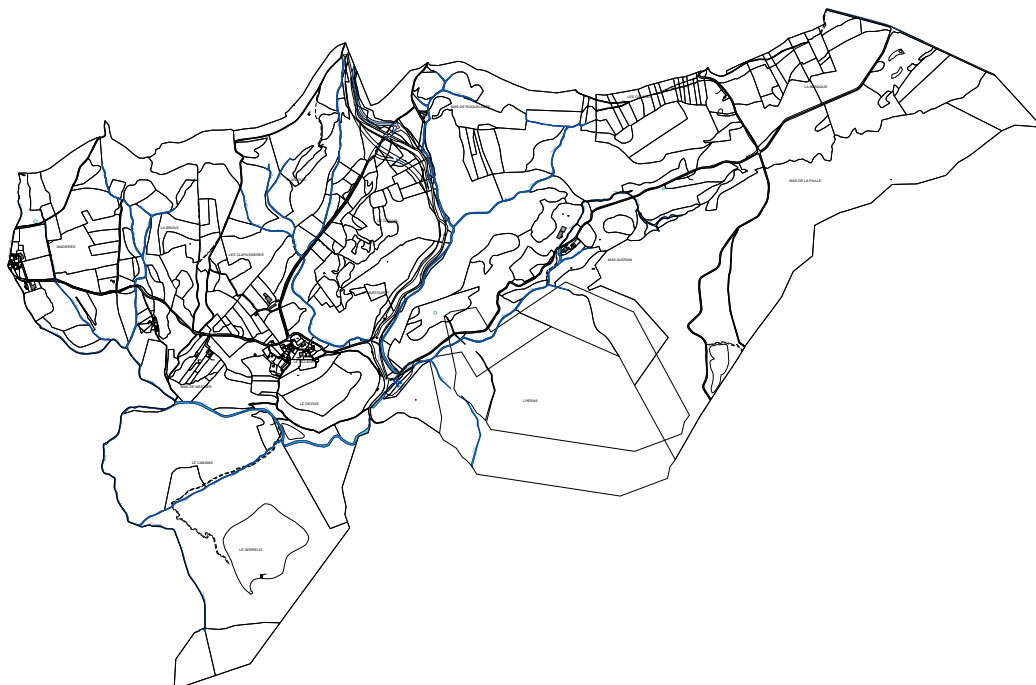
COMMUNAUTE
DE COMMUNES
LODEVOIS ET LARZAC

COMMUNE DE
ST-FELIX-DE-L'HERAS

ELABORATION DU P.L.U. :

- Prescrite par D.C.M. du : 09 avril 2011
- Arrêtée par D.C.M. du :
- Approuvée par D.C.M. du :

Version soumise à débat du CM du 13 mars 2019



information & TERRITOIRES

SARL au capital de 7800 euros

Le Plein Soleil
1796, Avenue de Monsieur Testé
34070 MONTPELLIER

Tél : 09.52.993.994
E-mail : in_ter@online.fr

n° SIRET : 422 471 003 00034 Code NAF : 7112B
RCS MONTPELLIER

partenaire (s)

Etudes environnementales
ÉCOTONE
recherche et environnement

4 rue du Cayre | Bât. Esterel, appt. 417
11 290 Montréal | Résidence des Coteaux
31 520 Ramonville St-Agne

Tél : 05 61 73 22 74



Services et Plans Informatisés

SPI-GRAPHIC
300, rue du Faubourg du Nord
34130 MAUGUIO
Tél : 04.67.12.04.63.

S O M M A I R E

PREAMBULE.....	3
LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	5
1. Préserver le cadre de vie et valoriser les qualités environnementales et patrimoniales.....	6
2. Promouvoir une urbanisation maîtrisée et adaptée au caractère rural de la commune et aux enjeux de gestion économe et durable du territoire.....	9
3. Adapter et anticiper les équipements et les services.....	12
4. Renforcer l'économie locale.....	13
Cartes de synthèse.....	15

PREAMBULE

Définition et contenu du P.A.D.D.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développements durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

Une pièce obligatoire du P.L.U.

Le P.A.D.D. est une pièce obligatoire dans le dossier du document d'urbanisme communal.

Expression d'un projet politique en ce qui concerne l'aménagement du territoire communal, il n'a pas de portée normative. Il n'en demeure pas moins essentiel dans la cohérence indispensable du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) puisque le P.A.D.D. et ses orientations générales conditionnent le contenu des autres documents composant le dossier de P.L.U.

Ainsi, le P.A.D.D. :

- ▶ Définit les principes généraux et les options stratégiques de l'aménagement du territoire de la commune.
- ▶ Est pris en compte pour élaborer les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.
- ▶ Doit être en cohérence avec :
 - le rapport de présentation qui explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ;
 - le règlement et ses documents graphiques,
 - les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques.
- ▶ N'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, ces dernières doivent être, d'une part, conformes avec le règlement et ses documents graphiques, et, d'autre part, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et avec leurs documents graphiques.
- ▶ Oriente le choix de la procédure de modification ou de révision du P.L.U.

La compatibilité avec des documents supracommunaux

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Félix-de-l'Héras, notamment à travers son PADD, doit être compatible avec les dispositions de certains documents supracommunaux (Art. L.131-4 du Code de l'urbanisme), et notamment :

- ▶ **Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Pays Coeur d'Hérault** en cours d'élaboration et ayant fait l'objet d'une prescription en date du 10 novembre 2016.
- ▶ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Rhône-Méditerranée** 2016-2021 entré en vigueur le 3 décembre 2015, et qui fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.

Le débat au sein du Conseil Municipal

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable font l'objet d'un débat organisé au sein du Conseil Municipal.

Sur la base du diagnostic territorial et du débat obligatoire au sein du conseil municipal, **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** suivantes ont été retenues :

- 1/ Préserver le cadre de vie et valoriser les qualités environnementales et patrimoniales**
- 2/ Promouvoir une urbanisation maîtrisée et adaptée au caractère rural de la commune et aux enjeux de gestion économe et durable du territoire**
- 3/ Adapter et anticiper les équipements et les services**
- 4/ Renforcer l'économie locale**

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1 . PRESERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES

La qualité de vie et l'identité du village sont fondées sur une ambiance rurale forte, et notamment agro-pastorale, encore bien présente, ainsi que sur un environnement naturel riche et diversifié.

La protection de ce cadre de vie constitue une des priorités de la municipalité.

Les objectifs sont donc les suivants :

→ *Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles*

Ces espaces qui occupent plus de la moitié de la surface globale de la commune et appartiennent principalement au plateau (on parle «d'ondulation») délimité entre deux dépressions, celle au Nord du Pas de l'Escalette et la bordure sud du Plateau de Guilhaumard entre les Rives et le Cros en passant par le Caylar, fondent l'ambiance rural de St-Félix-del'Héras.

Dominée par des zones de pâturage et secondairement par des terres labourables, la commune a conservé son caractère agro-pastoral.

Ces surfaces dédiées à l'agriculture, ou ayant un potentiel agricole, doivent conserver cette affectation, tout en évitant le mitage de ce paysage agricole qui contraste violemment avec les paysages caractéristiques des collines sur calcaire.

Ainsi, toute construction devra être liée et nécessaire à l'activité agricole et ne pas impacter les espèces faunistiques protégées au titre de NATURA 2000.



Terres arables à l'Est de la commune

→ *Préserver les grands éléments écologiques et paysagers*

Au Sud de la dépression du Pas de l'Escalette, le territoire communal présente un paysage soit de reliefs ruiniformes (paysages dolomitiques), notamment de part et d'autre du Pas de l'Escalette, soit de chaînons montagneux au niveau de la dépression.

Si les conifères dominent ces vastes espaces, on trouve également des forêts de feuillus et des espaces de landes et garrigues.

Composés d'une flore et d'une faune typique du Causse et faisant déjà l'objet de mesures de protections (NATURA 2000) ou d'inventaires scientifiques (Z.N.I.E.F.F.), ces espaces (*Le Cabanis, Le Serrelis, Les Fabres, L'Héras...*) sont à protéger au titre de la biodiversité et de la protection des paysages.

L'objectif ici est donc de préserver ces milieux naturels spécifiques à forte valeur paysagère et écologique en les classant en zone naturelle protégée et certains en «Espaces boisés classés (E.B.C.)» au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.



Les massif boisés au Nord et à l'Est

→ **Préserver l'architecture traditionnelle du centre ancien du village et des hameaux et le petit patrimoine**

L'urbanisation existante à Saint-Félix-de-l'Héras est composée d'un petit centre ancien plus ou moins dense, autour de son église, et du hameau de Madières, qui se sont installés le long des routes existantes avec une architecture spécifique : l'architecture caussenarde.

L'unité architecturale et la morphologie de ces espaces bâtis doivent être préservées et mises en valeur.

De même, il convient de définir des mesures d'accompagnement des nouvelles constructions en harmonie et en cohérence avec l'existant, et plus particulièrement avec l'architecture traditionnelle.

Cela se traduit par une réglementation respectueuse des principes constructifs caussenards, aussi bien urbanistiques qu'architecturaux (formes urbaines, matériaux...).

C'est principalement à travers ces mesures réglementaires spécifiques concernant notamment la densité des constructions et leur aspect extérieur et des mesures de protections spécifiques des éléments bâtis à forte valeur patrimoniale que ces objectifs pourront être atteints.

L'objectif est également de protéger le petit patrimoine caractéristique du Larzac méridional et notamment les murets, les deux Gloriettes (glorietas en occitan, petites constructions qui protègent le captage d'une source et à partir desquelles est assurée la répartition des eaux. Situées au bord d'un chemin caladé, elles alimentent une magnifique lavogne).



→ **Respecter les équilibres entre le développement de la commune et la protection des milieux naturels et agricoles.**

Le village et le hameau ont conservé une forme agglomérée. L'objectif de la municipalité est de permettre un développement urbain maîtrisé en continuité avec l'existant avec le souci de limiter l'impact sur les espaces naturels et agricoles.

Il convient par conséquent :

- . de définir de véritables limites à l'urbanisation en s'appuyant notamment sur les qualités paysagères des lieux (bordures et entrées du village et du hameau),
- . de permettre des formes urbaines peu consommatrices d'espace,
- . de réglementer l'insertion paysagère et la qualité architecturale des constructions nouvelles (hauteurs, matériaux, clôtures, plantations...).

2 . PROMOUVOIR UNE URBANISATION MAITRISEE ET ADAPTEE AU CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE ET AUX ENJEUX DE GESTION ECONOMIQUE ET DURABLE DU TERRITOIRE

L'objectif de la municipalité est de conserver le caractère rural de la commune en maîtrisant son urbanisation et sa croissance démographique. Cela implique une urbanisation en adéquation avec la demande et respectueuse de l'environnement.

Ainsi les objectifs sont les suivants :

→ *Renforcer la cohérence urbaine*

Jusqu'à présent, le village et le hameau ont conservé les caractéristiques originelles de leur morphologie urbaine.

Or, les nouvelles facilités d'accès au territoire (A75) et les besoins fonciers croissants vont inévitablement faire émerger des projets d'extension et de constructions nouvelles.

Pour éviter la banalisation du territoire, il est donc important de privilégier des extensions urbaines en harmonie et en continuité avec l'organisation des espaces bâtis existants.

Le P.L.U. doit donc définir un projet et des règles adaptées aux caractéristiques de ce territoire.

Il s'agit donc de :

- . permettre au tissu existant de se renouveler (restaurations, réhabilitations...)
- . renforcer la continuité urbaine et optimiser les disponibilités foncières («les dents creuses»), en particulier dans le centre ancien, par un règlement d'urbanisme en adéquation avec des orientations d'aménagement par secteur et avec le souci de conforter l'aspect aggloméré du village et du hameau.
- . de «s'appuyer» sur une trame viaire et des espaces publics en cohérence avec l'existant (hiérarchisation des voies, éléments structurants...) avec pour objectif d'intégrer les extensions au fonctionnement urbain.

→ *Maîtriser la croissance démographique et la consommation d'espace*

Jusqu'à présent, la commune a eu à gérer que très peu de nouvelles demandes de construction. Or le Larzac entre progressivement dans l'aire d'influence immobilière péri-méditerranéenne. Cela veut dire que la pression foncière n'ira qu'en augmentant. Il est donc important pour la commune de s'organiser dès aujourd'hui pour répondre à la demande dans des conditions qui la satisfasse à travers son Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif de la municipalité est de permettre l'accueil d'une trentaine d'habitants supplémentaires d'ici 2030, soit une quinzaine de logements.

Cet accueil se fera pour moitié environ grâce au réinvestissement urbain, avec des programmes de réhabilitation ou rénovation des bâtiments existants, aujourd'hui à l'abandon (anciens bâtiments agricoles, ancien presbytère...), et pour le reste grâce à des constructions nouvelles en continuité de l'espace urbain existant.

Les extensions urbaines représenteront moins de 10% de l'espace bâti existant à la date d'approbation du P.L.U., et se situent essentiellement au niveau du village.

→ **Apporter une réponse adaptée à la demande en matière de logements.**

Pour diversifier les générations, il est important de pouvoir accueillir des jeunes familles et personnes en leur proposant des logements adaptés et accessibles financièrement aussi bien dans le parc locatif que dans l'accession à la propriété.

L'objectif est donc de diversifier l'offre en logements (statuts, formes urbaines...) et notamment dans le parc locatif qui favorise un renouvellement plus important de la population communale et constitue souvent une étape avant l'accession à la propriété.

→ **Favoriser la diversité des fonctions**

Outre la volonté municipale de renforcer la polarité du centre du village, l'objectif est de promouvoir une urbanisation susceptible de favoriser le sentiment d'appartenance et les liens sociaux.

Cela implique de créer de véritables lieux de vie en apportant une attention particulière au traitement des espaces publics (place de la Mairie,...), et en permettant l'implantation de services, d'équipements et d'activités compatibles avec la proximité d'habitations

→ **Prendre en compte les risques pour les habitants et pour l'environnement**

Il s'agit de prendre en compte, à travers le projet de P.L.U., d'une part les risques générés par l'occupation et les activités humaines sur l'environnement, et d'autre part les risques naturels sur les biens et les personnes .

• une urbanisation respectueuse de l'environnement

L'objectif, dans le cadre des futurs aménagements urbains, est de «s'appuyer» sur les caractéristiques et les composantes naturelles du site. Il s'agit de porter une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions à l'existant en mettant l'accent notamment sur la qualité architecturale, l'organisation des liaisons douces (piétons et vélos), la qualité environnementale et plus généralement le développement durable (gestion de l'eau, économie d'énergie...), la mixité sociale et le traitement des espaces publics.

Au niveau des constructions, à travers le P.L.U. et dans une perspective de développement durable, il s'agit de promouvoir la démarche Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) en permettant notamment l'utilisation de matériaux écologiques et d'énergies renouvelables.

• une urbanisation en adéquation avec les risques pour les biens et les personnes

- le risque d'inondation :

Bien que la commune ne soit pas soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, sur la base d'une approche hydrogéomorphologique, des zones inondables ont été identifiées.

Ces zones inondables concernent principalement l'ensemble du lit majeur de La Lergue. Le lit majeur comprend les zones basses situées de part et d'autre du lit mineur. Sa limite est celle des crues exceptionnelles. On distingue les zones d'écoulement, au voisinage du lit mineur ou des chenaux de crues, où le courant a une forte vitesse, et les zones d'expansion de crues ou de stockage des eaux, où les vitesses sont faibles.

Ainsi à travers la réglementation, quatre principes doivent être respectés :

- Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléas les plus forts.
- Préserver les champs d'expansion des crues.
- Interdire tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.
- Réduire les risques par l'adaptation des constructions existantes aux risques d'inondation.

- l'aléa «retrait gonflement des argiles» :

certaines parties du territoire communal sont situées soit dans une zone faiblement exposée, soit moyennement exposée aux mouvements de terrains liés aux argiles gonflantes. Des préconisations en matière de construction seront intégrées au dossier de P.L.U.

3 . ADAPTER ET ANTICIPER LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

La commune de Saint-Félix-de-l'Héras, avec une quarantaine d'habitants, offre peu d'équipements ou services de proximité.

Les principaux objectifs pour les prochaines années concernent :

→ *Le renforcement de l'offre en stationnement*

On constate un déficit en nombre de places de stationnement sur le village qui se matérialise par l'envahissement chronique du domaine public par les véhicules.

Il convient donc d'organiser ce parc à travers des règles imposant un nombre suffisant de stationnements à la parcelle en fonction de son occupation (taille du logement, commerce, service...) et de prévoir des réserves foncières pour la création d'aires de stationnement publiques.

→ *La hiérarchisation des voies de circulation*

Il s'agit de faciliter et de sécuriser les déplacements en hiérarchisant les usages : aires de stationnement, espaces piétonniers, liaisons douces (piétons, vélos...), chaussée...

Il s'agit également d'améliorer et d'anticiper le développement urbain de la commune, et donc l'augmentation des déplacements, à travers des restructurations visant à améliorer le réseau de certaines voies actuelles (recalibrages), et des créations de voies.

L'objectif est de définir, préalablement au développement urbain et en particulier sur les secteurs encore «libres» (dents creuses) du centre ancien, les axes structurants, et d'assurer un maillage avec le souci de hiérarchiser les voies au regard de leur usage.

Enfin d'une manière générale, le traitement de ces infrastructures doit être adapté pour répondre aux objectifs fixés par la municipalité en matière de qualité des espaces publics (traitement végétal, matériaux, enfouissement des lignes électriques...) et de sécurisation (éclairage, dimensionnement des voies, accès secours....) au niveau des espaces bâtis.

→ *La réalisation du zonage d'assainissement de la commune*

Afin de définir le type d'assainissement des eaux usées à réaliser sur les espaces bâtis ou à bâtir, il convient de réaliser le zonage d'assainissement de la commune. Il permettra de définir les secteurs aptes ou non à l'assainissement autonome et de fixer le règlement correspondant.

4 . RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE

L'économie à Saint-Félix-de-l'Héras repose essentiellement sur l'agriculture et secondairement sur l'hébergement touristique (camping).

La municipalité, qui ne souhaite pas à terme devenir une «cité dortoir», est favorable à la diversité des fonctions.

Ainsi, en matière de développement économique, la municipalité est favorable au développement d'emplois locaux grâce à l'implantation d'activités complémentaires s'appuyant notamment sur les atouts de son territoire : desserte, intercommunalité, paysages, pastoralisme....

Ainsi les objectifs en matière d'économie sont les suivants :

→ *Permettre l'installation d'activités tournées vers le tourisme «vert»*

L'objectif est de développer les activités tournées vers le tourisme «vert» et notamment celles en lien direct avec l'activité agro-pastorale à travers la création de gîtes ruraux, de chambres d'hôte, notamment au niveau des exploitations, de commerces de proximité valorisant les produits régionaux...etc.

Il s'agit également d'encourager le développement d'une fréquentation touristique maîtrisée et harmonieuse basée sur la qualité des espaces naturels et du patrimoine historique à l'échelle intercommunale et notamment en liaison avec le réseau de chemins de randonnée (piétons, VTT).

Ainsi, en complémentarité avec les structures d'accueil actuelles, il convient de renforcer raisonnablement l'offre en matière d'hébergement, de restauration, d'animation, de loisirs (parcours de découverte, points panoramiques, aires de «bivouac», randonnées...etc), et les outils de communication et de promotion (réseau d'échanges à différentes échelles).

→ *Permettre l'installation d'activités économiques et de services*

L'objectif est de permettre l'installation de services et d'activités économiques compatibles avec la proximité d'habitation et bénéficiant de la proximité de l'autoroute A75 qui a élargi l'aire d'influence du territoire du Larzac au département de l'Hérault.

→ *Conforter l'activité agricole*

Un des grands enjeux du projet d'aménagement est le maintien et le développement de l'activité agricole, notamment en favorisant l'installation de jeunes agriculteurs.

Outre l'activité économique que représente cette dernière, c'est également une manière de préserver le cadre de vie et le paysage rural de la commune, notamment les espaces caractéristiques du paysage caussenard en maintenant leur vocation pastorale.

Par conséquent, les espaces véritablement dédiés à cette activité, ainsi que les projets de développement ou de création, seront classés en zone agricole.

Enfin, comme évoqué précédemment, des activités complémentaires doivent être autorisées (création de gîtes, commerce de produits du terroir,...).

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Actuellement, les éventuelles réhabilitations du bâti, principalement dans le village et dans le hameau de Madières, permettraient la réalisation de 15 à 20 logements, soit 30 à 40 habitants supplémentaires. Mais ces bâtiments sont à l'abandon depuis de nombreuses années et même si certaines réhabilitations ont été réalisées, l'ensemble de ces nouveaux logements ne sera pas réalisé d'ici l'échéance du P.L.U.

On peut estimer qu'un tiers pourrait être réalisée d'ici 2030, soit entre 5 et 7 logements, soit entre 10 et 14 habitants supplémentaires.

Les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine offre également un potentiel constructible mais au regard de la stabilité du nombre de constructions sur ces espaces sur les dix dernières années, on estime que 2 ou 3 logements pourrait être réalisés, soit 4 à 6 habitants supplémentaires.

La municipalité qui souhaite également permettre la réalisation de logements neufs, projette la réalisation d'un petit programme de 6 à 7 logements au niveau du village sur une emprise d'environ 4300 m², soit 12 à 14 habitants supplémentaires.

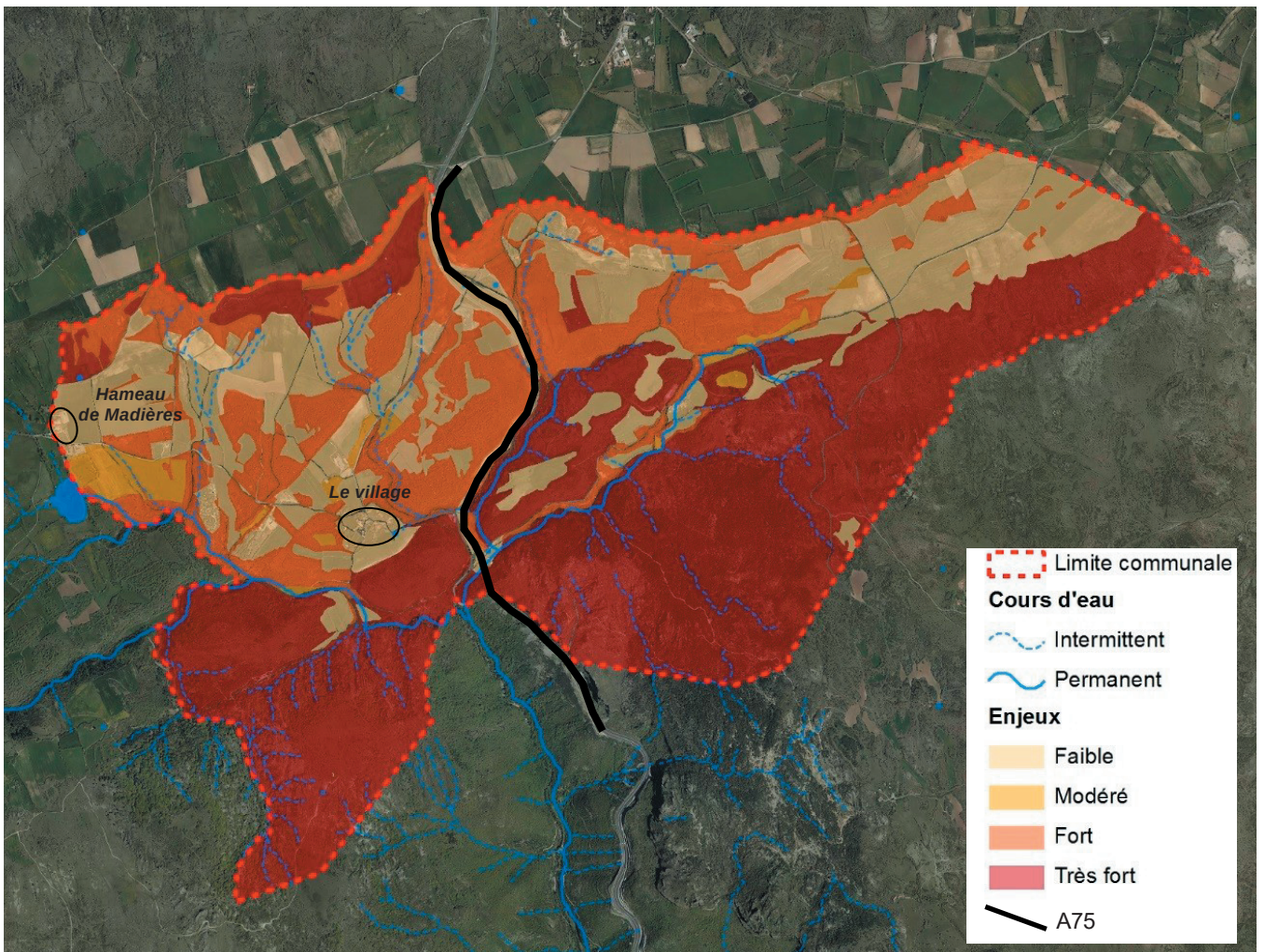
Avec environ 35 habitants actuellement, le projet de P.L.U. doit permettre la réalisation d'une quinzaine de logements correspondant à une trentaine d'habitants supplémentaires d'ici 2030, soit 75 habitants au total sur la commune.

Cela correspond à un taux de croissance démographique d'environ 6% par an en moyenne. Un taux important mais qui est à pondérer au regard du nombre réduit d'habitants sur la commune. Il doit permettre malgré tout un développement maîtrisé de l'urbanisation.

En effet, cet accueil devrait se faire pour plus de la moitié grâce au réinvestissement urbain (réhabilitations, «dents creuses»), avec des programmes de réhabilitation ou rénovation des bâtiments existants, aujourd'hui à l'abandon (anciens bâtiments agricoles, ancien presbytère...), et pour le reste grâce à des constructions nouvelles en continuité de l'espace urbain existant essentiellement au niveau du village avec le souci de renforcer son aspect aggloméré.

Les extensions urbaines représenteront environ 10% de l'espace bâti existant (village, hameau des Madières et mas agricoles) à la date d'approbation du P.L.U.

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

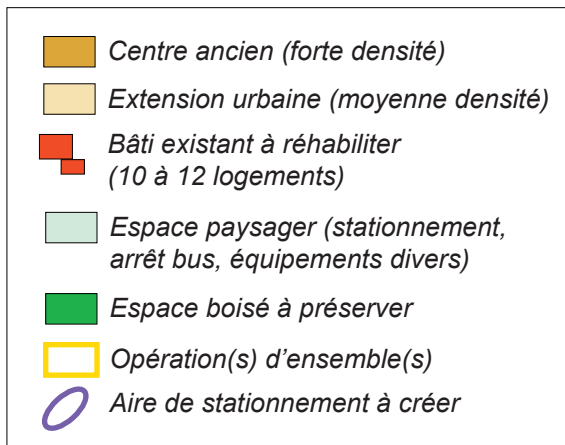
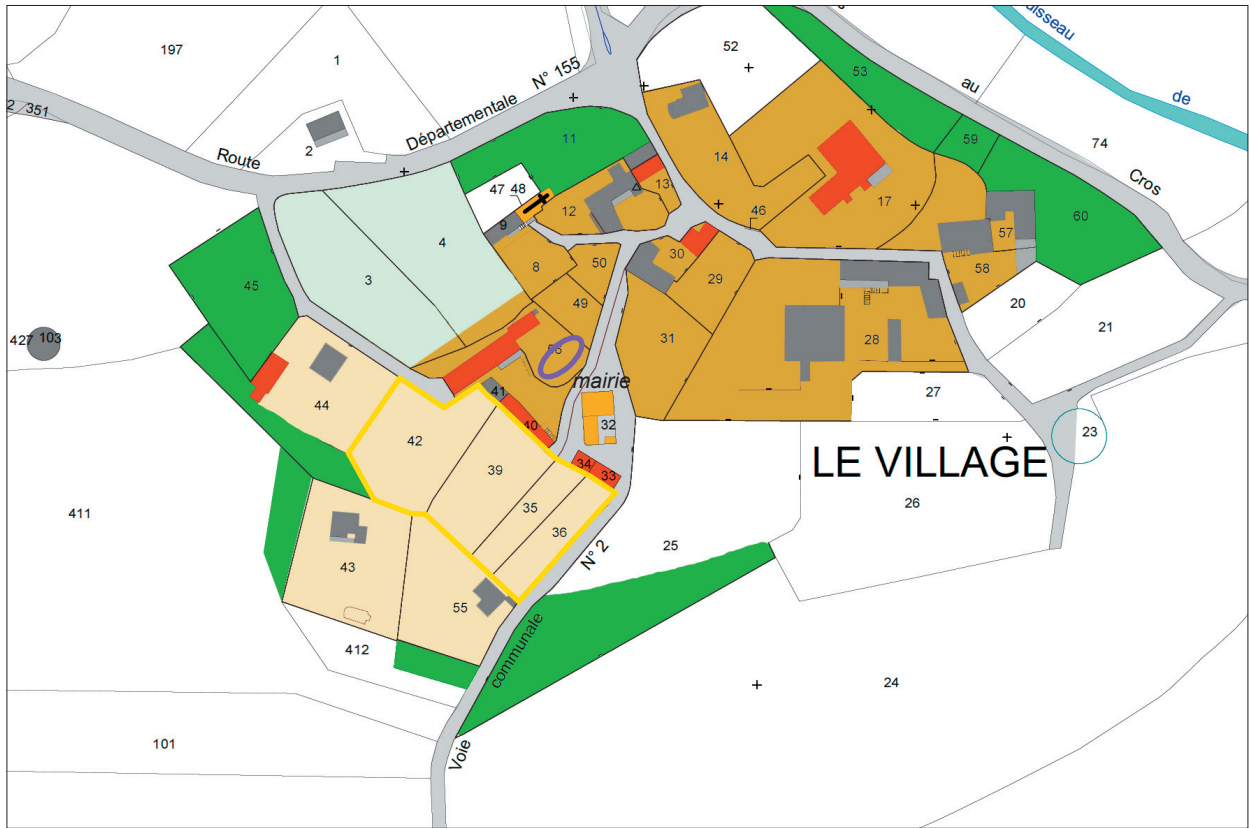


De par la qualité des habitats naturels présents sur la commune, l'ensemble de la commune est perméable et favorable à la faune et à la flore.

La commune constitue donc un réservoir de biodiversité dans son ensemble pour la Trame verte et bleue.

Un élément de discontinuité est toutefois recensé. Il s'agit de l'autoroute qui sépare en deux le territoire communal et limite ainsi les déplacements Est/Ouest pour les espèces.

LE VILLAGE



LE HAMEAU DE MADIERES

