

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## COMMUNAUTE DE COMMUNES LODÉVOIS & LARZAC

### COMPTES-RENDUS

#### ATELIERS THEMATIQUES DU PADD

12, 15 ET 16 AVRIL 2019

**NB : Feuilles de présence et diaporamas présentés en pièces jointes.**

### ATELIER 1 : ENVIRONNEMENT

#### Trame Verte et Bleue

- Diapo. 9 (carte) :
  - Il apparait nécessaire pour le PADD de créer une carte plus schématique, faisant ressortir les enjeux et l'effet coupure de l'A75, peu visible sur la carte existante.
- Diapo. 15 (réservoirs de biodiversité) :
  - Il est rappelé le principe de classement des réservoirs de biodiversité en « A » ou « A<sup>TVB</sup> » pour les parties situées en zones agricoles et non pas intégralement en « N » ou « N<sup>TVB</sup> » comme cela était indiqué dans le diaporama.
  - Il est rappelé que la Trame verte et bleue (TVB) a été réalisée à partir des zonages existants (Natura 2000, SRCE,...) et que la comptabilité avec la TVB du SCOT a été vérifiée. La DDTM34 rappelle qu'en zone Natura 2000, les projets doivent faire l'objet d'une étude d'incidence mais cela n'interdit pas la constructibilité notamment pour les exploitations agricoles ou forestières. Les réservoirs de biodiversité (sur l'ensemble du Causse) ne créent donc pas de contraintes supplémentaires. Il s'agira de trouver le bon équilibre et des solutions de développement.
  - Le principe d'inconstructibilité des installations photovoltaïques au sol en zone naturelle est cohérent avec les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial qui identifie l'essentiel du potentiel de développement du photovoltaïque en toiture ou façade et seulement 10% du potentiel est envisagé en photovoltaïque au sol sur des espaces déjà artificialisés (ex : ombrières de parking...). Ce principe n'exclut pas le développement des énergies renouvelables sous la forme de panneaux photovoltaïques en toiture ou en façade, qui sera et devra être encouragé dans le PLUi ainsi que pour chaque projet, afin d'atteindre les objectifs fixés dans le PCAET (cf guide photovoltaïque, DDTM 2014).
  - La Chambre d'Agriculture insiste sur l'importance de l'agriculture sur le Causse et sur la CCLL de manière générale, qui a façonné les paysages et qui participe au maintien des espaces ouverts favorables à la biodiversité. Il convient d'en tenir compte pour son maintien voire son développement sachant également que l'activité agricole est une activité économique et que sa pérennité est liée à l'accompagnement des exploitations.

## Objectifs de maintien de la biodiversité

- Diapo. 16 (espaces boisés) :

Plusieurs outils ont été proposés :

- La création d'Espaces Boisés Classés (EBC) peut être envisagée mais réservée aux boisements ayant un intérêt paysager en raison du caractère très contraignant de ce classement. Sur le territoire du Lodévois et Larzac, il convient de favoriser et de faciliter la gestion des forêts (exploitation des forêts, gestion du risque incendie...) en limitant les contraintes.
  - Les haies peuvent être protégées par un zonage « A » avec compensation mais cela est problématique pour la biodiversité : la compensation ne garantit pas la survie des espèces notamment celle des chauves-souris et perturbe le déplacement des espèces qui se servent des haies comme axes.
  - De manière générale, la gestion des forêts doit être vue comme un outil économique pour pérenniser les espaces boisés avec une réflexion sur les équipements nécessaires (accès, zones de stockage, morcellement du foncier...).
- Diapo. 17 (milieux aquatiques et humides) :
    - La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations pourra s'effectuer dans le cadre de la compétence GEMAPI de la communauté de communes.
    - Il a été rappelé l'importance du SDAGE et du SAGE dans cette compétence, ainsi que celle du PGRI et de la réglementation locale, plus contraignante que la réglementation nationale.
    - Il apparaît nécessaire d'insister sur la notion d'espaces de fonctionnement des cours d'eau et de leurs abords : leur préservation peut répondre à la fois à des objectifs environnementaux, liés aux risques ou agricoles.
    - Les débits biologiques (ou débit réservé - correspondant aux débits minimums pour que les milieux aquatiques soient en bon état) devront être garantis aux points de référence selon les valeurs calculées dans le PGRI.
    - La protection des zones humides pourrait se faire à travers un zonage « N<sup>ZH</sup> »
    - Des objectifs doivent également être mis en place concernant la gestion des déchets dans les cours d'eau et des dépôts sauvages à proximité.
    - Le Conseil Départemental de l'Hérault encourage la mise en place de mesures de lutte contre les espèces invasives. Il propose de s'appuyer sur le CAUE pour le choix d'espèces végétales autochtones pour l'aménagement des espaces verts communaux mais aussi pour les particuliers et les professionnels. Un appui des collectivités aux pépinières locales représenterait également un enjeu économique pour le territoire. Il sera nécessaire de prévoir des prescriptions dans le règlement du PLUi.
  - Diapo. 21 :
    - Il y a un enjeu de préservation des cours d'eau à Lodève : il s'agirait d'assurer leur traversée de manière compatible avec la protection et la confortation des ripisylves mais aussi de préserver les usages récréatifs associés (modes de déplacements doux, activités de loisirs), tant qu'ils sont compatibles avec la fonctionnalité du cours d'eau.
    - Des prescriptions pour limiter l'infiltration des eaux pluviales en milieu naturel pourront être intégrées dans le règlement du PLUi.
    - Un travail plus précis devra être fait concernant les ENS départementaux (zonages, vocations).

## ATELIER 2 : EAU

### Partage de la ressource

Pour rappel, la CCLL n'enregistre pas de déficit global concernant la ressource en eau mais c'est le cas des territoires à l'aval de la CCLL. Le développement démographique de la CCLL pouvant avoir une incidence sur les territoires voisins, la CCLL doit être prudente concernant cet enjeu. Le PGRE projette une augmentation de 2000 habitants pour 2030 tandis que le PLUi en projette 2500.

L'utilisation de l'eau brute pour toutes activités en dehors de l'alimentation des foyers (agriculture, risques, entretien des espaces verts...) apparaît être un enjeu important. La CCLL souligne que les économies financières apportées par l'utilisation de l'eau brute pourront être réinjectées dans l'entretien des réseaux pour améliorer les rendements. Des mesures prévues à cet effet seront proposées.

- Ressources alternatives :

- Le Conseil Départemental de l'Hérault réalise une étude sur les zones propices à une future production d'eau potable (zones de sauvegarde). Ces zones devront figurer dans les plans de zonage.
- La source de Pégairolles-de-l'Escalette a un fort potentiel AEP mais sa situation à proximité immédiate de l'A75 est problématique : il est impossible d'instaurer un périmètre de protection rapproché et donc d'instaurer une DUP. Il est précisé que la commune utilise néanmoins cette ressource. Le dossier devra être travaillé avec la DDTM 34 et l'ARS.
- Débat concernant la ressource que représente le lac du Salagou. Le développement de la CCLL (entre 2000 et 2500 habitants à l'horizon 2030) pourrait se faire en complétant l'utilisation de la ressource par le lac du Salagou : 500 000 m<sup>3</sup> sont disponibles pour tout le bassin versant (sur 4 mois), et jusqu'à 3,2 millions de m<sup>3</sup> peuvent être lâchés sans impact pour les milieux naturels associés au lac. Un élu avertit cependant que tous les problèmes liés à la ressource en eau ne se régleront pas de cette manière et que la baisse du niveau du lac aurait un impact important sur le tourisme et le paysage. Deux études sont en cours de réalisation par le CD34 : elles concernent le potentiel d'irrigation et de fourniture d'eau potable par le Salagou, en s'interrogeant sur l'impact qu'auraient ces prélèvements sur les milieux humides.

- Stockage de la ressource :

- La question des réserves d'eau creusées dans le sol (retenues hivernales, lavognes) a été abordée. Il s'agirait de projets individuels, qui pourraient voir le jour à condition d'autoriser les affouillements dans le sol dans le règlement du PLUi.
- Il n'est plus obligatoire d'avoir 120 m<sup>3</sup> d'eau en réserve pour la défense incendie. Pour le territoire, il peut être envisagé la mise en place de bâches souples avec eaux non potabilisables, qui seraient validées par le SDIS 34. La réflexion doit se faire surtout au niveau des secteurs à enjeux.

- Pour l'agriculture :

- La Chambre d'Agriculture peut accompagner les agriculteurs et les ASA dans le cadre de l'économie d'eau. Un principe de limitation de l'extension des réseaux peut être également appliqué pour limiter l'utilisation de l'eau par l'agriculture.
- Le CD34 a réalisé une étude sur les retenues collinaires mais notre territoire ne semble pas présenter de capacités suffisantes pour réaliser de tels équipements. Le Salagou répondrait aux besoins.

## Gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement

- Diapo. 16 (espaces boisés) :
  - Arnaud LE BEUZE insiste sur l'importance de la gestion des eaux pluviales, essentielles pour recharger les nappes karstiques. La préservation de zones tampon et d'espaces de recharge permettrait la ré-infiltration des eaux et donc le retour au milieu, et ainsi de rééquilibrer les usages. A ce titre, la réutilisation des eaux usées apparaît tout aussi importante.
  - L'objectif de rendement des réseaux est rappelé : 75 % à atteindre. La CCLL précise que les valeurs de rendements actuelles sont entre 50 et 60 %.
  - Il est également rappelé le programme suivant :
    - 1. Mise en place d'un SIG intercommunal recensant les 400 km de réseaux existants (en cours) ;
    - 2. Révision des Schémas Directeurs ;
    - 3. Amélioration des réseaux et programme de travaux ;
    - 4. Elaboration d'un Schéma Directeur intercommunal, pour une vision stratégique.

## Tourisme et ressource en eau

- Diapo. 17 :
  - Débat sur l'eau en tant qu'atout touristique. L'accent doit être mis sur les activités de pleine nature (sites de baignade, pêche, randonnées, etc), avec l'enjeu d'améliorer la qualité de l'eau, notamment sur la Lergue.
  - Il a été rappelé que les parkings sont potentiellement une importante source de pollution des milieux aquatiques (déchets, eaux de ruissellement) : des mesures pourraient être mises en place pour limiter l'implantation de futurs parkings à proximité des espaces sensibles ou pour limiter la pollution à proximité des parkings existants.
  - Concernant la gestion des déchets au bords des cours d'eau, il a été proposé de mettre en place des sites d'accueil afin de contenir la fréquentation à certaines zones.
  
- Diapo. 21 :
  - L'équilibre entre la croissance démographique et la ressource en eau est à + 1,5 % sur la CCLL. Il a été souligné un déséquilibre sur certaines communes entre croissance projetée et ressource.
  - Sur le Sud du territoire, une nouvelle ressource est recherchée mais la qualité de l'eau est problématique.
  - Il est proposé également des ouvertures à l'urbanisation conditionnées à la réalisation des réseaux et équipements.

## ATELIER 3 : AGRICULTURE

91 questionnaires ont été retournés sur les 150 exploitations estimées ; cela permet d'avoir une bonne vision sur les enjeux agricoles et les besoins des exploitations.

En préambule, il est important de rappeler que l'agriculture est une activité économique et que le PADD doit également présenter les enjeux économiques

- Diapo. 7 (carte des principaux enjeux agricoles) :
  - La Chambre d'Agriculture demande à ce que les AOP fromagères et IGP soient davantage valorisées sur la carte et inscrites dans la légende. Il s'agit de ne pas faire penser à une seule aop sur le territoire.
  
- Diapo. 11 (objectifs de fond) :
  - L'objectif de maintien, de consolidation et de développement des exploitations agricoles doit apparaître clairement parmi les objectifs du PADD. La réalisation de cet objectif peut passer par la consolidation du réseau d'acteurs actuel et la concertation avec les propriétaires privés de terres comme c'est le cas à Saint-Jean-de-la-Blaquière, mais aussi par le réinvestissement de nouveaux territoires, nouvelles installations à accompagner ou par les reprises qui seront favorisées.
  - La reconquête des friches doit continuer avec des outils fonciers qu'il faut accompagner (PAEN, etc).
  
- Diapo. 13 (objectifs de maintien de la capacité productive du territoire) :
  - De manière générale, donner une lisibilité au territoire agricole, par le biais du zonage « A » apparaît comme un objectif essentiel.
  - Sur le Larzac, le règlement devra veiller à autoriser les installations ainsi que les équipements mobiles qui peuvent s'avérer nécessaires dans le cadre de la protection vis-à-vis du loup.
  
- Diapo. 15 (objectifs de maintien de l'usage agricole des sols) :
  - Il est précisé que la définition de limites franches entre les espaces agricoles et les espaces urbains peut passer par la mise en place de zone tampon (zonage) pour limiter les conflits d'usage et/ ou par un travail sur le traitement paysager au travers d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le choix devra se faire au cas par cas car l'application des zones tampons n'est pas toujours aisées en fonction de la propriété foncière.
  - Réflexion sur les critères permettant d'autoriser ou non un déclassement de zone A en zone AU. En plus des critères de qualité agronomique des sols et d'impact sur la filière, il convient de prendre en compte l'irrigation, la typologie des bâtiments ainsi que la présence de bâtiments d'élevage.
  
- Diapo. 16 (objectifs de maintien de l'usage agricole des sols) :
  - Des zones Ap pourront être mises en place pour un motif d'ordre paysager ou pour préserver ou recréer des corridors écologiques. Ces zones pourront éventuellement permettre de petites installations (de type tunnels, ...). La chambre d'agriculture conseille qu'une concertation préalable soit faite avec la profession agricole.

- Diapo. 20 (agriculture et paysage) :
  - Débat sur le surcoût que peut représenter l'intégration paysagère et qui peut pénaliser les agriculteurs. Le règlement devra s'efforcer de limiter ce surcoût lié à l'aspect extérieur des constructions en privilégiant par exemple une implantation des constructions et/ou un traitement paysager limitant l'impact paysager plutôt que d'imposer un bardage bois ou une toiture en lauze et des murs en pierre.
  - La question des critères pour le changement de destination est posée :
    - Coût des changements de destinations (équipements, réseaux, transport scolaire) ;
    - Prise en compte du RSD (règle de réciprocité) et limitation des conflits d'usage ;
    - Autorisation des changements de destinations pour de l'activité uniquement ?
  - Il serait nécessaire d'anticiper sur l'évolution des pratiques agricoles et des besoins futurs.

## ATELIER 4 : ARMATURE TERRITORIALE ET DEMOGRAPHIE

### Paysage

- Diapo 6 :
  - Les décisions prises en CIM sont rappelées :
    - L'armature territoriale s'appuie en premier lieu sur les entités paysagères et sera une base de travail importante pour décliner les objectifs du PADD. Cette déclinaison se fera sur les limites précises de ces unités paysagères concernant toutes les thématiques. Les objectifs démographiques et de production de logements seront en revanche donnés à l'échelle communale, d'où l'intérêt et l'importance de la carte de l'armature avec un découpage communal.
  - Les participants indiquent que le PADD pourrait contenir des objectifs de qualité paysagère visant à développer les villages sans les banaliser, à définir des limites claires entre zones urbaines et agro-naturelles (et interfaces associées) et à améliorer la qualité de vie en travaillant la question des formes urbaines.

### Armature territoriale

- Diapo 11 :
  - Il est demandé de prendre en compte, pour les choix démographiques les équipements qui peuvent dépasser le cadre communal, comme il en existe de nombreux à Lodève ou au Bosc. Le PRAE ou la zone de la méridienne profitent ainsi à toutes les communes de la plaine.
  - Il est demandé de bien prendre en compte l'indicateur « mobilités » dans les choix d'aménagement.
  
- Diapo. 16 :
  - Sur la carte de l'armature qui sera intégrée au PADD, il est demandé de se baser sur les entités paysagères pour le découpage (même si les objectifs démographiques et de logement / consommation foncière seront donnés par commune).
  - Il est demandé de justifier le choix du pôle de proximité de La Vacquerie
    - Le choix s'est fait en raison de l'opportunité de mailler un large espace rural non polarisé, avec comme critères majeurs la présence de commerces existants et la situation géographique de la commune au centre de ce bassin de vie. Il est cohérent avec celui de l'armature travaillée dans le cadre du SCoT.
  - Sur la carte de l'armature qui sera intégrée au PADD, il est demandé de faire figurer les bassins de vie de proximité autour des différentes polarités.
  - Le CAUE questionne l'impact dans le PLUi de l'identification des pôles et notamment le pôle relais de Le Bosc. En effet, la zone commerciale de la Méridienne étant plutôt déconnectée des villages de le Bosc, la croissance démographique associée à ce pôle relais n'a pas à être exclusivement orientée sur la commune de Le Bosc (les hameaux de le Puech sont par exemple plus proches de la zone).

### Démographie

- Diapo. 30 :

- Il est demandé de prendre en compte dans les choix démographiques, la réalité actuelle de la demande qui s'oriente plus vers la plaine et en habitat individuel, que sur Lodève. Ce constat doit toutefois être nuancé car l'offre disponible est surtout présente sur la Plaine.
- De même, sur le Larzac et les Contreforts, il est demandé de prendre en compte la réalité du territoire (terrains à construire plus grands, rétention foncière très importante...).
- Les hameaux participent aussi à la vie sociale des communes et ne doivent pas être « mis sous cloche ».
  - o Il est indiqué que cela doit rester cohérent avec les indicateurs de capacité d'accueil et les nécessaires mesures de réduction de consommation foncière.
  - o Il est demandé de mettre l'accent sur la qualité des formes urbaines qui seront proposées dans chaque cas, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Localement, les indicateurs de capacité d'accueil serviront aussi à justifier l'accueil de population envisagé.

## ATELIER 5 : LOGEMENT ET CONSOMMATION FONCIERE

### Besoins en logements

- Diapo 14 :

- Le Département indique qu'un travail est en cours concernant la réhabilitation des centres anciens, avec un « tour de table » à venir prochainement.
  - Des informations sont demandées au CD34, pour pouvoir profiter de ce travail dans le cadre du PLUi.
- La commune de Lauroux précise qu'une analyse des logements vacants a été réalisée sur son territoire et peut servir d'exemple.
- La ville de Lodève indique que les objectifs du « défi travaux » portent sur la réhabilitation de 420 logements en 6 ans, dont 200 sur Lodève.
- Concernant les objectifs de résorption de la vacance les principes suivants sont retenus :
  - Maximiser l'effort sur la ville de Lodève
  - Stabiliser la vacance dans les autres communes, sauf pour celles ayant des taux très élevés, dans lesquelles l'objectif sera de rejoindre la moyenne de leur catégorie de communes,
  - Intégrer des mécanismes incitatifs pour résorber les logements vacants
- La pression sur le parc social est forte à Lodève, et lorsqu'un ménage occupant un logement indigne ou dégradé du parc privé obtient un logement, celui-ci est bien souvent reloué immédiatement en l'état. La possibilité d'instaurer un permis de louer est alors abordée.
- Sur les îlots dégradés, il est proposé de permettre la fusion de plusieurs immeuble, ou la dédensification du bâti. Les questions de stationnement et d'espaces publics doivent aussi être intégrées à cette réhabilitation.

### Utilisation du potentiel de densification de la tache bâtie

- Les objectifs d'utilisation du potentiel de densification pavillonnaire (par ex. 50% sur Lodève) ne semblent pas réalistes, compte tenu du fait que les moyens à disposition pour mobiliser ce potentiel sont très hypothétiques.

- Diapo 17 :

- En l'état, il y a un potentiel brut identifié de 2000 logements à l'intérieur de la tâche urbaine pour un besoin estimé à 1600 logements.
- En l'état des propositions, les besoins en production neuve seraient assurés de la façon suivante : 2/3 en dents creuses/densification – 1/3 en extension.

### Limitation de l'étalement urbain

- Dans la réflexion sur les formes urbaines, le coût direct et indirect de l'étalement urbain est mis en avant (réseaux, consommation foncière, qualité paysagère et sociale...),
- Le département indique que des publications « habiter sans s'étaler » sont disponibles pour fournir des exemples sur les différentes formes urbaines qui pourraient être envisagées sur le territoire.
- Le département évoque la possibilité d'organiser un séminaire sur cette question de terrain sur cette question.

## ATELIER 6 : MOBILITES

De façon générale, il est souhaité que soient rappelés dans le PADD les demandes faites dans l'étude mobilités réalisée à l'échelle du Pays Cœur d'Hérault : améliorer la desserte par les lignes de car (arrêt à Lodève de la ligne Millau-Montpellier, mutualiser le transport scolaire...).

Il est aussi retenu d'inscrire dans le PADD l'objectif de créer une bretelle complète au niveau de la zone d'activités La Méridienne (Le Bosc, point bloquant pour certaines entreprises potentielles sur le PRAE) et à Lodève (problème qui contraint par exemple la desserte par la ligne de car Montpellier-Millau).

### Les alternatives à la voiture individuelle

- Il est indiqué qu'un télécentre privé existe à Lodève depuis un an et demi.
- De façon générale, le télétravail est très présent et en développement, et représente un atout pour le marché de l'emploi et l'attractivité des résidences secondaires.
- Diapo. 7 (transports collectifs) :
  - Il est demandé de rappeler l'importance de La Draille, notamment pour les personnes âgées/isolées.
  - Il est rappelé qu'un projet d'aire de covoiturage est en cours sur Soubès.

### Mobilités douces

- Il est indiqué par le département qu'un télécentre privé inter-entreprises existe à Lodève depuis un an et demi.
- Diapo. 13 (aménager la voirie) :
  - Le département indique que des projets d'aménagement pour mieux partager la voirie secondaire sont à l'étude (type « Chaussidoux », sur le modèle de l'expérimentation menée à Prades le Lez, sur la route des Matelles) : entre Cartels et le lac du Salagou, entre le centre de Lodève et Saint-Martin. Il est demandé si la route Soubès-Lodève ne pourrait pas faire l'objet d'un tel aménagement.
  - Concernant l'objectif de créer une voie verte de Lodève à Clermont en utilisant l'ancienne voie ferrée arrivant à la zone de la Méridienne au Bosc : il est demandé de prendre en compte le fait que sur la zone, l'emprise de la voie ferrée est actuellement utilisée par les poids lourds et le projet d'extension sur cette emprise.
- Diapo. 14 (déplacements doux et circuits touristiques) :
  - Il est indiqué qu'un circuit pédestre reliant les lacs d'Avène et du Salagou est en cours de création.

## Stationnement et intermodalité

RAS

- A l'issue des discussions, il est demandé au CD34 de fournir la liste des emplacements réservés souhaités au bénéfice du département, pour intégration au futur zonage.
  - Il est indiqué qu'un projet d'aire dédiée aux poids lourds existe au niveau du lieu-dit « Rabieux » (Le Bosc).

## ATELIER 7 : ECONOMIE

### Prospective économique

- En préalable, M. le Président rappelle l'importance pour la CCLL de l'aménagement de l'ensemble du PRAE (OZE) tel qu'il a été validé.
- Diapo. 11 (prospective économique) :
  - La CCLL indique que sur 3 années de l'OPAH, 2 millions d'euros de travaux ont été générés.
- Diapo. 12 (prospective économique) :
  - La CCLL rappelle l'importance des investissements faits sur l'ensemble du PRAE-OZE Michel Chevalier au Bosc pour le développement économique de la CC. Il est indispensable de maintenir l'ensemble de ces surfaces, phasées en 3 temps (l'aménagement de la phase 1 étant terminé) : 120 ha dont 57 hectares d'aménagés (tranche1-2-3) et un total de 25,79 hectares cessibles toutes tranches confondues. Cela permet de répondre à une qualité d'insertion paysagère exceptionnelle en requalification d'une friche de la COGEMA, avec un versant qui sera à terme en partie remodelé pour retrouver son aspect d'origine.
- Diapo. 13 (objectifs) :
  - Enjeu sur l'accueil démographique : en fonction de la sociologie des ménages accueillies, cela impacte les besoins des ménages et les comportements d'achats.
  - Débat sur la place du tertiaire et les objectifs associés. Le besoin de production doit aussi être pris en compte.
  - Le territoire paraît mieux placé pour accueillir une mosaïque de petites activités plutôt que de grandes entreprises, pour lesquelles les atouts compétitifs ne seront pas suffisants (sauf sur le parc Michel Chevalier ayant des grands plateaux).
  - Le territoire dispose déjà d'un potentiel lié à l'artisanat d'art, qui pourrait être valorisé et développé.
  - Le territoire dispose d'un potentiel de développement pour le bois-énergie, qui pourrait être affiché dans le PADD.
  - La CCLL souhaite afficher le besoin de création de la 4<sup>ème</sup> branche de l'A75 pour le développement de OZE Michel Chevalier (demandes d'investisseurs ayant des besoins de circulations en PL en ce sens).
  - L'optimisation des filières économiques nécessite de raisonner au-delà du PRAE-OZE Maurice Chevalier, celui-ci ne pouvant pas accueillir tous les types d'activités, et en particulier les activités agro-alimentaires.
  - Une réflexion est à mener sur les villages sur les espaces économiques des communes et l'immobilier d'entreprises (comme cela a été fait à Lodève).
  - En suivant, une discussion est menée sur l'opportunité de l'utilisation de certaines grandes dents creuses situées à proximité d'activités existantes, pour de l'activité économique ou de l'artisanat ?
  - La proposition précédente paraît pertinente et doit se combiner avec l'encouragement de la mixité urbaine et fonctionnelle et flécher les activités présentant des nuisances (ou ayant des besoins fonciers importants) vers des espaces économiques dédiés.

- Toutefois, l'acceptabilité moindre des conflits d'usages entre activités agricoles/artisanat et habitat est à prendre en compte dans le PLUi.
- Question de l'habitation de l'artisan / du chef d'entreprise sur la zone d'activité : à envisager seulement si le logement est intégré au bâtiment principal.
- Volonté exprimée par la CCLL de disposer de foncier sur le site de Roquelongue, qui présente des potentialités de filières à exploiter en proximité de l'ESAT, et qui a déjà fait l'objet d'une étude de faisabilité.
- Par contre, l'extension de Soubès est abandonnée, faute de faisabilité.
- La DDTM est dans l'attente des objectifs par rapport à la maîtrise de la consommation foncière, en lien avec le SCoT et insiste sur l'importance du phasage sur OZE.

## ATELIER 8 : TOURISME

### Objectifs de fond

- Diapo. 11 (objectifs de fond) :
  - De façon générale, les participants s'entendent sur le fait que le territoire est déjà très bien doté en sites touristiques, en sites de pratiques sportives et de loisirs, mais que ceux-ci pourraient être mieux mis en valeur et en réseau pour améliorer l'offre et les retombées touristiques. En particulier, on note une problématique de faiblesse des hébergements le long des circuits de randonnées.
  - De façon générale, il est indiqué que de nombreux professionnels utilisent les sites du territoire pour leur activité (notamment de pleine nature).
  - Il est demandé d'ajouter le tourisme «culturel » dans la stratégie générale à développer.

### Projets touristiques et UTN

- Diapo. 14 (projets recensés) :
  - Il est rappelé le projet d'équipement de la falaise de Labeil (création de voies d'escalade),
  - Il est rappelé le projet d'hébergement de groupe au Caylar (site de Roquelongue),
  - Baie des Vailhès : la requalification concerne l'ensemble de la baie, au-delà de celle du camping,
  - Lancement d'un appel à candidatures pour la vente du site de la Prunarède,
  - Deux hôtels sont en projet au Caylar :l'un a été rencontré par le service tourisme,
  - Concernant le site de la Baume Auriol, le projet actuel vise à reprendre l'activité de restauration sur l'ensemble du bâtiment (suppression donc du point d'information touristique) et éventuellement à créer de l'hébergement sur place.
  - Il est indiqué qu'une hausse de la fréquentation touristique est attendue sur le lac du Salagou, suite à son prochain classement en Grand site de France. Il n'y a pas d'aménagements spécifiques prévus sur le territoire liés à ce classement. Concernant les sentiers de randonnée et VTT, l'objectif est plutôt de limiter la dispersion des sentes et de canaliser/gérer la fréquentation.
  - Les circuits touristiques mentionnés, ainsi que la présence d'un circuit de Saint-Jacques de Compostelle constituent un potentiel pour la création d'un hébergement de grande capacité sur le territoire : projet et site à définir.

### Objectifs concernant l'immobilier de loisir

- Les éléments fournis par l'étude « Albert » dans le cadre de l'EPARECA indiquent que le territoire profite d'une durée de présence longue dans les résidences secondaires, générant ainsi une économie présenteielle non négligeable. Toutefois, les participants s'entendent sur le fait qu'il ne faut pas définir d'objectif d'augmentation/réduction des résidences secondaires, mais plutôt essayer d'accompagner les tendances

## Prise en compte transversale du tourisme

- Il est indiqué qu'il existe aussi deux sites de camping-car : à Lodève (aire spontanée) et aux Plans (aire aménagée par un privé), en plus de ceux du Caylar (aire de service) et de la baie des Vailhès (rattachée au camping).
  
- Diapo 25 : hébergements / changements de destination
  - Certains bâtiments remarquables et présentant un potentiel de requalification pour le tourisme pourraient être repérés (mas, maisons de maître...) dans le PLUi.
  
- Diapo. 27 (déplacements doux et circuits touristiques) :
  - Il est indiqué qu'un circuit pédestre reliant les lacs d'Avène et du Salagou est en cours de création.
  - Il est demandé d'inscrire l'objectif de création d'une boucle touristique reliant les 3 grands sites du Pays cœur d'Hérault (rappel étude PCH).
  - Un axe touristique à cheval Clermont-Ferrand / Méditerranée est actuellement en cours de création. Le PLUi devra le prendre en compte et essayer d'en tirer profit (hébergements d'étape, services... ?).
  - Il est demandé de prendre en compte l'accessibilité aux PMR de façon générale, et pas seulement en lien avec le stationnement.
  - Concernant le stationnement sur les sites touristiques majeurs, il est demandé que la forte saisonnalité des besoins en stationnement soit prise en compte : pour gérer cet afflux temporaire, des aménagements plus légers peuvent être les plus pertinents, afin de limiter l'impact sur les sites.

A l'issue des discussions, il est demandé au CD34 de fournir la liste des emplacements réservés souhaités au bénéfice du département, pour intégration au futur zonage.

## ATELIER 9 : COMMERCE

### Prospective commerciale : prise en compte d'une mutation profonde des modèles de commerce

- Diapo. 7 (implications pour le territoire des mutations comportementales et de modèles économiques) :
  - De façon générale, les participants s'entendent sur le fait que le territoire présente des enjeux plus qualitatifs que quantitatifs. Les mutations comportementales ouvrent des opportunités de formats d'offres moins grands, plus adaptés aux zones de chalandise des principaux pôles du territoire (Lodève, Le Bosc, Le Caylar), dans une logique de services.
  
- Diapo. 9 (objectifs de fond) :
  - Aux 4 objectifs proposés (restructurer le linéaire commercial du centre-ville de Lodève / favoriser la diversité de l'offre, dans ses formats et ses formes / s'appuyer sur les sites « périphériques » existants / renforcer les services de proximités aux habitants, sous des formes variées), les participants demandent de rajouter un 5<sup>ème</sup> objectif, sur la résorption des locaux vacants. Cette résorption ne se fera pas forcément par re-commercialisation en commerce, mais aussi par réorientation de l'occupation des rez-de-chaussée actifs, notamment vers des activités artisanales, ou des activités tertiaires.
  
- Diapo. 13 (localisation du commerce) :
  - Le DAAC du SCoT localisera l'implantation préférentielle du commerce. Dans le cas du territoire de la communauté de communes, seuls les sites existants de centralité et de « périphérie » sont à cibler.
  - Dans le cadre du zonage et du règlement du PLUi, un choix sera à faire sur la dispersion du commerce au sein de l'enveloppe urbaine des communes. Le débat autour des risques / potentiels d'implantations par renouvellement urbain, en dehors des sites commerciaux existants, tout particulièrement sur Lodève, d'acteurs discount de l'alimentaire, n'a pas donné lieu à un choix tranché quant à l'encadrement de ce type d'implantations.