



PLUi

*Réunion publique : grandes orientations du zonage
et du Règlement*

28 novembre 2022 – Plaine du Lodévois

- **Le PLUi** : à quoi ça sert et où en sommes-nous ?
- **Les lois et documents de rang supérieur à prendre en compte** : loi Climat et Résilience, SRADDET, SCoT...
- **Rappel des grandes orientations du PADD** (projet d'aménagement et de développement durables)
- **Présentations des grandes orientations du zonage et du règlement :**
 - Zones urbaines
 - Zones « à urbaniser »
 - Zones agricoles
 - Zones naturelles

Objectif de la présentation :

- Présenter le **cadre légal et la méthodologie de travail** sur le zonage et le règlement.
- **Recueillir les observations du public** avant de finaliser une première version de zonage et de règlement.

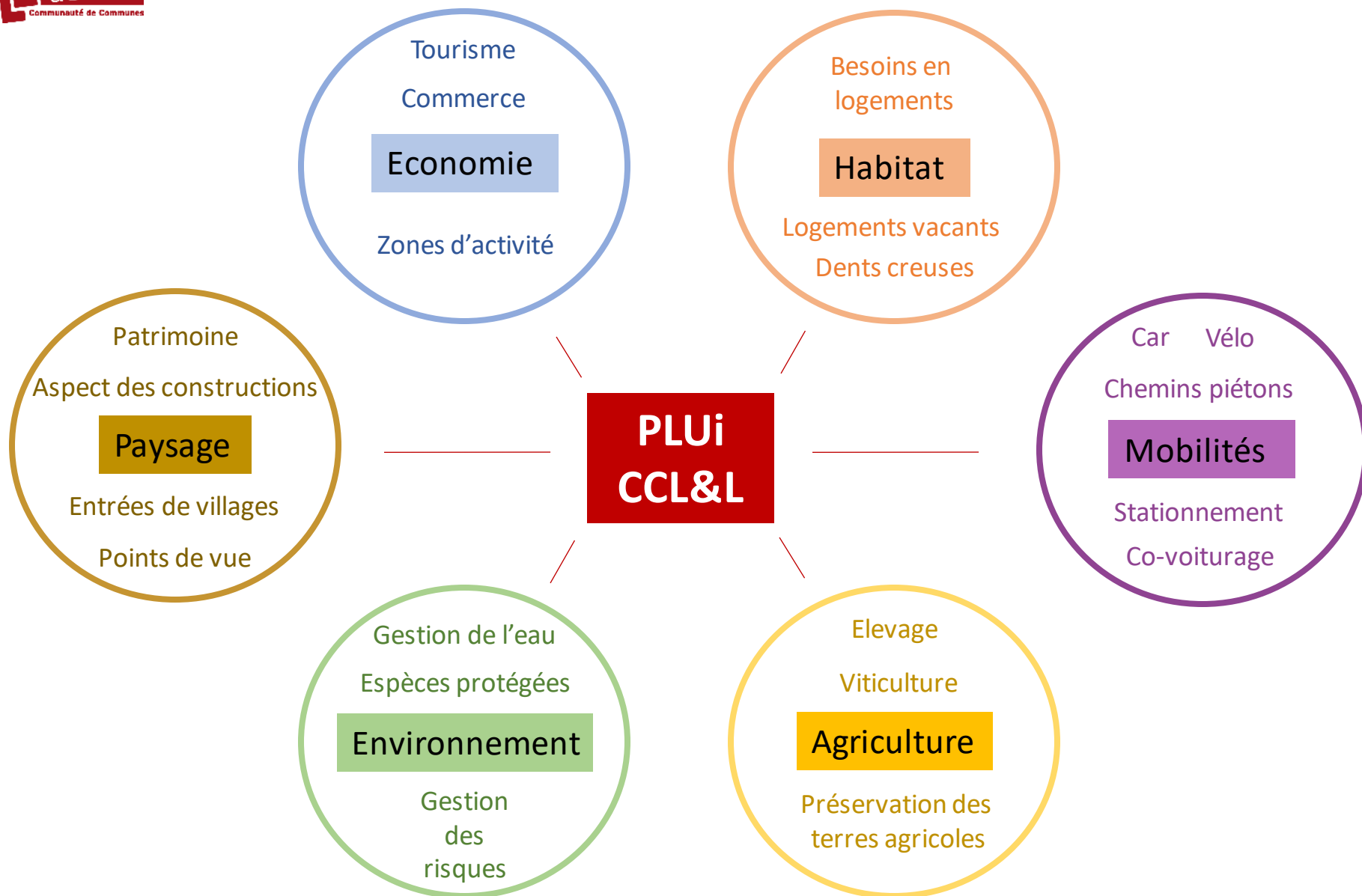
- **Un document d'urbanisme à l'échelle des 28 communes de la CCL&L**

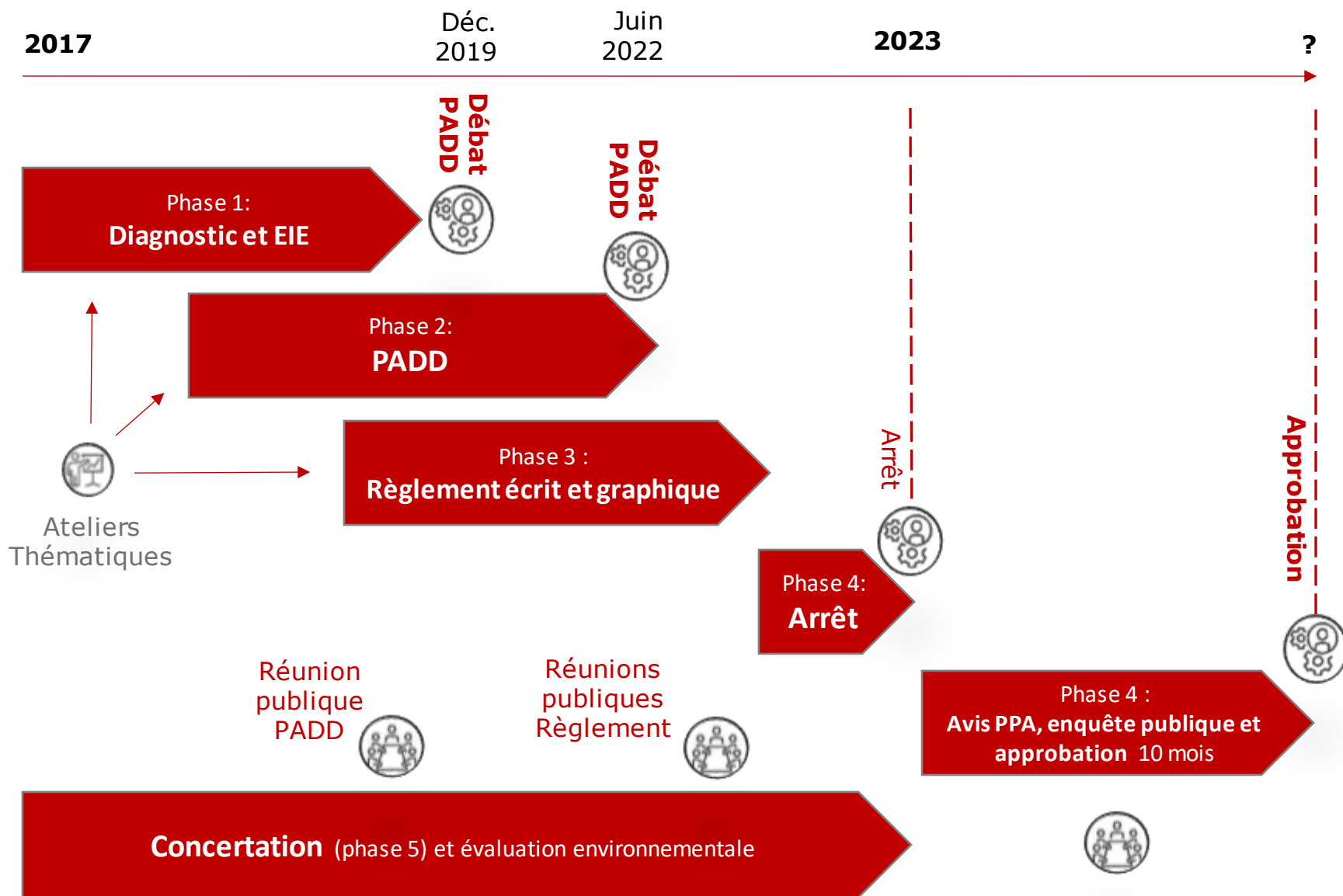
- **Un document qui remplacera à terme les documents locaux existants :**
 - Plans locaux d'urbanisme,
 - Cartes communales,
 - Et pour les communes sans document, le règlement national d'urbanisme (RNU).

- **Un document qui contient :**
 - Un diagnostic stratégique,
 - Un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD, projet politique),
 - Un règlement écrit et graphique (document opposable),
 - Des annexes.

- **Un document qui est élaboré pour une durée de 10 ans, mais qui peut être révisé en fonction des besoins et projets.**

- **Disposer d'un PLUi permet :**
 - de mettre en cohérence les politiques locales d'aménagement et d'urbanisme,
 - de définir les modalités d'application des documents de rang supérieur.





Loi « Montagne », Loi « ALUR », « ELAN », « Climat et Résilience »

Code de l'urbanisme, code de l'environnement etc...

SRADDET Occitanie (règles)

SDAGE, SAGE

Charte PNR Haut-Languedoc

SRADDET Occitanie (objectifs)

**Programmes d'équipement de l'Etat et
des collectivités**

Schéma régional des carrières

*Lien de compatibilité
(non-contrariété)*



*Lien de prise en compte
(justifier les incompatibilités)*



**Schéma de Cohérence Territoriale
Pays Cœur d'Hérault**

*Lien de compatibilité
(non-contrariété)*

**PCAET
PLH**



*Lien de conformité
(reprendre toutes les règles)*

PLUi CCL&L



Permis de construire

*NB : liste des sigles
en fin de diaporama*



Loi Climat et résilience :

- Réduire par 2 la consommation foncière à partir d'août 2021, par rapport aux 10 années précédentes.
- Interdiction de créer ou d'étendre des zones commerciales sur un sol non artificialisé.



SRADDET Occitanie :

- Arriver à « zéro artificialisation nette » en 2040.
- Préserver la trame verte et bleue régionale.



SCoT Pays Cœur d'Hérault :

- Une croissance démographique fixée à 1,2 %/an sur 20 ans.
- Une limitation de la consommation foncière, en prenant 2018 comme date de référence.

Une réglementation sur les risques naturels très impactante

Les PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) :

→ Vaut servitude d'utilité publique.

Les PPRmt (plan de prévention des risques de mouvement de terrain) :

→ Vaut servitude d'utilité publique.

Atlas des zones inondables (AZI) :

→ Une doctrine de l'Etat imposant un principe de précaution rendant inconstructible tous les secteurs repérés.

Reculs de part et d'autre des berges des cours d'eau :

→ Une doctrine de l'Etat imposant un principe de précaution rendant inconstructible des bandes de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de tous les cours d'eau permanents et temporaires.

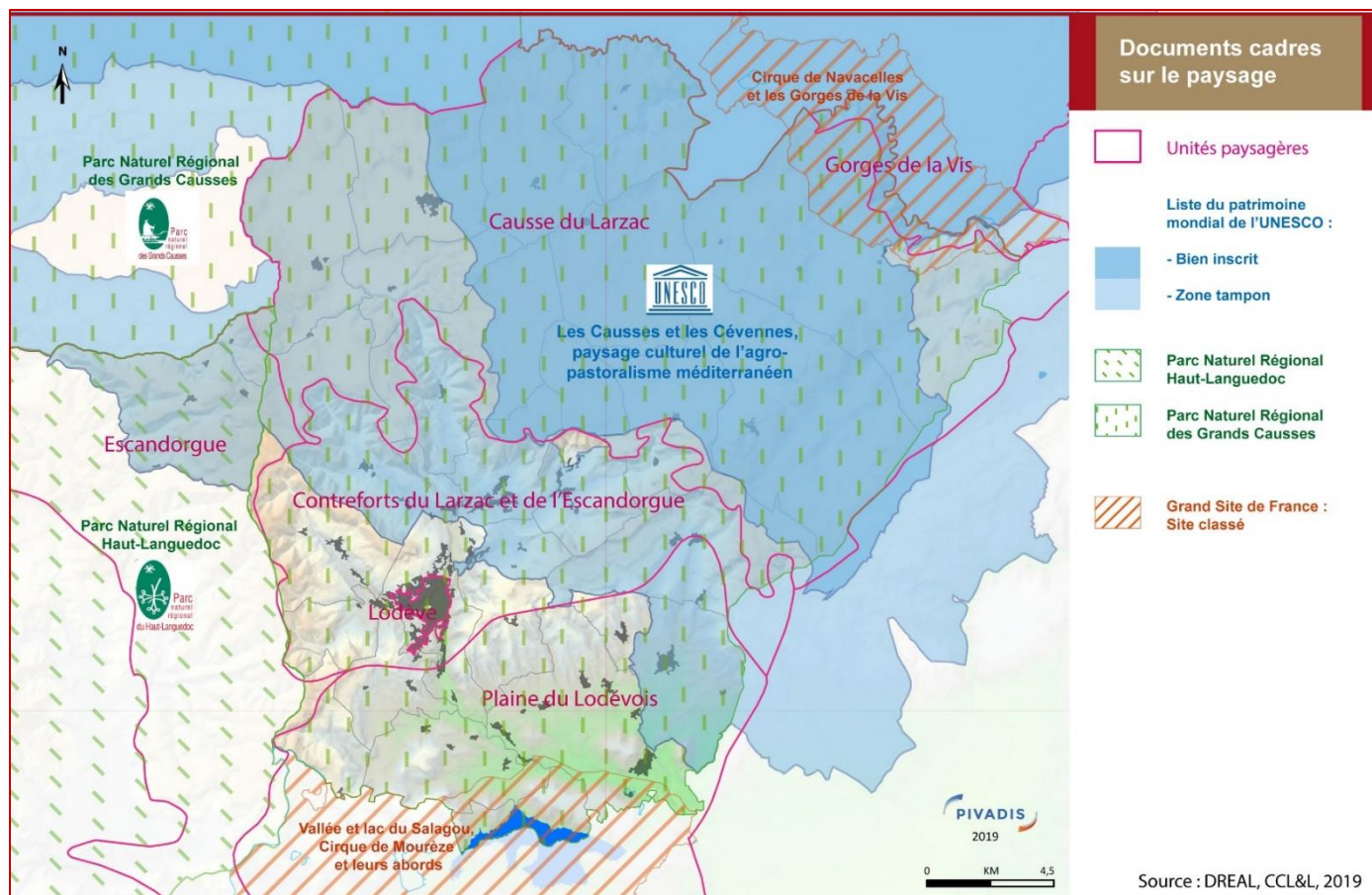
Aléa feu de forêt :

→ Une connaissance du risque récemment réévaluée, et une doctrine de l'Etat qui rend inconstructibles de nombreux secteurs à proximité des villages.

NB : Documents disponibles sur le site de la Préfecture

De nombreux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux

- Deux Grands Sites de France
- Un site UNESCO
- De nombreuses zones « Natura 2000 »



- Collecte des éléments relatifs à **l'eau potable**,
- Collecte des éléments relatifs à **l'assainissement des eaux usées**,
- Vérification des capacités **de défense contre l'incendie**,
- Finalisation de **l'étude ruissellement** (Lodève),
- Echanges avec les services de l'Etat sur l'application des doctrines sur les risques,
- **Retour des communes sur le zonage et le règlement (validation des OAP)**,
- Lancement des **études de requalification de l'aléa feu de forêt sur des secteurs à enjeux**.

Introduction – Des équilibres à rechercher :
Une armature territoriale fondée par les entités paysagères

- **Axe 1 : Privilégier la qualité d'accueil et conforter les centre-bourgs et villages**
 - 1.1 Rééquilibrer la croissance démographique
 - 1.2 Répondre aux besoins en logements
 - 1.3 Maîtriser la consommation foncière
 - 1.4 Optimiser les déplacements
 - 1.5 Améliorer l'accès aux services et équipements
- **Axe 2 : Renforcer l'attractivité économique du territoire**
 - 2.1 Maintenir et accroître la capacité de production agricole
 - 2.2 Développer les activités sylvicoles
 - 2.3 Renforcer l'attractivité des espaces économiques
 - 2.4 Consolider la qualité et la diversité de l'offre commerciale
 - 2.5 Optimiser les retombées touristiques
- **Axe 3 : Répondre aux enjeux climatiques et environnementaux**
 - 3.1 Veiller au respect et à la mise en valeur de la diversité paysagère
 - 3.2 Respecter les grands équilibres naturels du territoire et préserver sa biodiversité
 - 3.3 Garantir l'équilibre quantitatif et le bon état écologique de la ressource en eau
 - 3.4 Prendre en compte les risques dans le cadre d'un développement résilient
 - 3.5 Encourager et encadrer la production d'énergies renouvelables

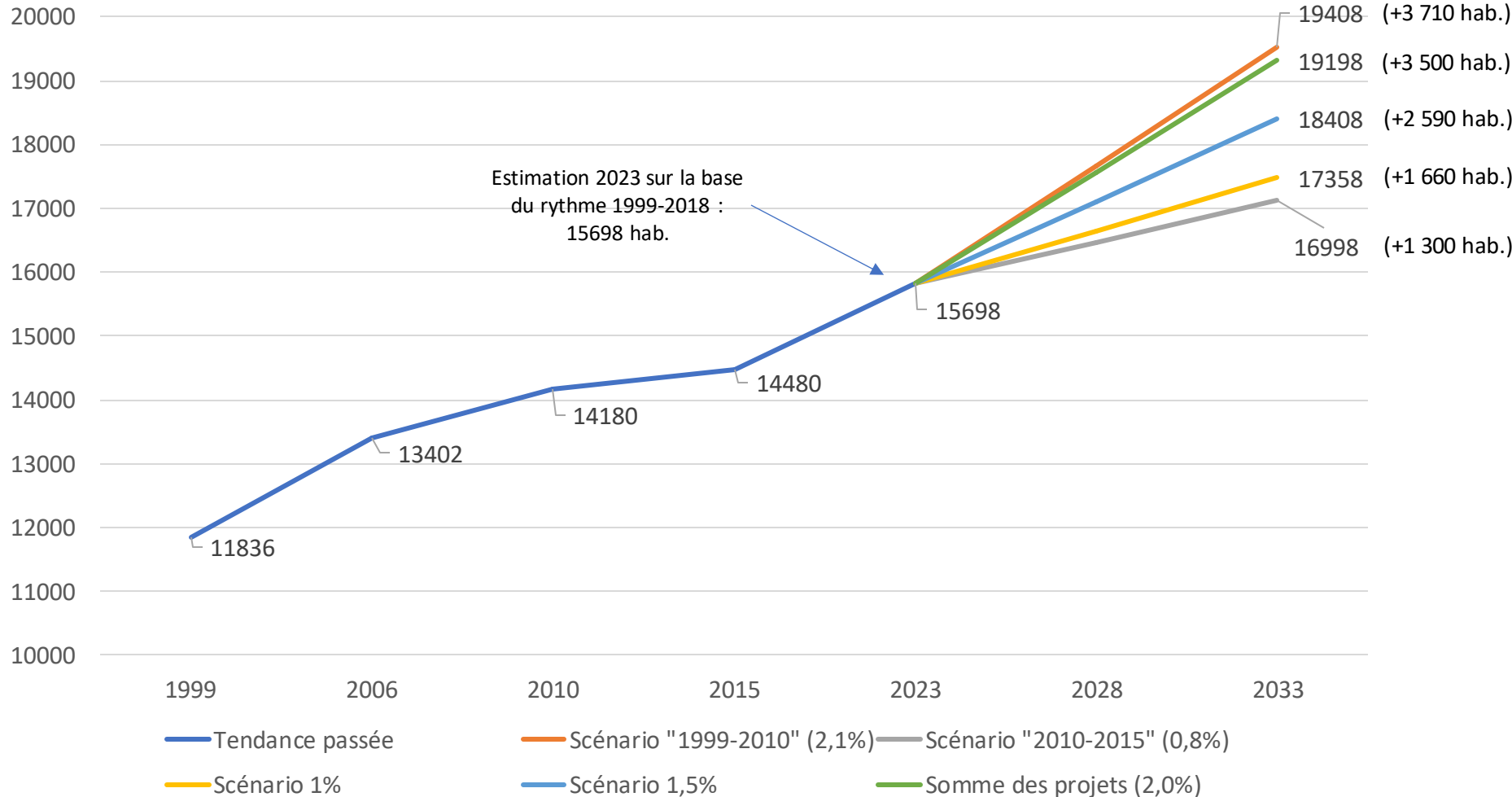
PADD : Armature territoriale

Une armature territoriale révélée par les entités géographiques et paysagères, qui sert de référence pour spatialiser certains objectifs :

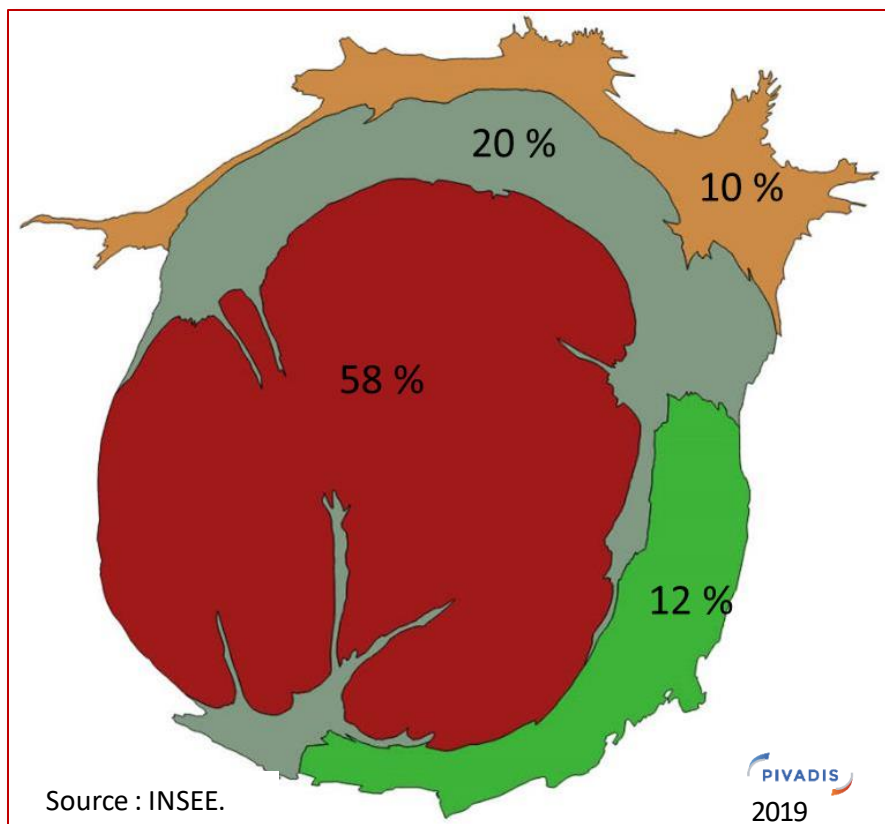
- A l'échelle parcellaire pour tous les objectifs thématiques (paysagers, agricoles, architecturaux...)
- A l'échelle communale pour les objectifs démographiques, de production de logement et de maîtrise de la consommation foncière



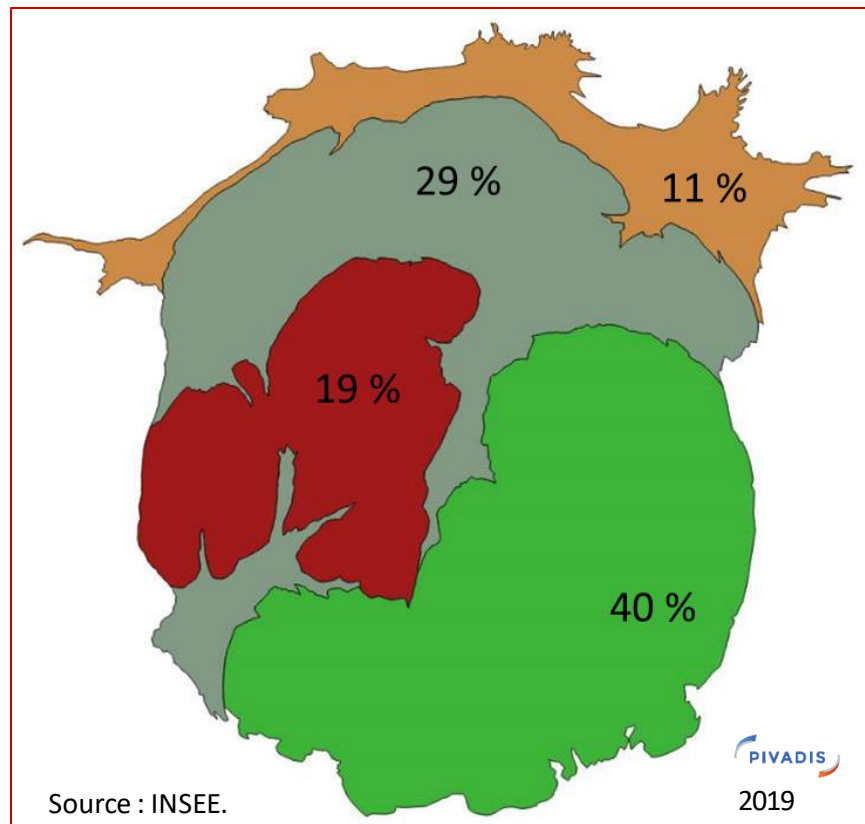
Un **objectif de croissance fixé à 1,5% (+2 600 habitants en 10 ans)**



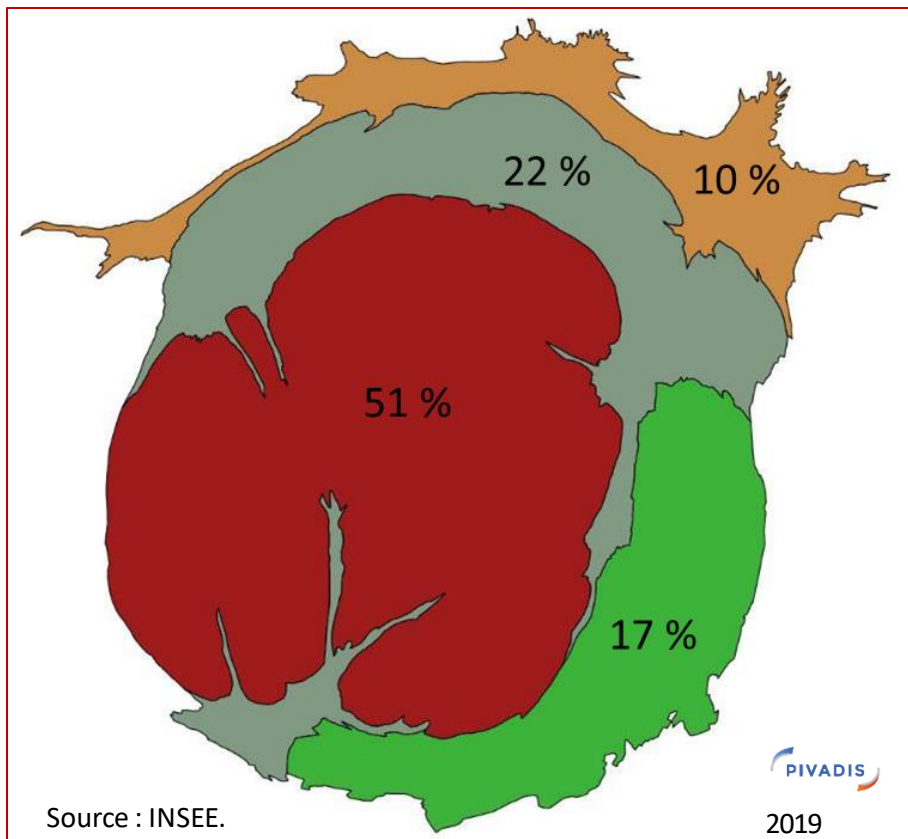
Poids de population en 1999



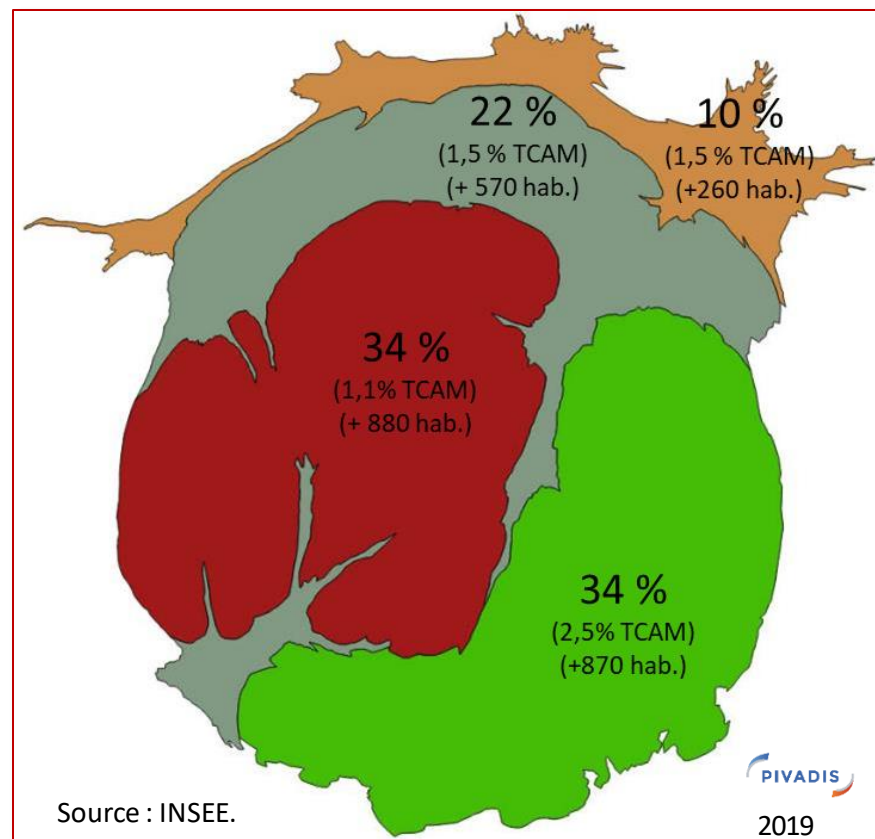
Répartition de la croissance de 1999 à 2015



Poids de population en 2015



Projet de répartition de la croissance de 2023 à 2033



Un objectif de **densification des espaces déjà urbanisés** :

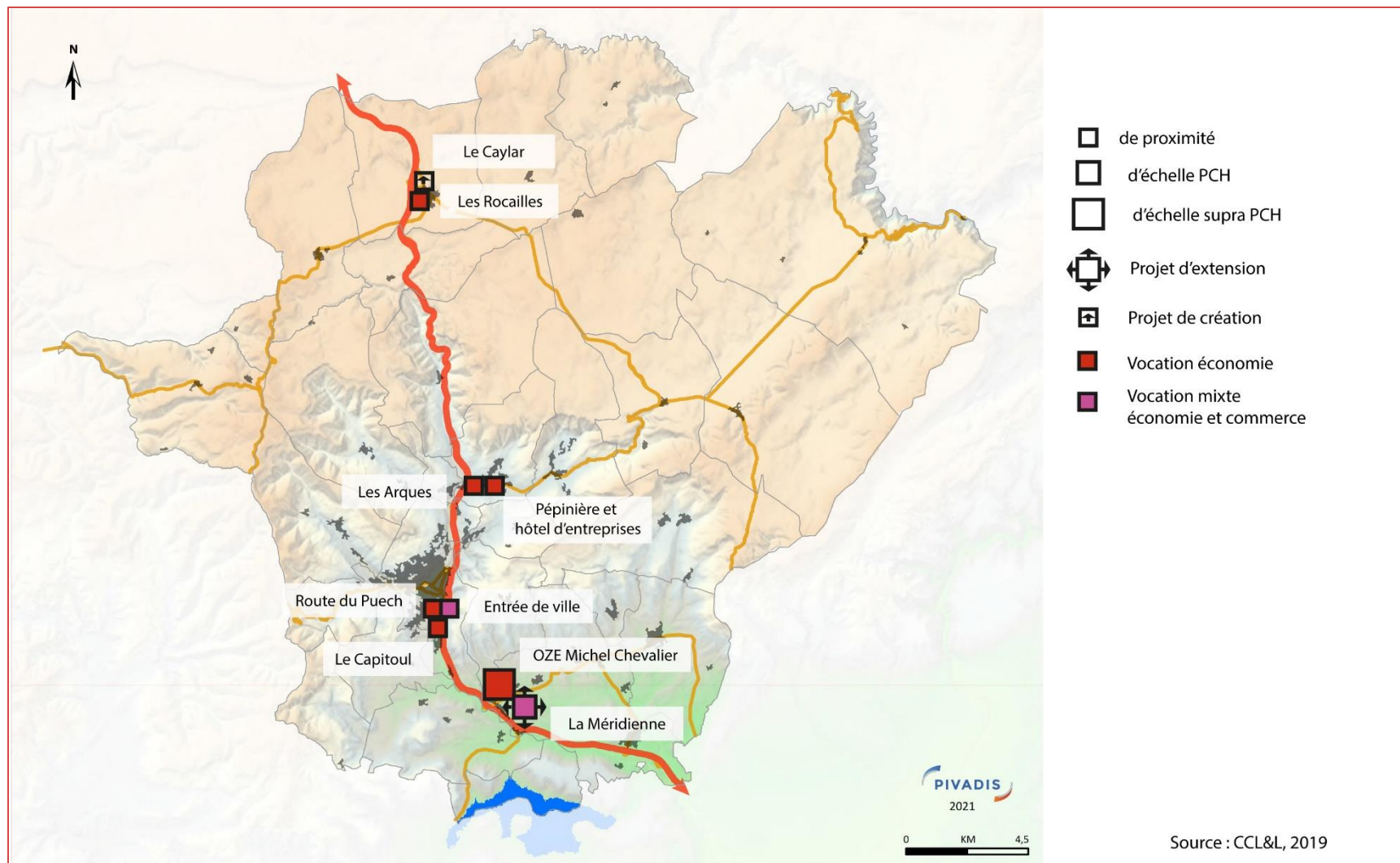
- 65 % des nouveaux logements accueillis au sein des espaces déjà urbanisés

Des objectifs de **densités minimales (compatibles avec le SCoT)** :

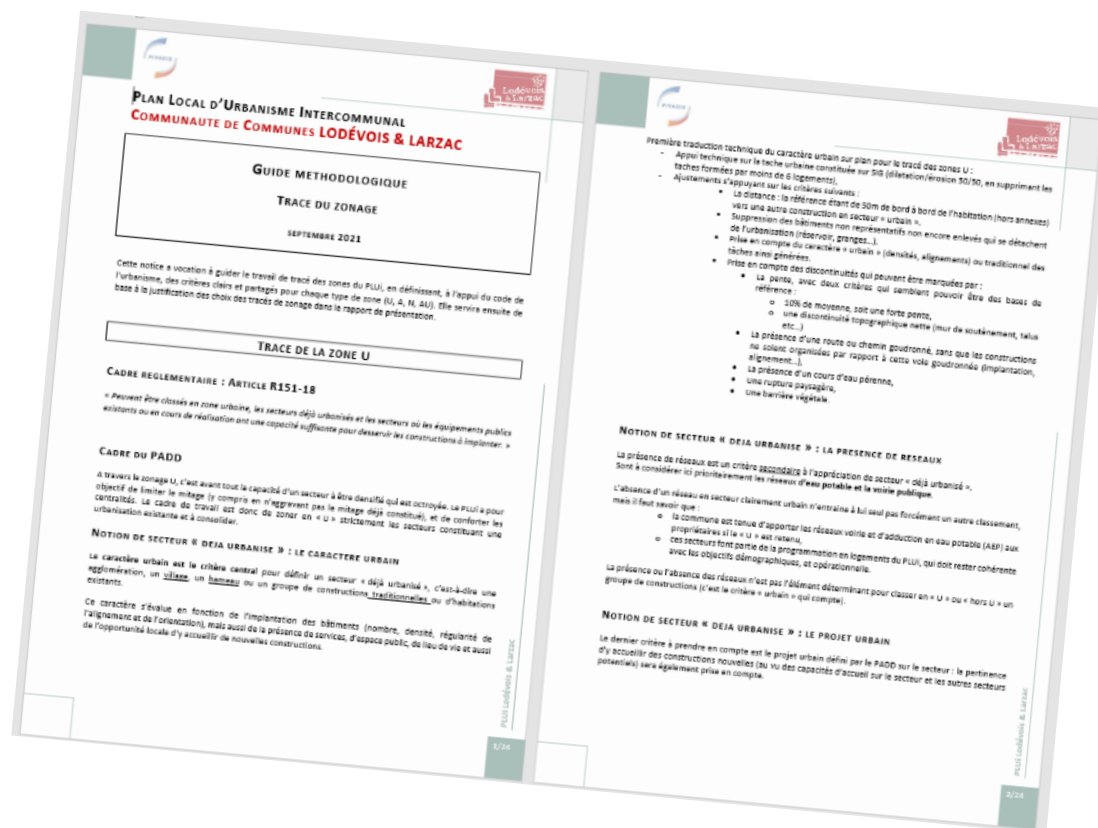
- **33 log. /ha** sur la **Ville de Lodève**
- **20 log. / ha** pour les villages et hameaux principaux de la **Plaine du Lodévois**
 - **22 log. / ha** pour le pôle de proximité de **Saint-Jean de la Blaquièrre**
 - **25 log. / ha** pour le pôle-relais de **Le Bosc**
- **10 log/ha.** sur les villages et hameaux principaux des **Contreforts du Larzac**
 - **18 log. / ha** pour le pôle de proximité de **Soubès**
- **10 log/ha.** sur les villages et hameaux principaux du **Causse du Larzac et de l'Escandorgue**
 - **17 log/ha.** pour le pôle secondaire de **Le Caylar**

Les extensions de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers sont estimées entre **70 et 90 ha pour les 10 années à venir** avec :

- Entre **35 et 40 ha pour l'habitat**, en fonction des modes de calcul retenus (certains espaces étant en partie déjà artificialisés),
- Une consommation limitée **entre 5 et 10 ha pour les équipements** (salles des fêtes, parkings), en fonction du mode de calcul,
- Une consommation réduite **entre 5 et 15 ha pour les équipements** touristiques (extension de campings, parkings, extension du temple de Lerab Ling) : selon le mode de calcul,
- Une **quasi-absence de consommation foncière pour le développement des énergies renouvelables** (installation uniquement sur des sites déjà artificialisés),
- Des secteurs à enjeux cartographiés dans le PADD, pour y maîtriser l'urbanisation.



- Une **méthode homogène** a été élaborée pour garantir l'homogénéité du zonage U/AU.
 - De nombreux secteurs d'habitat dispersé, difficiles à interpréter.
 - Des interprétations variées par les PLU en place, à harmoniser dans le PLUi.
 - Une ligne directrice : éviter tout recours sur le PLUi.



La structure proposée du règlement « modernisé »

Chaque zone (U, AU, A, N) comprend 4 chapitres :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Constructions, activités, usages et affectation des sols interdites -
- Constructions, activités, usages et affectation des sols autorisées sous conditions -
- Mixité sociale et fonctionnelle -

QUALITÉ URBAINE DES ESPACES BÂTIS

- Hauteur -
- Emprise au sol -
- Reculs par rapport aux voies ou emprises publiques -
- Implantation par rapport aux parcelles voisines -
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres -
- Façades -
- Toitures -
- Dispositifs de production d'énergies renouvelables -
- Installations techniques -

QUALITÉ URBAINE DES ESPACES NON BÂTIS

- Clôtures -
- Espaces non bâtis -
- Stationnement -

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Accès et voirie -
- Eau potable -
- Assainissement -
- Eaux pluviales -
- Electricité et télécommunications -

Un tracé découlant directement du code de l'urbanisme :

Le **caractère urbain est le premier critère** pour définir un secteur « déjà urbanisé », c'est-à-dire une agglomération, un village, un hameau ou un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Ce caractère s'évalue en fonction de l'implantation des bâtiments (nombre, densité, régularité de l'alignement et de l'orientation), mais aussi de la présence de services, d'espace public, de lieu de vie et aussi de l'opportunité locale d'y accueillir de nouvelles constructions.

En second lieu, la **présence de réseaux** (eau potable, assainissement, électricité...) sera aussi considérée.

Deux types de zones urbaines habitées :

- **La zone UA** correspondant aux centres anciens historiques et denses (constructions alignées sur la voirie),
- **La zone UC** correspondant aux extensions pavillonnaires (constructions principalement individuelles et en retrait de la voie).

Enjeux propres à la Plaine :

- La présence du Grand Site Cirque de Mourèze et Lac du Salagou (règlement spécifique pour Celles, issu du travail sur le PLU)
- Un étalement urbain important lié à l'A75 et au desserrement de la métropole de Montpellier
- Des villages à forte valeur patrimoniale et/ou paysagère
- Des points de vue emblématiques
- Un fort impact des risques sur l'aménagement et l'urbanisme
- De nombreux enjeux liés à la ressource en eau (approvisionnement, sécurisation, stockage...),
- L'intégration du projet de réhabilitation du village de Celles.

La zone UA (centre bourg / village) :

- Un objectif de **mixité urbaine** : autoriser activités tertiaires, commerciales, artisanales et agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances.
- **Permettre une évolution maîtrisée d'une densité déjà importante** : pas de limite de l'emprise au sol, hauteur pouvant évoluer dans la limite de 2 étages ou des hauteurs existantes sur les parcelles voisines.
- Un **aspect extérieur des constructions** respectueux du patrimoine :
 - Façades d'aspect traditionnel,
 - Couleurs encadrées par un nuancier,
 - Annexes techniques invisibles depuis la voie publique,
 - Un règlement « patrimonial » dans certains secteurs (volets roulants interdits...).
- Des **obligations de stationnement limitées** aux logements nouveaux ou au maintien des places existantes.

La zone UC (quartiers résidentiels) :

- Une **mixité urbaine possible** : autoriser activités tertiaires, commerciales, artisanales, sous réserve de ne pas générer de nuisances.
- **Permettre une évolution maîtrisée de l'urbanisation** : retrait de 4 mètres par rapport à la voie, emprise au sol de 50%, hauteur de 1 étage (+ un niveau « dans la pente »)
- Un **aspect extérieur des constructions** respectueux du paysage :
 - Couleurs encadrées (blanc et couleurs vives interdits),
 - Annexes techniques invisibles depuis la voie publique,
 - Un règlement « patrimonial » dans certains secteurs (aspect traditionnel des façades et des toitures).
- Des **obligations de stationnement** pour assurer le stationnement sur les parcelles privées (2 places extérieures + 1 place par tranche de 50m² au-delà de 150m² de surface de plancher).

Les zones « 1AU » :

- ouvertes immédiatement à l'urbanisation dans le PLUi,
- concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- l'urbanisation peut être conditionnée à la réalisation des réseaux / équipements ou à un aménagement d'ensemble

Les zones « 2AU » :

- non couvertes par une OAP,
- urbanisation conditionnée à révision du PLUi et réalisation d'une OAP

Phasage :

- Environ 1/3 des zones « fermées »
- Des ajustements en cours (choix d'élus / données techniques eau, assainissement, défense incendie, électricité en attente)

Des possibilités d'extensions calculées en fonction :

- des besoins en logements
- du potentiel d'accueil au sein des espaces déjà urbanisés :
 - « dents creuses »,
 - densification parcellaire.
- des densités imposées.

Commune	Besoins log /10 ans	Pot. brut dent creuse	Pot. brut densif.par cel.	% dents creuses + densif. parcel.	Rétent. foncière / Dents creuses	Rétent. foncière / Densif. Parcel.	Obj. Prod. Log. / Dents creuses	Obj. Prod. Log. / Densif. Parcel.	Besoins Log. en extension	Besoins extension éqts (ha)	Besoins extension tourisme (ha)	Besoin extension commerce (ha)	Objectif de densité (log /ha)	Objectif cible de densité (m²/ hab)	Besoin extension urbaine habitat théorique
Celles	-15,9	1	0	-6%	30%	60%	0,7	0	-16,6				20	500	0
Le Puech	32,2	4	25	90%	30%	60%	2,8	10	19,4	0,2			20	500	9695
Saint-Jean-de-la-Blaquière	33,6	33	20	158%	30%	60%	23,1	8	2,5	0,4			22	455	0
Uscas-du-Bosc	22,2	12	13	113%	30%	60%	8,4	5,2	8,6	0,4			20	500	4301
Le Bosc	202,4	62	130	95%	30%	60%	43,4	52	107,0	1,7		5,0	25	400	42800
Plaine du Lodévois	273,0	112	188	110%	30%	60%	78,4	75,2	135,0	2,7	0,0	5,0			56796
PLUi Lodévois & Larzac	1174,1	682	1017	145%	30%	64%	475	362	422,4	8,6	10,0	5,0			366375

→ Enjeux sur les contreforts :

- Préservation des terres irrigables,
- Patrimoine bâti important (capitelles, granges...),
- Construction de nouveaux bâtiments agricoles (caves viticoles...),
- Habitat des agriculteurs au sein de la zone agricole,
- Préservation du paysage et de l'environnement.

Des zones inconstructibles par principe, sauf pour les constructions « nécessaires aux activités agricoles », avec une constructibilité variable en fonction des enjeux :

	A	→ Zone « constructible », sous condition d'intégration paysagère
	ATVB	→ Constructions sous réserve d'absence d'impact environnemental sur la trame verte et bleue
	Ap	→ Secteur à enjeu paysager inconstructible (systématique à 100 m autour des zones urbaines)
	Airrig	→ Zone potentiellement irrigable (à titre indicatif)
	Apast	→ Réserve pour les constructions pastorales
	AZH	→ Inconstructible (zones humides)
	Aj	→ Secteur de jardins inconstructible

- **Le Site Classé du Cirque de Mourèze et Lac du Salagou**
 - Reprise des éléments de la charte
- **Des sites remarquables**
 - La basse vallée de la Lergue,
 - Des paysages de ruffes uniques,
 - Villages perchés ou de plaine remarquables.
- **De larges espaces boisés**
 - Des forêts emblématiques à préserver
 - Des forêts exploitées
 - Un aléa feu de forêt à prendre en compte.

Des zones inconstructibles par principe, sauf pour les équipements d'intérêt public et certains cas particuliers et limités :

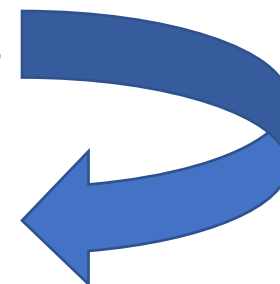
	N	→ Zone naturelle « classique »
	NTVB	→ Constructions soumises à absence d'impact environnemental
	NZH	→ Secteur de zone humide inconstructible
	N carrière	→ Exploitation du sol et du sous-sol et constructions associées autorisées
	Np	→ Secteur inconstructible (ce zonage sera étendu à 100 m autour des zones urbaines)
	Npv	→ Secteur d'implantation de panneaux photovoltaïques
	Nt	→ Secteur dédié au tourisme (campings, gîtes)
	Nt-STEAL	→ Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

- Communaux : tracés pour la plupart (élargissement voie, création équipements ou parkings...)
- Intercommunaux : en attente (STEP, châteaux d'eau...)
- CD34 : tracés pour élargissement de voie (ex : Le Bosc – Carrière d'Usclas, Octon – Le Puech), discussions en cours
- Etat : en attente (autoroute ?)

- Environ 500 éléments de patrimoine repérés (en cours),
- Nombreuses capitelles et lavognes localisées (fiche générique),
- Pas de doublon en cas d'autre protection supérieure (SUP, AVAP, MH),
- Des points de vue emblématiques repérés : définir le périmètre de co-visibilité ?

Merci pour votre attention !

Documents & informations



- Au siège de la CCL&L
- Sur le site internet :
<https://lodevoisetlarzac.fr/actions-et-projets/amenagement-territoire/scot-et-plui/>

AAC : Aire d'alimentation de captage.

ABF : Architecte des bâtiments de France.

AEP : Adduction d'eau potable.

AEU : Assainissement des eaux usées.

ALUR : Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi du 20 février 2014).

AOC : Appellation d'origine contrôlée.

AOP : Appellation d'origine protégée.

APE : Activité principale d'exploitation.

ARS : Agence Régionale de Santé.

AVAP : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

CCL&L : Communauté de communes Lodévois & Larzac.

CDPENAF : Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

CDD : Contrat à durée déterminée.

CDI : Contrat à durée indéterminée.

CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.

CES : Coefficient d'emprise au sol.

CD : Conseil départemental.

CLIRE : Climat et résilience (loi du 22 août 2021).

COS : Coefficient d'occupation du sol.

DOO : Document d'orientation et d'objectifs (du SCoT).

EIE : Etat initial de l'environnement.

ELAN : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi du 23 novembre 2018)

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.

EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

ENR : Energie renouvelable.

ERP : Etablissement recevant du public.

ETA : Entreprise de travaux agricoles.

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

IGP : Indication géographique protégée.

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques.

MSA : Mutualité sociale agricole.

MEDDE : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

MSP : Maison de santé pluridisciplinaire.

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation.

OM : Ordures ménagères.

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat.

ORT : Opération de rénovation territoriale (convention-cadre).

OZE : Occitanie zones d'activités.

PADD : Projet d'aménagement et de développement durables.

PCAET : Plan climat air-énergie territorial.

PCH : Pays Cœur d'Hérault.

PGRE : Plan de Gestion de la Ressource en Eau.

PLH : Programme local de l'Habitat.

PLU(i) : Plan local d'urbanisme (intercommunal).

PNR : Parc naturel régional.

PPR : Plan de prévention des risques.

POS : Plan d'occupation des sols.

PVD : Petites villes de demain (programme).

RDDECI : Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

RGP : Recensement général de la population (INSEE).

RNU : Règlement national d'urbanisme.

SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

SAU : Surface agricole utile.

SCoT : Schéma de cohérence territoriale.

SIG : Système d'information géographique.

SPANC : Service public d'assainissement non collectif.

SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie.

SRU : Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000).

SSIAD : Service de soins infirmiers à domicile.

TCAM : Taux de croissance annuel moyen.

TCSP : Transport en commun en site propre.

TP TC : Transport public / transport en commun.

TVB : Trame verte et bleue.

UTN : Unité touristique nouvelle.

VAE : Vélo à assistance électrique.

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

ZH : Zone humide.