

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce centrale du dossier de PLU qui définit les orientations du projet d'urbanisme ou de l'aménagement d'ensemble du territoire communal et fixe les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme). Ces objectifs doivent être traduits dans le zonage et le règlement du PLU.

Axe 1: Limiter et densifier l'urbanisation existante

Orientation 1.1: Densification des entités urbaines identifiées à travers de transformations, à la suite de divisions parcellaires et de l'urbanisation des dents creuses
Les entités urbaines identifiées sont le centre-village, le Mac d'Alhen, le Mac d'Agrès et le secteur de la route de la Taillade

Orientation 1.2: Définition de stratégies différenciées suivant les entités bâties

Le potentiel constructible à l'intérieur des taches urbaines répondant pratiquement aux objectifs démographiques de la commune, les extensions resteront marginales.

Centre-village:
Il est le secteur de développement à privilégier à long terme. Une opération d'ensemble y est prévue dans une dent creuse afin d'assurer la production de logements sociaux.

Mas d'Alhen et Mas d'Agrès:
Leur caractère historique et les espaces publics anciens présents leur donnent une justification évidente mais leur développement est à limiter à l'intérieur de la tache urbaine existante.

Secteur de la route de la Taillade:
De constitution plus récente, l'objectif est de limiter la production de logements à de la densification tout en maintenant des respirations paysagères.

De façon générale, l'urbanisation des mas est limitée par la capacité des stations d'épuration dans les secteurs raccordables. Dans les écarts et les autres secteurs bâtis, il n'y a pas de construction neuve à usage d'habitation autorisée à l'exception de logements d'exploitants agricoles répondant au principe de lien fonctionnel et de nécessité localisés dans les secteurs agricoles constructibles.

Orientation 1.3: Maintien du niveau d'équipements qui fonde une part de l'attractivité de la commune (école)

Axe 2: Aménager les espaces publics et valoriser les éléments d'architecture et de paysage à caractère patrimonial

Orientation 2.1: Poursuite de la (re)qualification des espaces publics de la commune

À la suite de la requalification des espaces publics aux abords de l'église, de nouveaux travaux de valorisation sont à envisager :

- Centre-bourg: place centrale et rues anciennes
- Parties anciennes des Mas : placettes périphériques et venelles
- Nouvelles opérations : espaces communs de proximité pouvant fonctionner à l'échelle du village

Orientation 2.2: Préservation de la qualité patrimoniale de la commune.

Un inventaire est réalisé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Eglise Saint Martin
- Bâtiments des tissus historiques : maisons vigneronnes
- Vocabulaire architectural particulier : escaliers extérieurs...
- Petit patrimoine : puits, croix...

Orientation 2.3: Valorisation des chemins de randonnée

Chemins de Grande Randonnée 653 (Chemin de Compostelle – Montpellier – Saint Guilhem le Désert), Voie verte (ancienne voie ferrée) et de façon générale l'ensemble des chemins présents.

Orientation 2.4: Limitation de l'utilisation et de la place de l'automobile et amélioration de l'accès au village et aux mas

- Requalification des cheminements existants (chemins et venelles)
- Renforcement et valorisation du maillage de cheminements doux
- Offre en stationnement renforcée au Mas d'Agrès
- Stationnements sur les parcelles privatives
- Réaménagement et Mise en valeur du tracé de l'ancienne voie ferrée pouvant servir de lien entre les différents tissus bâtis de la commune (village et mas)

Axe 3: Encadrer l'activité agricole et encadrer son développement en accord avec les qualités paysagères de la commune

Orientation 3.1: Adoption d'approches différenciées vis-à-vis des secteurs de la commune qui se déclinent en unités paysagères suivant leurs altitudes :

- Garrigues boisées. Le couvert boisé est à préserver. Il ne correspond que marginalement à un enrichissement. Il forme l'arrière-plan des paysages de la commune.
- Versants cultivés. Entre garrigues et plaines, ils accueillent les secteurs bâtis qui ont connu un étalement très marqué dans les dernières années. Cet étalement est à stopper pour préserver l'activité agricole et le paysage.
- Plaine. En fonction de ses secteurs, elle possède une vocation, soit tournée vers l'élevage (fond de plaine humide et drainé), soit tournée vers la viticulture. Des parcelles enrichies sont visibles. L'activité agricole ou agropastorale est à préserver en clarifiant la destination des parcelles avec la mise en place d'une zone agricole protégée (inconstructible).

Orientation 3.1.a: Limitation de la constructibilité de la zone agricole aux secteurs identifiés sur le schéma de synthèse, déjà pourvus de bâtiments au nord, au Sud et à l'Est de la plaine

Orientation 3.1.b: Encadrer la construction des bâtiments agricoles sur le territoire communal

La collectivité veut éviter un impact paysager pénalisé par de futurs bâtiments agricoles implantés dans la plaine et visibles de toutes parts.

Une zone agricole protégée permet de préserver les paysages.

3 secteurs déjà construits autorisent les bâtiments agricoles.

Orientation 3.2: Limitation du développement de l'urbanisation afin de ne pas consommer de nouvelles terres agricoles ou naturelles et ne pas impacter le paysage

Aucune extension de l'urbanisation existante n'est autorisée à l'exception des dents creuses et de franges limitées.

Cette orientation s'applique à tous les tissus bâtis de la commune.

Axe 4: Diversifier et qualifier l'offre en logements Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

Rappel des éléments de diagnostic :

- Production de 102 logements (94 constructions neuves et 8 transformations) en 11 ans
- Vacance marginale à moins de 4,4%. 21 logements vacants en 2018
- Résidences secondaires marginales
- Manque de petits logements (T1 à T3)
- Manque de typologies comme la maison de ville ou l'habitat intermédiaire
- Absence de production de logements sociaux malgré le PLH 2006-2013
- 1020 habitants en 2018 – 424 résidences principales

Maintien d'un développement démographique modéré

Evolution de +1,5% par an soit 1202 habitants en 2029

Production de logements nécessaire : + 98 logements

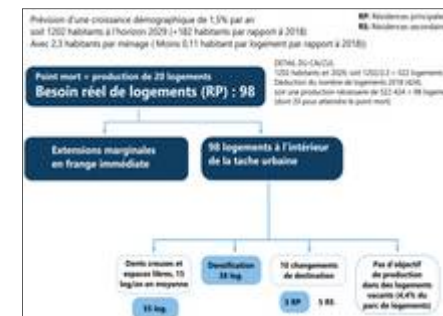
La consommation d'espace en extension des taches urbaines reste marginale. La production de logements répond aux besoins identifiés dans le PLH (2016-2021) avec une production de 10% de logements sociaux.

La consommation d'espace agricole ou naturel restant limitée à des franges immédiates très réduites, le PADD s'inscrit pleinement dans le cadre d'un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément aux attentes du code de l'urbanisme.

Estimation de 2,41 habitants par ménage en 2018



Projection de 2,3 habitants par ménage présumés en 2029 (soit une perte potentielle de 47 habitants à parc de logement identique).



Axe 5: Préserver l'écrin de garrigues qui cerne la commune

Orientation 5.1: Préservation et valorisation des milieux naturels et des continuités écologiques
Mise en évidence, valorisation et renforcement d'une Trame Verte et Bleue maillant le territoire : cours d'eau, boisements, haies... et limitation de l'urbanisation à son contact. Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont mis en place pour les bois de châtaigniers remarquables de la commune.

Orientation 5.2: Préservation de la ressource en eau
Prise en compte des périmètres autour des captages et limitation du développement démographique en lien avec les capacités d'approvisionnement en eau potable. L'installation ou le développement d'exploitations agricoles consommatrices d'eau est à contrôler de façon à ce qu'elles ne mettent pas en péril la sécurité d'approvisionnement de la commune.

Axe 6: Permettre un développement économique adapté à l'échelle et au contexte de la commune

Orientation 6.1: Encourager l'activité économique et commerciale dans l'ensemble du village
- en prévoyant la mixité des tissus bâtis hors activités nuisantes
- en développant la couverture numérique de la commune dans le cadre des projets publics, pour les particuliers et pour les télétravailleurs
Le développement des communications numériques offre des possibilités d'installation de télétravailleurs, au moins pour une partie de leur temps de travail. Il peut contribuer à amener un peu d'activité dans la commune.

Orientation 6.2: Soutenir les activités de loisirs et touristiques
- en maintenant les activités présentes
- en valorisant le patrimoine naturel et le patrimoine culturel

Orientation 6.3: Faciliter la production d'énergies renouvelables tout en préservant le paysage
- Autorisation limitée de l'implantation de champs photovoltaïques au sol (sols anciennement artificialisés sans intérêt agronomique, environnemental et avec un impact paysager limité)

Interdiction de la mise en place de projets de production d'énergies renouvelables qui impacteraient négativement l'environnement et/ou le paysage communal

