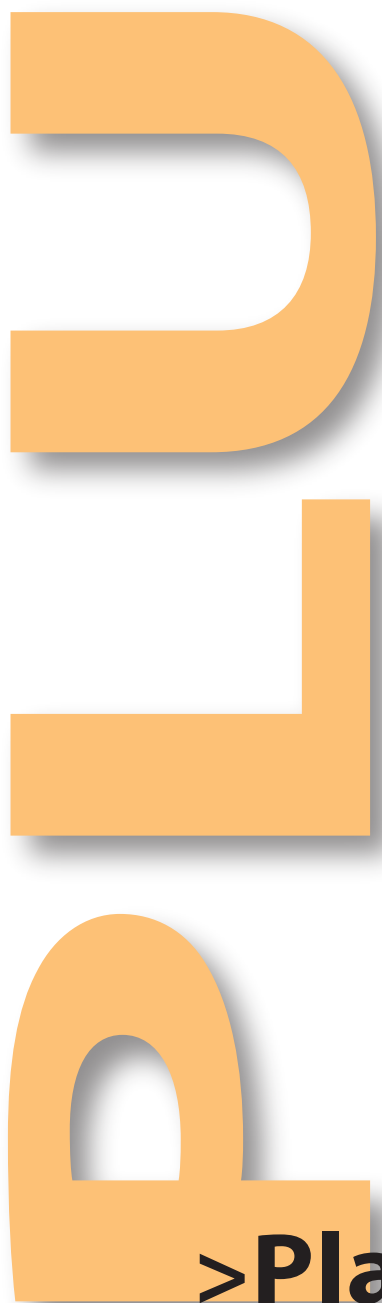




département de l' **Hérault**  
communauté de communes **"Vallée de l'Hérault"**  
commune d' **Argelliers**



# > **Plan Local d'Urbanisme**

## **>révision**

prescrite par DCM du :  
16 février 2009

arrêtée par DCM du :

approuvée par DCM du :

## **I.**

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

débatu en CM du :

16 décembre 2021  
03 octobre 2024

**franck soler**  
[urbaniste]

JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O. P. Q. U.





# Sommaire

|            |                                                                                                                                                                      |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>CONFORTER LE CADRE DE VIE ET PRESERVER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES .....</b>                                                      | <b>9</b>  |
| I.1        | La préservation et la mise en valeur des grandes entités naturelles et agricoles du territoire communal .....                                                        | 9         |
| I.2        | Le maintien de la compacité du village .....                                                                                                                         | 10        |
| I.3        | La préservation et la valorisation des éléments patrimoniaux et identitaires .....                                                                                   | 11        |
| <b>II</b>  | <b>PROMOUVOIR UNE URBANISATION MAITRISEE ET REpondant AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE, DE DIVERSITE DES FONCTIONS VILLAGEOISES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....</b> | <b>15</b> |
| II.1       | Une gestion économe du territoire .....                                                                                                                              | 15        |
| II.2       | Un renforcement de la cohérence urbaine à travers une démarche de développement durable .....                                                                        | 18        |
| II.3       | Le renforcement de la mixité sociale et de la diversité des fonctions villageoises .....                                                                             | 19        |
| II.4       | La protection des biens et des personnes.....                                                                                                                        | 19        |
| <b>III</b> | <b>ADAPTER ET ANTICIPER LES INFRASTRUCTURES ET LES EQUIPEMENTS .....</b>                                                                                             | <b>23</b> |
| III.1      | Le renforcement et l'adaptation des équipements au regard des enjeux sociaux.....                                                                                    | 23        |
| III.2      | L'encouragement à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs ou complémentaires à la voiture individuelle.....                                              | 24        |
| <b>IV</b>  | <b>RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE ET LES SERVICES DE PROXIMITE .....</b>                                                                                                | <b>25</b> |
| IV.1       | Le renforcement des commerces et des services de proximité en promouvant la diversification .<br>.....                                                               | 25        |
| IV.2       | Un soutien durable à l'économie agricole .....                                                                                                                       | 25        |
| IV.3       | Le développement des activités et des projets liés au tourisme raisonné et aux loisirs .....                                                                         | 26        |

**Liste des cartes**

|         |                                                               |    |
|---------|---------------------------------------------------------------|----|
| carte 1 | Synthèse des orientations du PADD (territoire communal) ..... | 13 |
| carte 2 | Synthèse des orientations du PADD (village) .....             | 21 |
| carte 3 | Synthèse des orientations du PADD (hameau de Cantagrils)..... | 22 |

# Préambule

En référence aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Argelliers doit comprendre un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

« Le projet d'aménagement et de développement 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 énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27. » (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Ainsi, **le PADD exprime les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune**. C'est un document prospectif (il engage la commune sur les 10 prochaines années) et politique. Le PADD définit des grandes orientations qui seront traduites dans les différents documents règlementaires du PLU (règlement, plans de zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

**Le PADD est donc la « clef de voûte » du PLU.**

Le PADD (comme l'ensemble du PLU) doit respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc de répondre aux grands objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

## Lexique des abréviations utilisées

EBC : espace boisé classé

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PLH : programme local de l'habitat

PLU : plan local d'urbanisme

POS : plan d'occupation des sols

PPRI : plan de prévention contre les risques d'inondation

SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SAU : surface agricole utile

SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SIC : site d'intérêt communautaire

SCoT : schéma de cohérence territoriale

SRCE : schéma régional de cohérence écologique

STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

ZPS : zone de protection spéciale

La commune d'Argelliers a lancé le 16 février 2009 une procédure de révision générale de son POS valant élaboration du PLU, Plan Local d'Urbanisme. Une première version du PADD a été débattue en décembre 2014 suivie de plusieurs modifications. Une nouvelle version reprenant l'essentiel des objectifs du projet initial a été débattue en mai 2019. En effet, le projet communal a dû être actualisé au regard :

- des enjeux intercommunaux (prise en compte des éléments du Projet de Territoire 2016/2025 et du PLH 2016/2021 élaboré par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, prise en compte des orientations du SCoT élaboré à l'échelle du Pays Cœur d'Hérault),
- des demandes émises par les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU (DDTM notamment),
- de l'évolution récente du cadre réglementaire (loi Grenelle 2, loi ALUR<sup>1</sup>, loi NOTRE<sup>2</sup>, loi ELAN<sup>3</sup> et loi Climat et Résilience<sup>4</sup>).

Deux dernières versions du PADD ont été débattues en dates des 16 décembre 2021 et **03 octobre 2024**. Elles intègrent les dernières évolutions du projet de la nouvelle équipe municipale, sans en modifier les orientations générales, ainsi que l'adaptation du PLU vis-à-vis du SCoT approuvé.

Le PADD de Argelliers s'articule autour de **4 grandes orientations générales** elles-mêmes déclinées en **objectifs stratégiques** :

**1 : Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales**

**2 : Promouvoir une urbanisation maîtrisée et répondant aux objectifs de mixité sociale, de diversité des fonctions villageoises et de développement durable**

**3 : Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements**

**4 : Renforcer l'économie locale et les services de proximité**

*« Après avoir identifié les différents éléments constituant la vie et le paysage de la commune d'aujourd'hui, ce document vise à présenter les futures stratégies de gestion et de maîtrise des situations auxquelles nous aurons à faire face demain. »*

(La municipalité)

---

<sup>1</sup> LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

<sup>2</sup> LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République

<sup>3</sup> LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

<sup>4</sup> LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets





## I CONFORTER LE CADRE DE VIE ET PRESERVER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES

La commune d'Argelliers appartient au territoire des bois et garrigues qui s'étendent au Nord de Montpellier. Elle a une superficie de plus de 5 000 hectares en grande partie boisés avec pour limite Nord le fleuve Hérault. En 2017, elle intègre le périmètre du **Grand Site de France des Gorges de l'Hérault** dont elle constitue une des portes d'entrée.

Labellisée commune « zéro phyto », Argelliers s'engage sur des projets s'inscrivant dans un développement durable avec notamment la construction prochaine de son nouveau groupe scolaire aux exigences «No Watt».

Les objectifs de l'équipe municipale s'inscrivent dans une volonté de préservation du grand paysage qui repose sur son espace agricole et naturel, ses bois, mais également sur la silhouette « en balcon » du village d'où la vue s'étend au loin jusqu'au majestueux Pic Saint-Loup.

C'est une des raisons pour laquelle les espaces agricoles et naturels n'ont jamais été pensés en tant que réservoir foncier voué au développement urbain, mais bien au contraire comme une réelle richesse patrimoniale à valoriser et devant faire l'objet d'un projet, au même titre que les espaces urbanisés, et ce dans une vision d'ensemble.

Ainsi, les objectifs du projet communal concernent :

- la préservation et la mise en valeur des grandes entités naturelles et agricoles du territoire communal,
- le maintien de la compacité du village,
- la préservation et la valorisation des éléments patrimoniaux et identitaires.

### I.1 La préservation et la mise en valeur des grandes entités naturelles et agricoles du territoire communal

Les espaces agricoles et naturels ont un rôle déterminant dans la préservation de l'identité du paysage communal. La volonté communale s'est toujours inscrite dans la préservation de ces espaces et dans le développement des activités agricoles qui permettent, outre leur intérêt économique, de maintenir un paysage ouvert.

L'objectif, à travers la préservation de ces espaces agricoles et naturels, est également de conforter les continuités tant écologiques que paysagères.

Les grandes entités naturelles et agricoles à préserver concernent essentiellement :

- **La plaine agricole située en contre-bas du village** caractérisée par un paysage ouvert avec en arrière-plan le Pic Saint-Loup. Outre sa fonction agricole, cet espace ceinturant l'Est du village joue un rôle prépondérant dans la perception paysagère du village qui domine l'espace cultivé. Le souhait de la commune est de préserver ce secteur à forte sensibilité paysagère de toute urbanisation sans lien avec l'agriculture (aujourd'hui, une dizaine d'exploitations animent le territoire communal). L'objectif est donc de s'appuyer sur une réglementation stricte conciliant activité agricole et préservation des perspectives paysagères (maintenir ce milieu ouvert).

- **Les terres agricoles situées autour du Hameau de Cantagrils** qui, outre leur fonction de zone tampon en matière de risque d'incendie (milieux ouverts), jouent également un rôle paysager fort que la commune souhaite préserver et élargir.
- **Le Hameau de Cantagrils** qui comprend de nombreux terrains boisés non bâtis constituant une coulée verte, élément important du paysage.
- **La vaste ripisylve de l'Hérault et les massifs forestiers** qui constituent de véritables corridors écologiques.  
 Outre la végétation liée au fleuve, particulièrement sauvage et peu accessible, on trouve sur Argelliers des boisements caractéristiques de la forêt méditerranéenne qui dépassent largement les limites communales :
  - la ligne de crête entre le Pioch, l'Arbousas, le Pié de Loup et le bois de la Rouvière constituent un exemple remarquable d'un point de vue floristique (Chêne, Violette des Causses, etc) mais également faunistique (batraciens, insectes, etc) ;
  - du Puech de l'Am et de la Galine à la chapelle Ste-Foy (Santa Fé) en passant par le Mourre Pourri et le Tailladasses, constitués de massifs principalement forestiers (taillis de chênes verts, chênes blancs, etc) entrecoupés de milieux ouverts (pelouses, garrigues basses).

L'objectif est donc de protéger ces espaces aussi bien vis à vis de la biodiversité que de leur fonction paysagère à travers leur classement en zone naturelle interdisant toute construction. Les boisements les plus remarquables pourront faire l'objet d'une protection renforcée au titre des Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du code de l'urbanisme). Aujourd'hui, la majeure partie des boisements communaux a été confiée à l'Office National des Forêts qui en assure une gestion raisonnée et durable.

Le projet de **réserve naturelle** associée à la réhabilitation du **Domaine de Paillas** situé en limite Nord-Est de la commune répond également à l'objectif de préservation et de mise en valeur des espaces naturels de garrigues et de forêts (Montagne de la Cellette, Montagne de Labat, Gorges de l'Hérault). L'utilisation du Domaine couplée à de l'observation et à de la recherche scientifique (en partenariat avec des organismes locaux, régionaux et nationaux reconnus) permettra une meilleure connaissance et préservation des milieux naturels et des écosystèmes.

#### Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :

- ⇒ **Préservation des espaces agricoles et naturels (zones A et N à constructibilité limitée)**
- ⇒ **Protection renforcée des espaces les plus sensibles (plaine agricole située en contrebas du village, ripisylve de l'Hérault, grands massifs forestiers constitutifs des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité)**
- ⇒ **Maintien et développement des activités agricoles**
- ⇒ **Valorisation du Domaine de Paillas (avec la création d'une réserve naturelle)**

## I.2 Le maintien de la compacité du village

Il s'agit de maintenir le caractère rural de la commune en évitant une trop grande dispersion de l'urbanisation. Afin de limiter l'étalement urbain et de préserver la compacité du village, le PLU vise à :

- proposer des extensions urbaines limitées et en continuité avec l'urbanisation existante ;
- favoriser le renouvellement urbain avec donc une densification maîtrisée des quartiers existants s'appuyant sur les caractéristiques paysagères (maintien de la typologie bâtie actuelle caractérisée par l'habitat individuel pavillonnaire) ;
- définir des limites claires et durables entre les espaces naturels ou agricoles et l'espace urbain et de traiter qualitativement les franges urbaines du village, en particulier la frange Sud concernée par des extensions urbaines.

#### Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :

- ⇒ **Limitation des extensions urbaines en tenant compte des capacités existantes dans les espaces déjà urbanisés**
- ⇒ **Densification maîtrisée du village (suivant les capacités et en respectant le cadre de vie des habitants)**
- ⇒ **OAP « franges Sud du village »**

### **I.3 La préservation et la valorisation des éléments patrimoniaux et identitaires**

Le centre ancien d'Argelliers, mémoire du village, présente un patrimoine bâti de qualité articulé autour de ruelles, de porches et de placettes. À ce titre, la commune a engagé en 2014 d'importants travaux de requalification des rues et ruelles ainsi que la mise en valeur de son église du XII<sup>ème</sup> siècle classée aux monuments historiques. Cette mise en valeur sera poursuivie dans les années à venir par le désenclavement de l'église historique accompagnée d'une piétonisation accentuée du cœur du village.

La municipalité souhaite également protéger, éventuellement mettre en valeur, certains édifices ou vestiges répartis sur le territoire communal, témoignant d'anciennes présences et activités humaines, présentant un caractère architectural et paysager, et notamment :

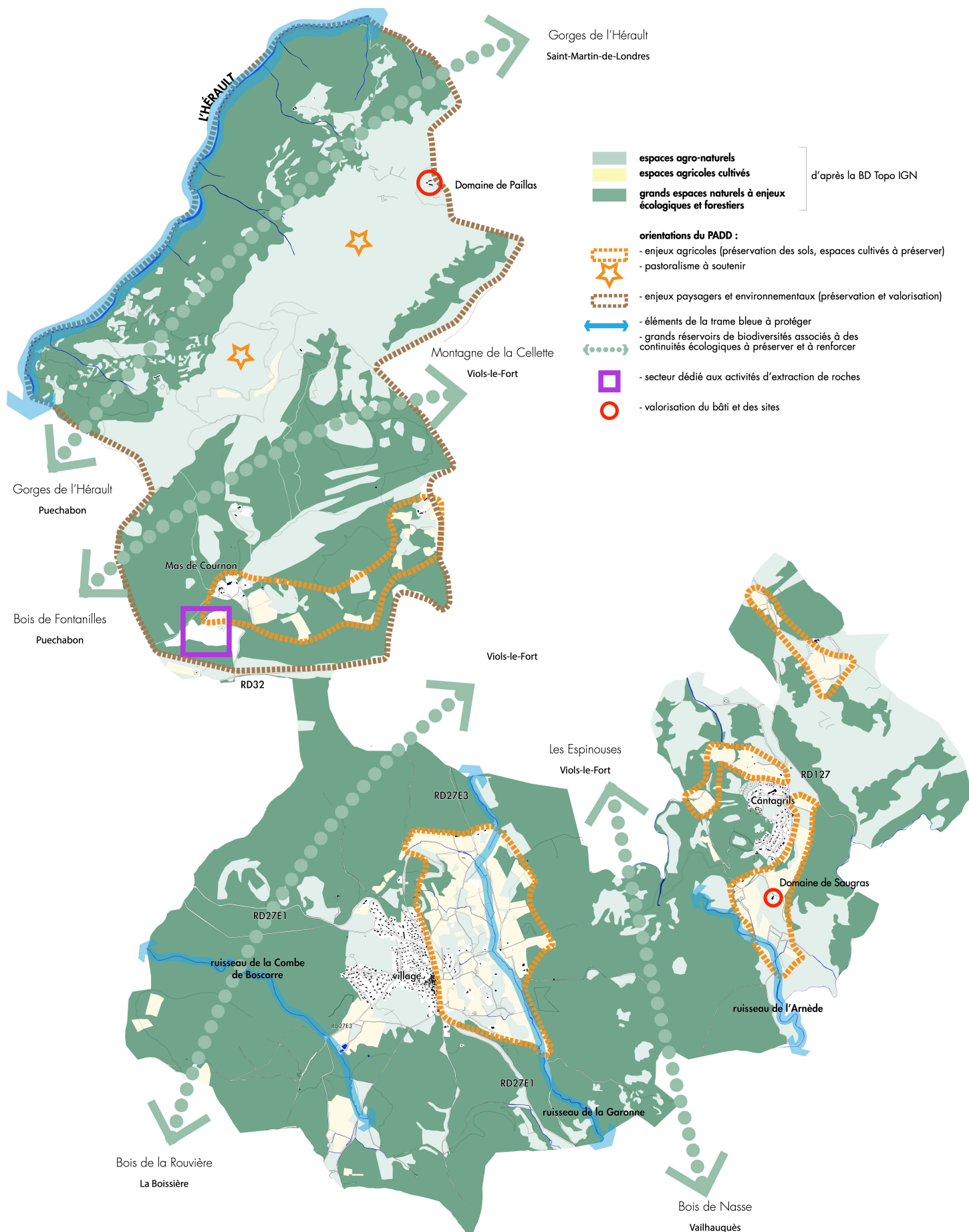
- la fontaine du Plas,
- d'anciennes chapelles (Roc de Pampelune, Ste-Foy, St-Jean-de Combarjagues),
- le lavoir et les lavognes,
- le site de Boussargues,
- le Mas Andrieu,
- le Domaine de Santafé,
- le Domaine de Paillas.

En terme de préservation du grand paysage, l'identification et la protection des vues remarquables sur le **Grand Site de France des Gorges de l'Hérault** est prévu (partie Nord du territoire communal).

**Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :**

- ⇒ **Protection et valorisation du centre historique et de ses abords**
- ⇒ **Protection ciblée des éléments remarquables du patrimoine**
- ⇒ **Intégration dans le PLU du Périmètre Délimité des Abords de l'Église Saint-Étienne**
- ⇒ **Valorisation du Domaine de Paillas**

## carte 1 Synthèse des orientations du PADD (territoire communal)





## II PROMOUVOIR UNE URBANISATION MAITRISEE ET REpondant AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE, DE DIVERSITE DES FONCTIONS VILLAGEOISES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La municipalité s'est fixée un objectif d'environ **1200 habitants à l'horizon 2035**, soit une croissance démographique moyenne de l'ordre de **1,4 % par an**<sup>5</sup> (1,5 % jusqu'en 2030 et 1 % au-delà). Cet objectif traduit la volonté d'une **maîtrise du développement démographique** afin de préserver le cadre de vie actuel ; pour autant, **la croissance doit être poursuivie** pour que le village continue à se développer harmonieusement et puisse se doter en équipements de proximité. Ce taux est fixé en compatibilité avec le SCoT (+1,5 % par an jusqu'en 2030 et + 1 % par an entre 2030 et 2040 pour les 19 villages de la communauté de communes Vallée de l'Hérault).

Cette croissance démographique mesurée doit se faire dans le cadre d'un projet urbain adapté à la demande locale, et notamment au contexte social, avec comme objectif également de garantir une qualité environnementale pour un développement harmonieux et durable du village.

Cela passe par les objectifs suivants :

- une gestion économe du territoire,
- un renforcement de la cohérence urbaine à travers une démarche de développement durable,
- le renforcement de la mixité sociale et de la diversité des fonctions villageoises,
- la protection des biens et des personnes.

### II.1 Une gestion économe du territoire

L'objectif de la municipalité est de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels ; cet objectif majeur est mis en œuvre à travers :

- le développement mesuré du village en continuité avec l'urbanisation existante ;
- une densification maîtrisée de certains quartiers pavillonnaires (en particulier les quartiers bénéficiant d'un raccordement au réseau public d'assainissement) ;
- le maintien de formes d'habitat diversifiées et adaptées aux caractéristiques géographiques et paysagères de la commune (maisons de village mitoyennes, habitat pavillonnaire) ;
- la préservation des zones agricoles et naturelles situées dans le secteur du Hameau de Cantagrils, avec un renforcement de la zone naturelle existante.

Les besoins en logements correspondant à l'évolution de la population à l'horizon 2035 sont estimés à environ **105** en tenant compte à la fois des nouveaux arrivants ainsi que du desserrement des ménages<sup>6</sup>. Environ 40 % de ces nouveaux logements seront réalisés **en extension de l'urbanisation existante du village** ; environ 60 % de ces nouveaux logements seront réalisés en **renforcement du tissu urbain existant** (village). Les capacités d'accueil existantes du village<sup>7</sup> sont prises en compte tout en gardant comme objectif une densification maîtrisée de l'urbanisation.

---

<sup>5</sup> contre 2,7% entre 2010 et 2015

<sup>6</sup> L'augmentation des ménages liée à la diminution de leur taille moyenne entraîne des besoins en logements. La taille moyenne des ménages est en constante diminution depuis plus de 30 ans (de 3,14 en 1990 à 2,44 en 2019).

<sup>7</sup> parcelles libres et parcelles sous-occupées

## Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation

En termes quantitatifs, les objectifs affichés sont présentés dans le tableau suivant :

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Population INSEE 2021                                                                                   | 970                                                                                                                                                                     |
| Taille moyenne des ménages en 2021                                                                      | 2,38                                                                                                                                                                    |
| Taille moyenne des ménages prévue à 2035                                                                | 2,25                                                                                                                                                                    |
| Logements vacants (INSEE 2020)                                                                          | 75 (14,7 % des résidences principales)                                                                                                                                  |
| Logements vacants (données LOVAC) <sup>8</sup>                                                          | 12                                                                                                                                                                      |
| Scénario retenu                                                                                         | <b>scénario « croissance maîtrisée » à 1,4 %/an</b>                                                                                                                     |
| Population à 2035                                                                                       | <b>1200</b>                                                                                                                                                             |
| Besoins en logts à 2035                                                                                 | <b>105 (± 10 logts/an)</b>                                                                                                                                              |
| <b>Capacités en renforcement du tissu urbain existant / total : 63 logements</b>                        |                                                                                                                                                                         |
| Capacité d'accueil résiduelle dans le tissu urbain existant du village (avec pondération <sup>9</sup> ) | 59 logements                                                                                                                                                            |
| Capacité liée à la remobilisation des logements vacants (avec pondération)                              | 4 logements                                                                                                                                                             |
| <b>Capacités en extensions / total : 45 logements (sur 3 hectares<sup>10</sup>)</b>                     |                                                                                                                                                                         |
| Extensions résiduelles des « dents creuses » sur les franges du village                                 | <b>17 logements</b> répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Luzière Sud (10 logements)</li> <li>- Le Pigeonnier Nord (7 logements)</li> </ul> |
| Opération d'ensemble « Le Pigeonnier » (+/- 1,5 ha)                                                     | <b>28 logements</b>                                                                                                                                                     |
| <b>Total capacités : 108 logements</b>                                                                  |                                                                                                                                                                         |

<sup>8</sup> Nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus au 01/01/2021

<sup>9</sup> Les pondérations appliquées sont les suivantes :

- 30 % pour les capacités liées aux parcelles sous-occupées
- 50 % pour les capacités liées aux parcelles libres hors lotissement
- 100 % pour les capacités liées aux parcelles libres en lotissement

<sup>10</sup> Soit une densité moyenne de 15 logements par hectare (conforme au SCoT)



Les objectifs de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation sont résumés dans le tableau suivant :

|                                                                                       | Surfaces naturelles, agricoles ou forestières consommées (en ha) | Consommations prévues sur 11 ans (en ha) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                                       | 2013-2024                                                        |                                          |
| <b>Pour l'habitat</b>                                                                 | <b>6,2</b>                                                       | <b>3</b>                                 |
| <i>En extension du village</i>                                                        | 3,4                                                              | 3                                        |
| <i>En densification du village</i>                                                    | 0,2                                                              |                                          |
| <i>A l'écart du village</i>                                                           | 2,6 (Cantagrils)                                                 | 0                                        |
| <b>Pour les activités économiques (hors agriculture et carrières) et touristiques</b> | <b>0</b>                                                         | <b>1,4</b>                               |
| <i>En extension du village</i>                                                        | 0                                                                | 0                                        |
| <i>A l'écart du village</i>                                                           | 0                                                                | 1,4                                      |
| <b>Pour les équipements</b>                                                           | <b>0,9</b>                                                       | <b>0,4</b>                               |
| <i>En extension du village</i>                                                        | 0,9<br>(dont 0,5 pour la nouvelle école)                         | 0,4<br>(équipements sportifs)            |
| <i>A l'écart du village</i>                                                           | 0                                                                | 0                                        |
| <b>TOTAL</b>                                                                          | <b>7,1</b>                                                       | <b>4,8</b>                               |
| Consommation annuelle moyenne                                                         | <b>0,65</b>                                                      | <b>0,44</b>                              |

**Les extensions urbaines pour l'habitat représentent 3 hectares au total (extension programmée du Pigeonnier + extensions résiduelles<sup>11</sup>), soit environ 3 % de l'enveloppe urbaine actuelle.** Les consommations liées au développement résidentiel sont réduites de 52 % par rapport à la période 2013-2024. Cela est rendu possible par l'arrêt de l'urbanisation du secteur de Cantagrils (2,6 hectares consommés entre 2013 et 2024) et par une réduction drastique des extensions prévues pour le village.

Concernant le développement économique, les consommations prévues au PLU sont liées aux projets de Paillas (sur 1,25 hectare) et de Saugras (sur 0,15 hectare).

**Globalement, le PLU réduit d'environ 30 % les consommations prévues par rapport aux surfaces consommées entre 2013 et 2024.** L'ensemble de ces objectifs permet une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

<sup>11</sup> La Luzière Sud et le Pigeonnier Nord

**Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :**

- ⇒ **Limitation stricte de la consommation d'espace agricole et naturel par l'urbanisation**
- ⇒ **Mobilisation des capacités existantes dans les espaces déjà urbanisés**
- ⇒ **Une opération d'ensemble prévue pour l'extension Sud du village ; elle respecte une densité minimale moyenne de 17 logements par hectare (Le Pigeonnier)**

**II.2 Un renforcement de la cohérence urbaine à travers une démarche de développement durable**

L'urbanisation de ces trente dernières années s'est opérée essentiellement sous la forme de lotissements pavillonnaires peu denses et donc très consommateurs d'espace.

Face à ce constat, la municipalité s'est fixée plusieurs objectifs qui permettront d'accompagner qualitativement l'évolution du tissu urbain :

- conforter l'aspect multifonctionnel du centre ancien, lieu majeur de centralité, avec la volonté de créer un vrai cœur de village en liaison avec la requalification de la RD27 ;
- renforcer l'interconnexion des quartiers avec notamment le développement des liaisons douces qui nécessitera d'aménager certaines voies afin de réduire la vitesse des voitures et de sécuriser les circulations piétonnes et à vélo ; les aménagements prévus seront adaptés à la typologie des voies (espaces partagés, pistes ou bandes cyclables, trottoirs mixtes, plateaux traversant, etc) permettant ainsi une meilleure lisibilité de la trame viaire ;
- promouvoir une urbanisation de qualité reposant sur les principes suivants :
  - privilégier les extensions urbaines dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec la qualité du site et ses contraintes (hydraulique, impact paysager, etc) ; cela passe notamment par l'utilisation d'outils opérationnels garantissant une bonne maîtrise de ces opérations d'ensemble par la collectivité ;
  - limiter l'imperméabilisation des sols (en développant les espaces de pleine terre et en facilitant la désimperméabilisation) ;
  - préserver les continuités écologiques et la trame verte urbaine ;
  - intégrer les nouvelles constructions (densité, volumétrie, aspect extérieur) au regard des caractéristiques du village et favoriser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement (matériaux durables, énergies renouvelables, etc) ;
  - préserver l'harmonie des constructions notamment dans le centre ancien (traitement architectural).

**Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :**

- ⇒ **Réservation d'espaces pour la requalification des voies et la prise en compte des modes « doux » de déplacement**
- ⇒ **Une opération d'ensemble prévue pour l'extension Sud du village ; elle devra garantir une bonne intégration paysagère et environnementale (cf. OAP « Le Pigeonnier »)**
- ⇒ **OAP « franges Sud du village »**

### **II.3 Le renforcement de la mixité sociale et de la diversité des fonctions villageoises**

Dans un souci de diversification de l'habitat et de renforcement de la cohésion sociale, il est nécessaire de faciliter l'accès au logement pour les jeunes ménages. La municipalité souhaite s'engager vers les objectifs suivants :

- développer des programmes de logements diversifiés quant à leurs formes, leurs dimensions et leur statut (accession à la propriété, locatif-social, etc) ; il s'agit notamment de favoriser la réalisation de logements sociaux locatifs, d'initiative privée ou publique, en fixant un minimum de 30 % de ces logements au sein de l'opération d'ensemble « Le Pigeonnier » prévue au Sud du village ; cette servitude de mixité sociale permet de concentrer sur ce secteur d'aménagement l'ensemble des logements sociaux à produire sur le territoire communal ;
- renouer avec des formes villageoises plus compactes afin de répondre à des objectifs plus sociaux et renforcer les liens de proximité ;
- permettre, dans les quartiers, l'implantation d'activités compatibles avec la proximité d'habitations (commerces, bureaux, services, etc) afin de créer de véritables lieux de vie et développer les relations et les complémentarités entre les différents quartiers (centre ancien, lotissements récents) ;
- poursuivre les efforts en matière d'équipements et renforcer l'urbanité villageoise (nouveau groupe scolaire, espaces publics attractifs, animation, etc).

#### **Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :**

- ⇒ **Renforcement de la mixité des espaces urbains centraux**
- ⇒ **Prise en compte des objectifs du projet de PLH de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (diversité de l'offre en logements) avec la mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale**
- ⇒ **Réservation d'espaces pour la réalisation d'équipements ou l'aménagement d'espaces publics**
- ⇒ **Zone dédiée au nouveau groupe scolaire, à la salle polyvalente et aux futurs équipements**

### **II.4 La protection des biens et des personnes**

#### **La gestion du risque d'inondation et de ruissellement pluvial**

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Haute Vallée de l'Hérault Nord » a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 août 2007. Il définit des zones à risques et notamment des zones à risques graves qui seront intégrées dans le PLU et dans lesquelles toute construction est interdite pour la sécurité des biens et des personnes.

Les prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune seront également intégrées au PLU. Elles s'appuient sur :

- une carte de zonage pluvial où toute construction est interdite en zone rouge ;
- une synthèse des principes généraux de base à respecter afin d'éviter des conflits d'usage en terme d'urbanisme, dans le cadre des futures extensions urbaines, entre les écoulements pluviaux et les zones urbanisées ;
- la nécessité de réaliser certains types d'ouvrages (fossés enherbés, bassins superficiels ouverts au lieu de bassins enterrés) afin de favoriser le traitement des eaux et de faciliter l'entretien des futurs ouvrages ;

- certaines recommandations afin de permettre un aménagement paysager des ouvrages afin d'en assurer la stabilité.

### **La gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles**

Une partie du territoire communal est concernée par ce phénomène générant des mouvements géologiques avec des conséquences sur les constructions. Des préconisations, notamment sur les modalités de constructions, seront intégrées et détaillées dans le PLU.

### **La prise en compte du risque « incendie de forêt »**

La commune d'Argelliers est soumise à un important risque « incendie de forêt ». Il s'agit de prendre en compte ce risque en limitant les zones de contact entre l'urbanisation et les espaces boisés ; pour les extensions urbaines et pour les franges actuelles du village et des hameaux (Cantagrils, Mas de Cournon), des espaces tampon seront prévus qui permettront de limiter l'impact des incendies sur les biens et les personnes.

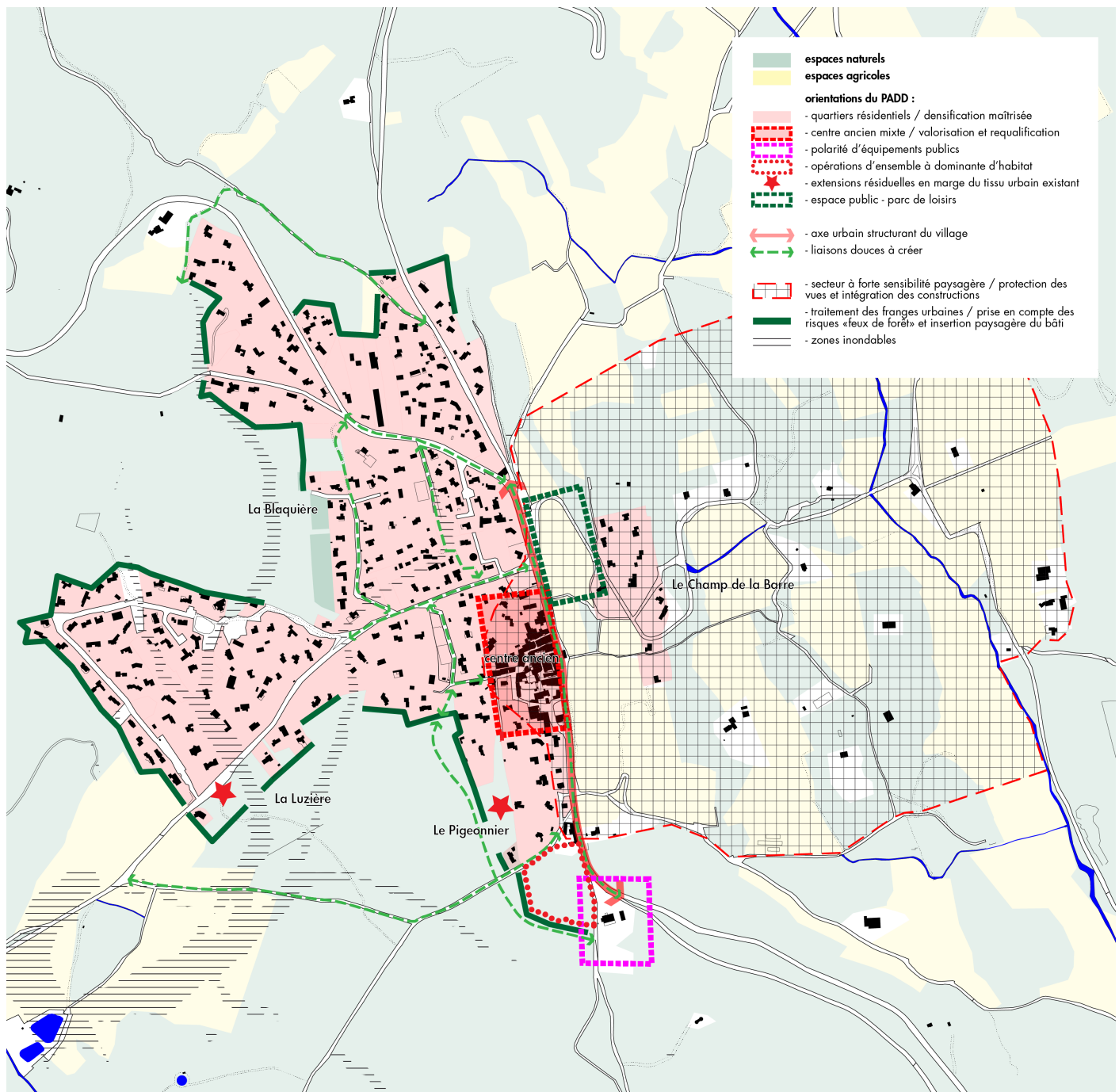
### **La sécurisation du site de stockage pyrotechnique**

La commune souhaite sécuriser les entrepôts d'une entreprise d'artificier existante, en bordure de la RD32, au Nord du territoire communal.

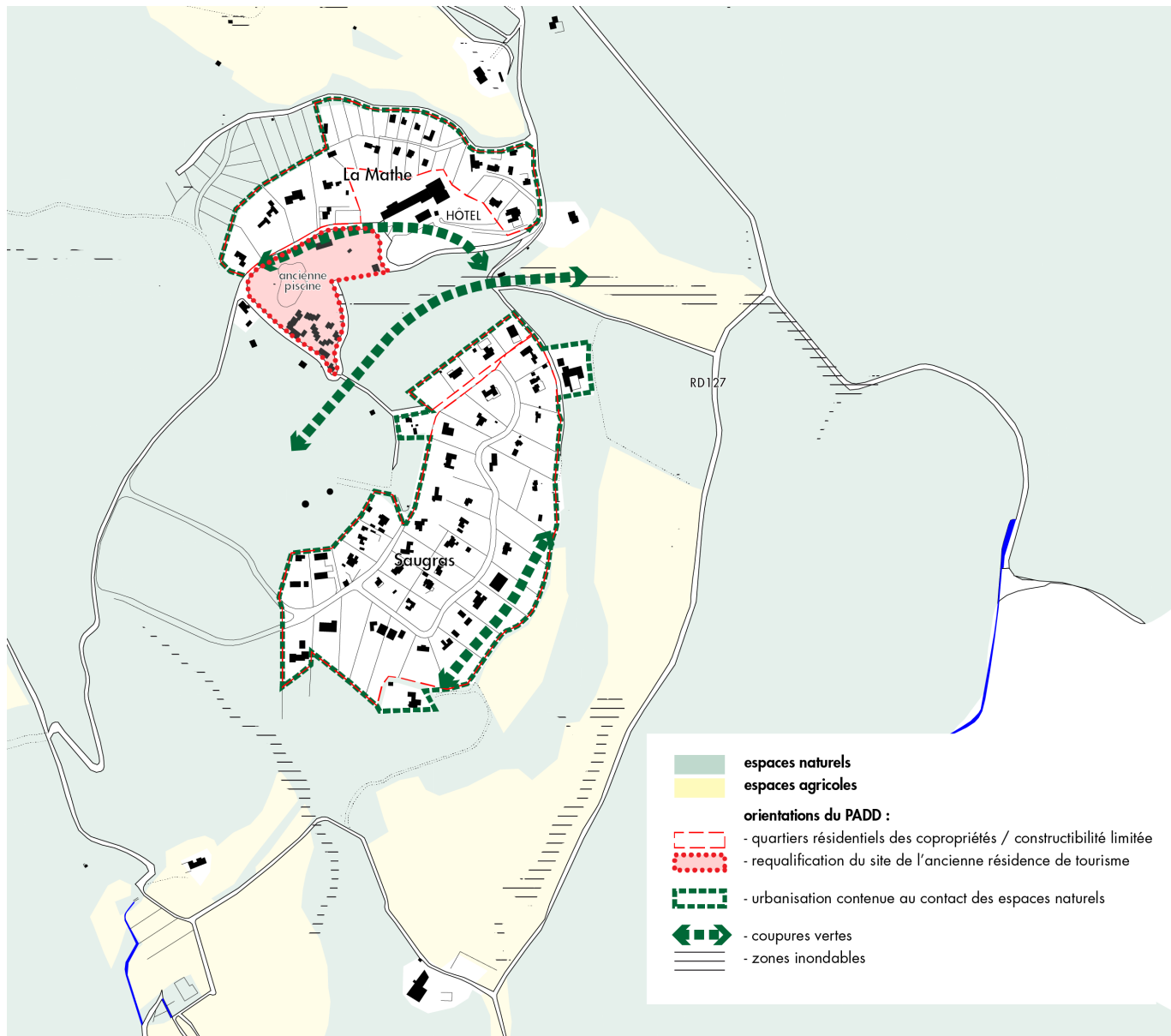
#### **Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :**

- ⇒ **Intégration des prescriptions du PPRI « Haute Vallée de l'Hérault Nord » et de l'étude de ruissellement pluvial**
- ⇒ **Prise en compte du risque « incendie de forêt » en limitant l'exposition de la population à ce risque**

## carte 2 Synthèse des orientations du PADD (village)



### carte 3 Synthèse des orientations du PADD (hameau de Cantagrils)



### **III ADAPTER ET ANTICIPER LES INFRASTRUCTURES ET LES EQUIPEMENTS**

Le PLU est élaboré pour l'horizon 2035. Il convient donc, au regard de l'impact de l'urbanisation future et des prévisions démographiques, d'anticiper les besoins en matière d'infrastructures et d'équipements toujours dans une démarche de développement durable. Sont ainsi fixés les objectifs suivants :

- le renforcement et l'adaptation des équipements au regard des enjeux sociaux et environnementaux,
- l'encouragement à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs ou complémentaires à la voiture individuelle.

#### **III.1 Le renforcement et l'adaptation des équipements au regard des enjeux sociaux**

L'urbanisation existante et future génère des impacts sur l'environnement qu'il convient de limiter ou de compenser à travers la réalisation de certains équipements.

##### **En matière d'alimentation en eau potable**

La commune d'Argelliers (tout comme les communes de Montarnaud et de Saint-Paul-et-Valmalle) est desservie par une ressource en eau située sur le territoire voisin de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup. Cette ressource présente actuellement de fortes tensions qui obligent la commune à bien maîtriser sa croissance démographique.

##### **En matière d'équipements scolaires et administratifs**

La commune a récemment réalisé un nouveau groupe scolaire à l'entrée Sud du village afin d'une part de répondre aux exigences en matière de déplacements, d'accessibilité et de qualité de l'accueil, et d'autre part de proposer un équipement scolaire respectueux de l'environnement et des enjeux du développement durable.

La réalisation de ce nouveau groupe scolaire permet une redéfinition du cœur de village que ce soit en terme de fonctionnement économique, administratif et culturel mais également en terme d'aménagement d'espace public et de stationnement. Une nouvelle mairie est prévue à la place de l'ancienne école, ce qui permettra de revitaliser le centre ancien du village.

##### **En matière d'équipements sociaux et culturels**

Une bibliothèque est prévue dans le village, à la place de l'ancienne école.

##### **En matière d'infrastructures**

La RD27E1 et E3 au niveau de la traversée du centre-village a récemment été requalifiée ; cette requalification doit être prolongée dans toute la traversée du village, avec notamment l'aménagement d'espaces partagés.

##### **En matière de communication numérique**

La commune est associée au Conseil Départemental de l'Hérault dans le cadre du projet de développement des équipements numériques (programme « Numérique Hérault 2015-2022 ») ; ce projet vise à élargir dès 2019 la couverture du réseau de communication numérique sur l'ensemble de la commune et à faciliter l'accès aux haut et très haut débits.

D'autre part, la commune a conventionné avec la communauté de communes dans le cadre de la mise en place d'un hot spot (borne Wifi) destiné à promouvoir sa présence sur le territoire, notamment dans le cadre de son intégration au Grand Site des Gorges de l'Hérault. Le village est désormais raccordé à la fibre.

#### Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :

- ⇒ **Réservation d'espaces pour la réalisation d'équipements d'infrastructures**
- ⇒ **Prise en compte des nouveaux besoins et des opportunités liés au déplacement du groupe scolaire**
- ⇒ **Prise en compte des capacités d'alimentation en eau potable**

### **III.2 L'encouragement à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs ou complémentaires à la voiture individuelle**

Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture (marche à pied, vélo, etc) doit permettre de faciliter les déplacements internes et l'accès aux différents équipements, services et commerces.

#### **En matière de transport collectif**

Argelliers appartient à l'aire urbaine de Montpellier avec des déplacements pendulaires domicile/travail qui se sont accentués avec la périurbanisation. Pour Argelliers, les transports collectifs sont aujourd'hui limités et sous la responsabilité du Conseil Départemental de l'Hérault qui adapte ses lignes en fonction de l'augmentation de la population. Néanmoins, en collaboration avec la CCVH, il est prévu de promouvoir l'usage des transports en commun en facilitant l'accès aux arrêts bus existants.

#### **En matière de déplacements doux**

Il est prévu de favoriser le développement des modes de déplacement dits « actifs » en renforçant les liaisons douces (piétonniers et vélos) au sein du village et autour. Ainsi, des cheminements piétons et cyclables sont prévus entre le pôle d'équipements au Sud du village (nouvelle école, salle polyvalente, plateau sportif) et le centre-village.

Afin de réduire l'utilisation de la voiture pour les déplacements vers l'extérieur de la commune (déplacements domicile/travail notamment), le co-voiturage sera favorisé à travers l'aménagement d'espaces dédiés.

#### Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :

- ⇒ **Réservation d'espaces pour la prise en compte des modes « doux » de déplacement (liaisons douces et traversées piétonnes dans la commune)**
- ⇒ **Réservation d'espace pour l'aménagement d'une aire de co-voiturage**



## IV RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE ET LES SERVICES DE PROXIMITE

À seulement 15 minutes de l'A75, par delà Montarnaud, Argelliers est desservie par la RD32, départementale peu fréquentée, serpentant à travers bois et garrigue. Cette situation excentrée confère et conforte pour Argelliers un caractère de «village rural» qui en est aujourd'hui une de ses principales richesses.

Ces éléments en font une commune peu prédisposée à un développement économique fort. L'agriculture, l'élevage, la viticulture, le tourisme et l'agro-tourisme restent ses atouts majeurs, renchériss par une qualité de vie calme et agréable.

Outre l'agriculture, la commune d'Argelliers est le support d'activités économiques locales que ce soit dans le domaine artisanal, commercial ou les services de proximité.

Afin de préserver une « vie de village » profitable à l'ensemble des habitants, le projet municipal vise à favoriser le maintien et l'installation d'activités et de services à travers plusieurs objectifs :

- le renforcement des commerces et des services de proximité,
- un soutien durable à l'économie agricole,
- le développement des activités et des projets liés au tourisme et aux loisirs.

### IV.1 Le renforcement des commerces et des services de proximité en promouvant la diversification

Les petits commerces et les services de proximité adaptés au fonctionnement du village et à ses contraintes seront privilégiés. À ce titre, il est nécessaire de favoriser le maintien et le développement d'activités de proximité principalement dans les zones denses et centrales du village ; il n'est pas envisagé de créer de zone d'activités dédiée.

L'objectif est de lutter contre les espaces monofonctionnels (type « village dortoir ») grâce à un règlement d'urbanisme autorisant l'installation d'activités commerciales, de services ou d'artisanat (non nuisantes) dans les quartiers résidentiels.

#### Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :

- ⇒ **Renforcement de la mixité des espaces urbains centraux**
- ⇒ **Incitation à l'installation d'activités de proximité (commerce, services, etc) dans le centre-village (règlement adapté des zones urbaines)**
- ⇒ **Amélioration de l'offre en stationnement dans le centre-village**

### IV.2 Un soutien durable à l'économie agricole

Si l'activité agricole joue un rôle prépondérant dans la qualité du cadre de vie et du paysage, elle représente aussi une valeur économique importante avec la viticulture notamment.

L'objectif est de conserver les terres agricoles les plus propices par un zonage et une réglementation spécifiques où seules les activités et les constructions liées à l'agriculture seront autorisées. La commune souhaite également encourager l'installation de nouveaux agriculteurs sur son territoire et permettre une diversification des pratiques (élevage, exploitation forestière, maraîchage, etc).

**Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :**

- ⇒ **Maintien et développement des activités agricoles**
- ⇒ **Incitation à l'installation d'agriculteurs sur la commune et à la diversification des activités agricoles**
- ⇒ **Préservation du potentiel agronomique des terres agricoles**

**IV.3 Le développement des activités et des projets liés au tourisme raisonné et aux loisirs**

Le secteur touristique est assez peu développé sur la commune malgré ses atouts en matière de patrimoine bâti et naturel. La commune doit notamment pouvoir profiter de son lien avec le **Grand Site de France des Gorges de l'Hérault**.

Pour développer le secteur du tourisme et des loisirs, la municipalité s'est fixée plusieurs objectifs en lien direct avec l'Office de Tourisme Intercommunal :

- renforcer l'offre en hébergement touristique ;
- valoriser les chemins de randonnée et créer des itinéraires de découverte dont le point central pourrait être le village ancien et ses ruelles (patrimoine bâti, perspectives paysagères, etc) ;
- permettre le développement d'activités de loisirs et de restauration ;
- promouvoir l'artisanat d'art et l'agrotourisme autour des produits du terroir comme le vin.

Parmi ces objectifs, le projet de valorisation du **Domaine de Paillas** est à souligner. Ce projet envisage la création d'un ensemble hôtelier de petite taille, en harmonie avec son environnement et qui devra s'intégrer parfaitement dans le paysage local grâce à une mise en scène et à une architecture de qualité. Si les conditions techniques de réalisation du projet sont réunies (alimentation en eau potable, traitement du risque « feu de forêt », accès, prise en compte des enjeux écologiques), cet éco-hôtel associé à la réserve naturelle combinera écotourisme et tourisme scientifique et pédagogique.

**Objectifs stratégiques traduits dans le PLU :**

- ⇒ **Incitation au développement de l'agro-tourisme**
- ⇒ **Incitation à l'installation d'activités de restauration dans le centre-village et dans les hameaux (règlement adapté des zones urbaines)**
- ⇒ **Réservation d'espace pour l'aménagement de sentiers de randonnée**
- ⇒ **Protection ciblée des éléments remarquables du patrimoine**
- ⇒ **Préservation des vues sur le grand paysage depuis le village (belvédère)**
- ⇒ **Valorisation du Domaine de Paillas (projet hôtelier à caractère scientifique et pédagogique)**
- ⇒ **STECAL de l'auberge de Saugras (projet de gîtes)**

*« Comprendre ce qui fait le charme d'Argelliers, écouter ses habitants, garder ses racines pour prévoir son avenir, telle a été la démarche politique de l'équipe lors du travail sur ce PADD. »*

(La municipalité)