



Fiche Bilan

PROJET DE TERRI-TOIRE

2016
2025

ORIENTATION 2
CADRE DE VIE

Pour préserver un cadre
de vie de qualité, harmonieux
et équilibré



URBANISME

⑤ Planifier et maîtriser le développement urbain

5

Objectif stratégique

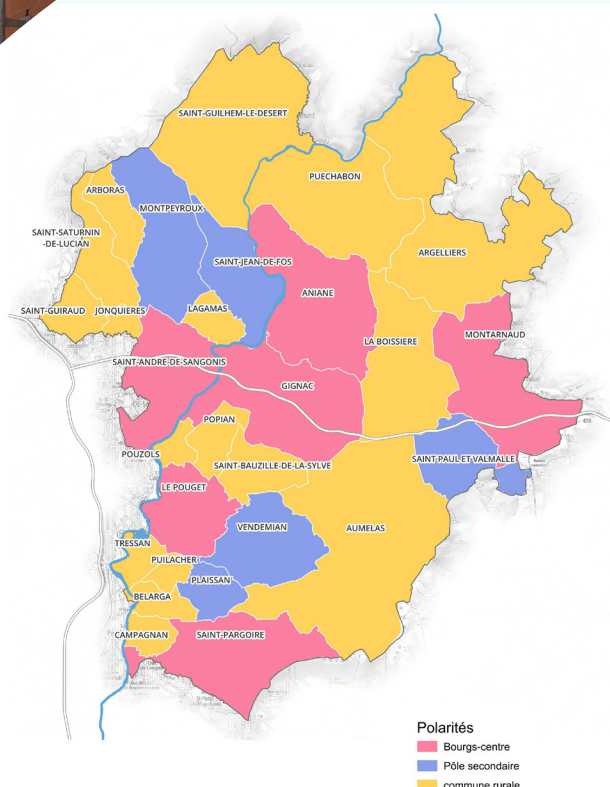
Planifier et maîtriser le développement urbain

ENJEUX 2021-2027

- La planification d'un urbanisme peu consommateur d'espace
- Vers un aménagement durable du territoire plus vertueux
- Un habitat au service de tous les publics : connaissance, adaptation, parcours résidentiel
- Le développement et la valorisation des cœurs de village

ACTIONS PHARES

- Accompagnement des communes pour la co-construction de leurs documents d'urbanisme, leurs politiques d'aménagement et l'évolution des pratiques
- Déploiement d'une stratégie offensive du foncier au service du territoire
- Mise en place d'un observatoire de l'habitat
- Poursuite et renforcement des actions d'accompagnement des publics spécifiques et fragiles en matière d'habitat
- Création d'un Ecoquartier
- Appui à la requalification et au contrôle de l'habitat dans les cœurs anciens : opérations façades, lutte contre l'habitat indigne



Situation du territoire

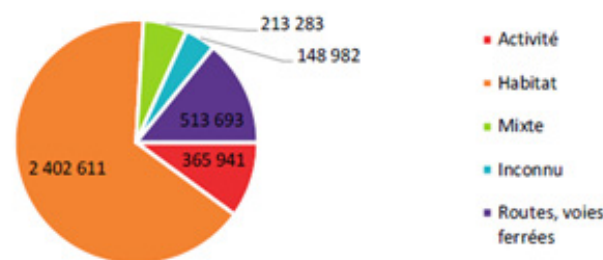
Un territoire semi-rural, intégré à la dynamique métropolitaine de Montpellier. Les espaces urbanisés du territoire se sont développés autour des cœurs historiques entraînant un étalement urbain de type pavillonnaire.

- 6 pôles urbains concentrent la majorité de la population, des services et équipements : Gignac, Saint-André-de-Sangonis, Montarnaud, Aniane, Le Pouget et Saint Pargoire
- 5 pôles secondaires, comprenant entre 1 000 et 2 000 habitants et offrant des services de proximité
- 17 petites communes rurales de moins de 1 000 habitants avec très peu de services ou équipements

Les dynamiques d'aménagement

- Taux de croissance de la population (+2%) le plus soutenu de l'Hérault entre 2014 et 2020
- 800 habitants supplémentaires par an.
- Gignac, Saint-André-de-Sangonis et Montarnaud ont enregistré 52% des gains de population du territoire
- 343 hectares artificialisés entre 2011 et 2023, soit 26 ha/a.n
- 8 nouvelles constructions sur 10 sont des maisons individuelles

Consommation foncière entre 2011 et 2023 (en m²)



Source : CEREMA, 2023

Les centres anciens

La dynamique d'aménagement, en périphérie s'est faite au détriment des centres anciens, qui concentrent : vétusté voire insalubrité, ménages les plus modestes et les plus âgés, forte vacance commerciale.

Les documents de planification

Le ZAN

Le dispositif fixe aux territoires un objectif pour 2030 de réduction de 50 % du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et vise l'atteinte du « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050.

Le SCOT

Le SCOT du Pays Cœur d'Hérault fixe le cadre des politiques publiques d'aménagement et de développement à l'échelle des 3 communautés de communes (Lodévois Larzac, Clermontais et Vallée de l'Hérault). Il prévoit pour la vallée de l'Hérault entre 2018 et 2040 :

- L'accueil de 12 528 habitants supplémentaires entre 2018 et 2040,
- La création de 5744 nouveaux logements dont 55% à construire dans le tissu urbain existant et 45% en extension urbaine sur 124 ha
- 70,8 ha à dédier aux activités économiques, dont 68,2 en extension urbaine.

Les PLU communaux

Les PLU traduisent concrètement les principes du SCOT en règles précises.

- 10 PLU approuvés
- 11 PLU en cours d'évolution
- 4 PLU en cours d'élaboration
- 3 communes ne disposant pas de PLU

Bilan des opérations 2020-2025

Depuis 2020, l'action de la CCVH en matière de planification et maîtrise du développement urbain s'est caractérisée par la poursuite de l'accompagnement des communes dans leur politique d'aménagement, la prise en compte de l'enjeu de revitalisation des centres anciens, la conduite du projet éco quartier Croix à Gignac, la mise en place d'une politique foncière afin d'accompagner ces projets d'aménagement.

OPÉRATIONS FINALISÉES

- **Opération de revitalisation du territoire Petites villes de demain** : études et accompagnement des communes labellisées (Gignac et Saint-André de Sangonis) dans leurs projets de revitalisation des centres anciens
- **Participation à la révision** du SCOT

- **Accompagnement des communes** pour la réalisation d'études urbaines
- **Accompagnement des communes** en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme : prise en compte des enjeux environnementaux et homogénéisation des pratiques
- **Fonds de concours** pour l'appui aux communes dans leur projets d'aménagement : moins de mille habitants, plus de mille habitants et bourg-centre/PVD

OPÉRATIONS RÉCURRENTES

- **Accompagnement des communes** en matière d'ingénierie en urbanisme (service mutualisé) : élaboration ou révision des documents d'urbanisme, assistance juridique et conseil, information et sensibilisation

OPÉRATIONS EN COURS OU À L'ÉTUDE

- **Aménagement d'un écoquartier** : études et mise en place de la concession d'aménagement
- **Création** d'un observatoire foncier

Moyens mobilisés

- Des projets pilotés par plusieurs services, mobilisant au total 10 agents :
 - le service urbanisme-Autorisation du droit des sols pour l'accompagnement des communes pour leur projets urbanistiques (6 agents)
 - le service habitat foncier pour la réalisation d'études urbaines et les opérations foncières (2 agents)
 - le service stratégie urbaine durable (1 agent) pour le projet d'écoquartier
 - le service Petites villes de demain (1 agent)
- Budget d'investissement (PPI) de :
 - >> 97 K€ pour les études urbaines
 - >> 2,344 M pour les fonds de concours aux communes
 - >> 1 M pour des réserves foncières habitat

Co-financements : principalement pour le poste de chef de projet et les études liées au programme PVD, de l'Etat (DDTM), la Région, le Département et la Banque des territoires.
Montant total d'aides notifiées : 124K€

Bilan 3D

Durable

- Le projet d'écoquartier intègre dans sa conception les objectifs de développement durable

- Prise en compte des enjeux environnementaux dans la planification urbaine (évolution des documents d'urbanisme)

Digital

- guichet unique pour le dépôt des demande d'urbanisme – instruction dématérialisés des actes d'urbanisme

Démocratique

- démarche de concertation avec les habitants pour le référentiel d'aménagement de l'écoquartier

Défis 2027-2034

RÉFLEXION PARTAGÉE

sur les règlements d'urbanisme (PLU) à l'heure de la prise en compte des limites planétaires (sobriété foncière, ressource en eau, transition énergétique...)

APPLICATION CONCERTÉE ET RÉFLÉCHIE

de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : diminution de 50 % de la consommation d'espaces agricoles et naturels



Chiffres clefs

42

projets communaux
subventionnés
par les fonds
de concours
pour 520 000€

6 075

actes d'urbanisme instruits

5

études de programmation
urbaine financées



2 parc d'activités de Camalcé BP15 – 34150 GIGNAC

04 67 57 04 50

contact@cc-vallee-herault.fr