



COMMUNE DE CAUX DEPARTEMENT DE L'HERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

Arrêté le :	Approuvé le :
2 mars 2012	21 décembre 2012
G2C Environnement	1





SOMMAIRE

AVANT PROPOS	5
1. LE P.L.U. : Aspects généraux.....	7
2. LE P.L.U. de Caux	9
3. Le rapport de présentation.....	10
I-DIAGNOSTIC COMMUNAL	11
1.Présentation de la commune de Caux	13
2. Données démographiques	22
3. Données générales sur les logements.....	30
4. Données économiques.....	42
5. Les équipements	60
6. Les infrastructures de déplacement	66
7. La gestion de l'eau et des déchets	70
8. Synthèse et enjeux socio-économiques sur le territoire communal	72
II- DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	75
1. Caractéristiques physiques	77
2. Composantes et limites territoriales.....	82
3. Les espaces à vocation agricole ou naturelle	97
4. Les espaces construits	102
5. Rapport au grand paysage	121
III. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	124
1. Les objectifs de la révision du PLU	126
2. Justifications des choix retenus pour établir le PADD	127
3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement	131



4. La compatibilité avec les orientations du PADD du Schéma de COhérence Territoriale du Biterrois.....	133
5. La compatibilité avec les orientations du Sage et du Sdage	136
6. La transcription réglementaire du PADD de Caux	139
IV. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES	145
1. Le zonage et règlement du PLU	146
2. Justifications du zonage et du règlement du PLU de Caux et evolution par rapport au POS.....	148
3. Justifications des servitudes d'urbanisme particulières	206
V. INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	209
1. Contexte	211
2. Incidences environnementales des dispositions du PLU, mesures compensatoires et de valorisation prises par le Plan Local d'Urbanisme.....	212

AVANT PROPOS





1. LE P.L.U. : Aspects généraux

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ainsi que la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ont profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour seule fonction de



présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communal les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, que doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).



2. LE P.L.U. de Caux

2.1. Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...). Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U. Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat. Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à 15 ans. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs

2.2. Du P.O.S. au P.L.U. : rappel de la procédure à CAUX

Le POS date du 29 juillet 1987, une révision a été réalisée et approuvée par délibération du conseil municipal du 6 juin 1996.

Par délibération du 27 juillet 2006, le conseil municipal de la commune de Caux a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, afin de réfléchir à un développement durable de son territoire. Plusieurs raisons ont en effet encouragé la commune à réviser son document d'urbanisme :

- la création de la loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 ;*
- l'expansion importante de la commune depuis le début des années 2000 au travers de la réalisation de plusieurs lotissements réduisant les terrains constructibles ;*
- le raccordement de la commune à la station d'épuration de Pézenas permettant d'ouvrir des zones complémentaires à l'urbanisation ;*
- avoir une vue prospective de la commune pour les 10 ans à venir, notamment en régulant l'afflux de nouveaux habitants pour arriver à terme à une population maximum de 3000 habitants.*
- prévoir les futurs équipements publics ainsi que les voies et dessertes de ces nouveaux quartiers.*



3. Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes,
 - les emplacements réservés,

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2 – Analyse l'état initial de l'environnement ;

3 – explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 – évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

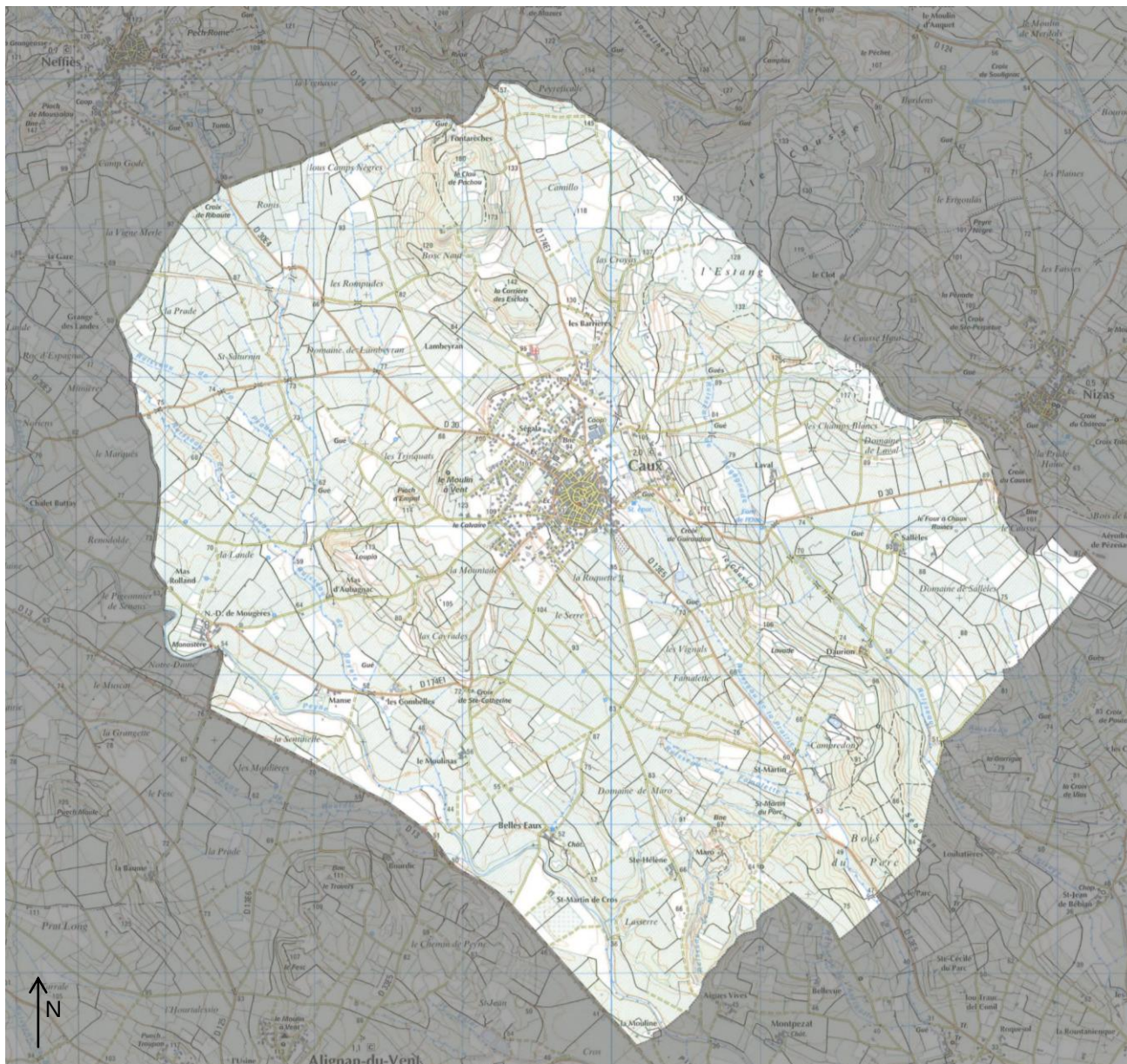
I-DIAGNOSTIC COMMUNAL





1. Présentation de la commune de Caux

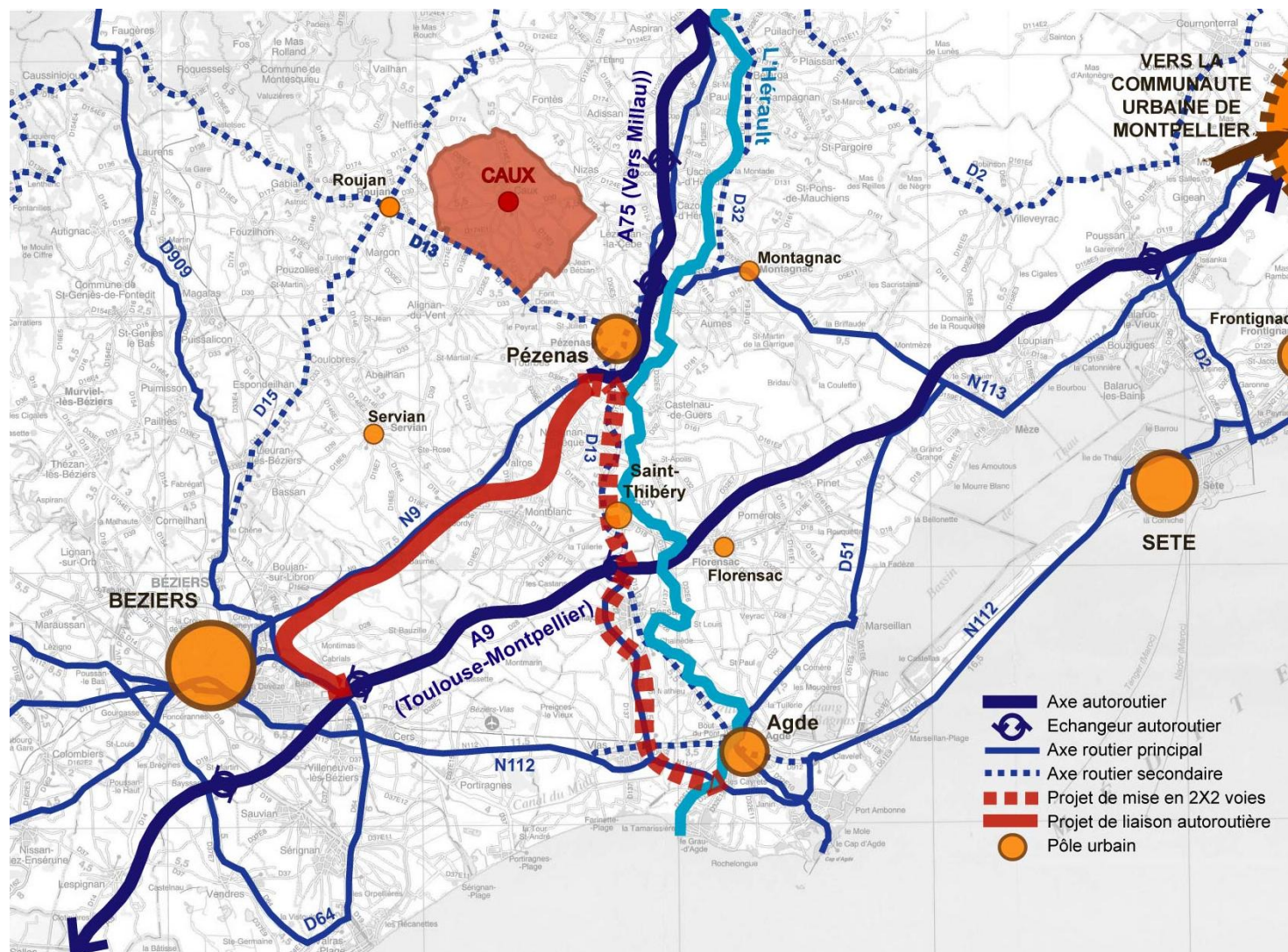
Le territoire de la commune de Caux



Source : Fond de plan IGN



1.1. Situation géographique

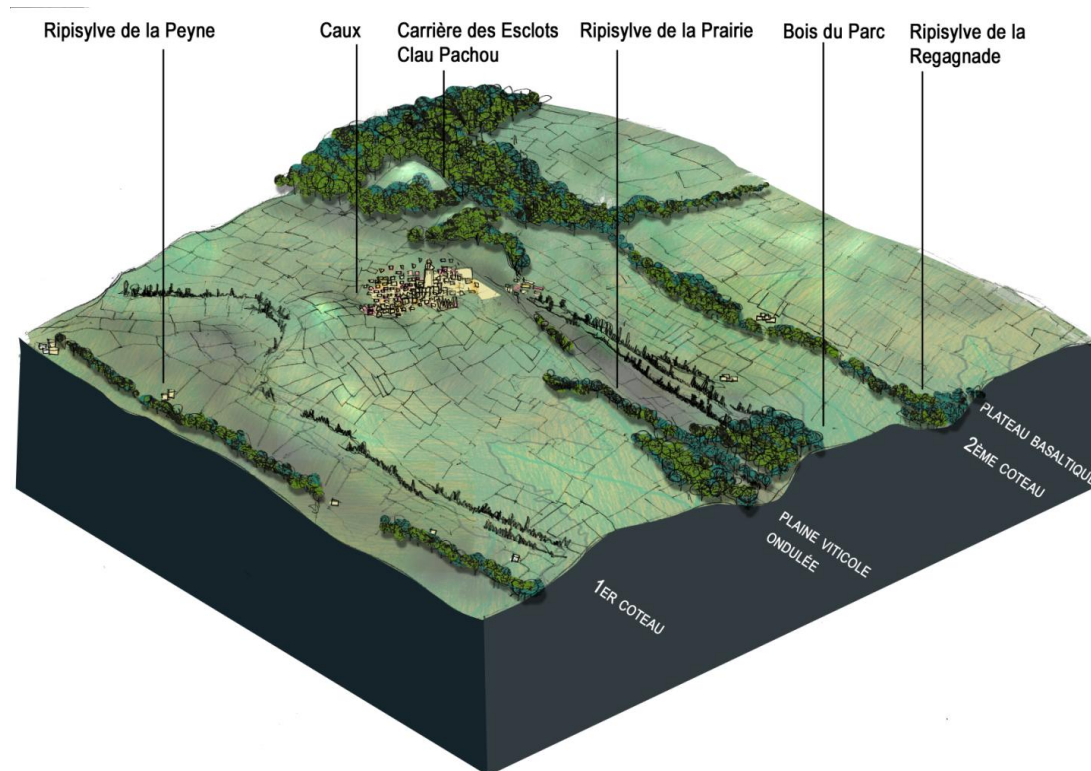




1.1.1. Site

Développé sur un promontoire autour de sa circulade du X^{ème} siècle, le village de Caux s'insère dans un territoire marqué historiquement par la viticulture. Espace de transition entre mer et montagne et à proximité de pôles urbains comme Pézenas, Béziers ou Montpellier, Caux jouit ainsi d'une situation très favorable pour son attractivité et son développement.

Le village de Caux est caractérisé par sa cité ancienne et ses faubourgs structurés par la circulade et organisés autour de son église avec la particularité du clocher-porche. Le village s'est ensuite progressivement développé et étendu en dehors du centre. Structuré par les vignobles de coteau avec pour fond paysager les Monts de l'Espinouse, **le territoire de Caux a su garder son caractère villageois à l'identité très viticole.**





1.1.2. Situation

La commune de Caux est localisée sur le département de l'Hérault, dans la région du Languedoc-Roussillon. Elle se situe à 60 km de Montpellier, capitale régionale, à 30 km de Béziers, sous-préfecture de l'Hérault et à 45 km de Sète. Une trentaine de kilomètres seulement la sépare des plages (Le Cap, Le Grau d'Agde, Marseillan) au Sud et de la station thermale de Lamalou, au pied de l'Espinouse, au Nord.

Le territoire de Caux bénéficie de la proximité à l'est de l'autoroute A75 qui mène vers Clermont-l'Hérault et Lodève, accessible depuis Pézenas. Il se situe également à moins de 20 km de l'autoroute de l'Entre Deux Mers, l'A9 qui rejoint Béziers et Montpellier. Deux projets d'infrastructures vont être déterminants pour le développement de la commune :

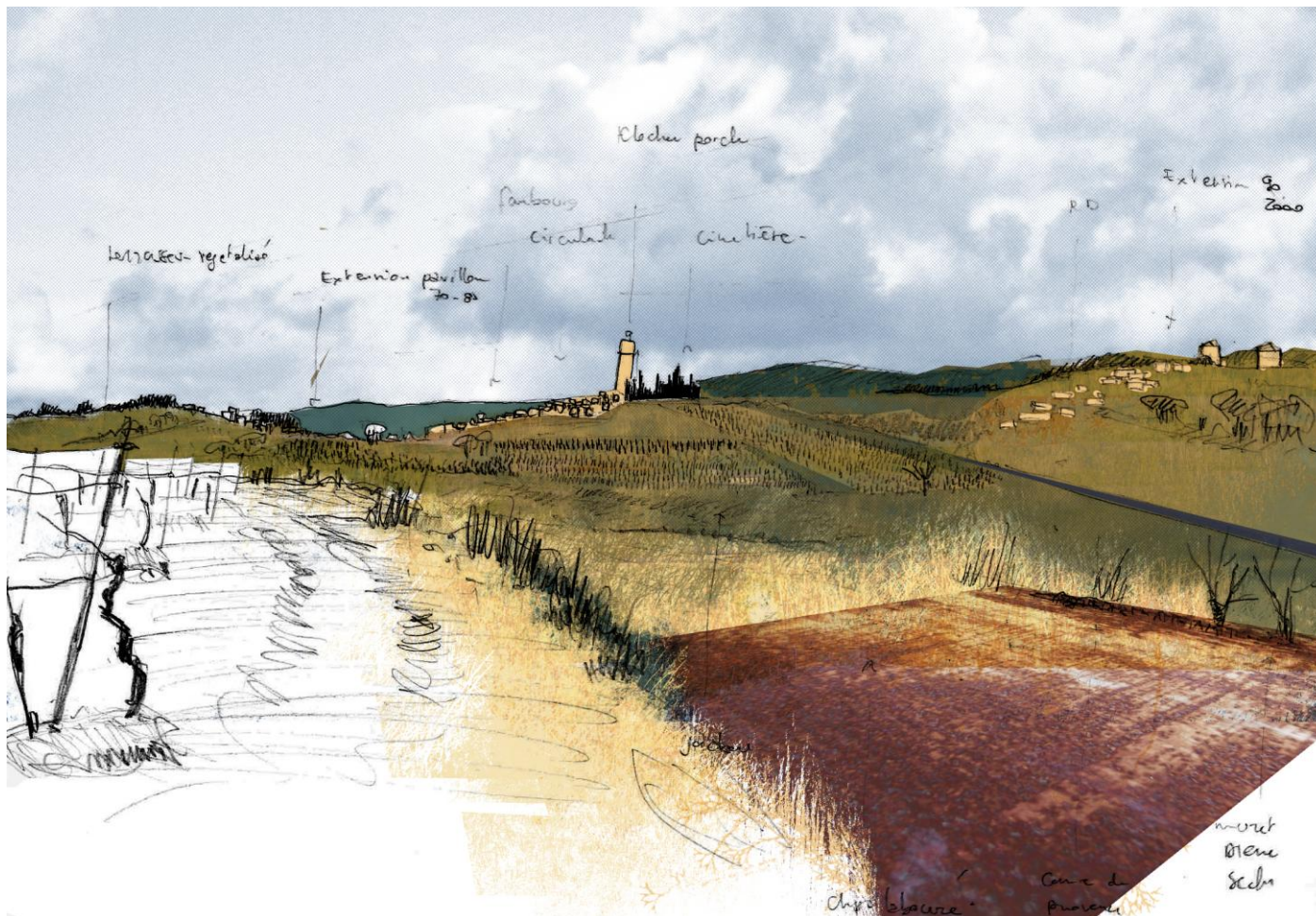
- la mise en 2X2 voies de la départementale D13 depuis Pézenas jusqu'à Agde avec des connexions sur l'A75 à l'A9 ;
- la future liaison autoroutière A75 qui reliera l'A75 depuis Pézenas à l'A9 au niveau de Béziers qui sera en service au 1^{er} semestre 2010.

Plus localement, la commune se situe à 7 km de Pézenas. Les communes les plus proches sont :

- Nizas à 4,4 km
- Néffies à 4,6 km
- Roujan à 5,3 km
- Fontès à 6 km
- Lézignan la Cèbe à 6,7 km

1.1.3. Superficie

Caux, avec ses 2500 habitants s'étend sur une superficie de 2400 hectares. Elle dispose ainsi d'un vaste territoire, la superficie moyenne nationale d'une commune étant de 1500 ha.





1.2. Situation administrative

1.2.1. Le territoire du SCOT du Biterrois

La commune de Caux fait partie du territoire du SCOT du Biterrois. Constitué de 87 communes rassemblées en 10 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, ce territoire regroupe ainsi 230 000 habitants et s'étend sur une superficie de 205000 hectares.

Suite à la délimitation du périmètre par le préfet de l'Hérault le 11 juin 2003, le Schéma de Cohérence Territoriale a été lancé sur ce territoire. La première étape du diagnostic a été présentée en janvier 2008 et le PADD est prévu pour l'automne 2008.

Le PLU de Caux devra ainsi être compatible avec ce document supra-communal.



Source : <http://www.scot-biterrois.fr>



1.2.2 La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

La commune de Caux fait partie de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, créée le 1^{er} janvier 2003. Ce territoire intercommunal regroupe 19 communes et accueille 62000 habitants sur une superficie de 371 km². Il devrait notamment accueillir près de 77000 personnes d'ici à 2010.

La Communauté d'Agglomération exerce un vaste de champ de compétences ;

Des compétences obligatoires que sont :

- le développement économique
- l'aménagement de l'espace
- l'équilibre social de l'habitat
- la politique de la ville et prévention de la délinquance

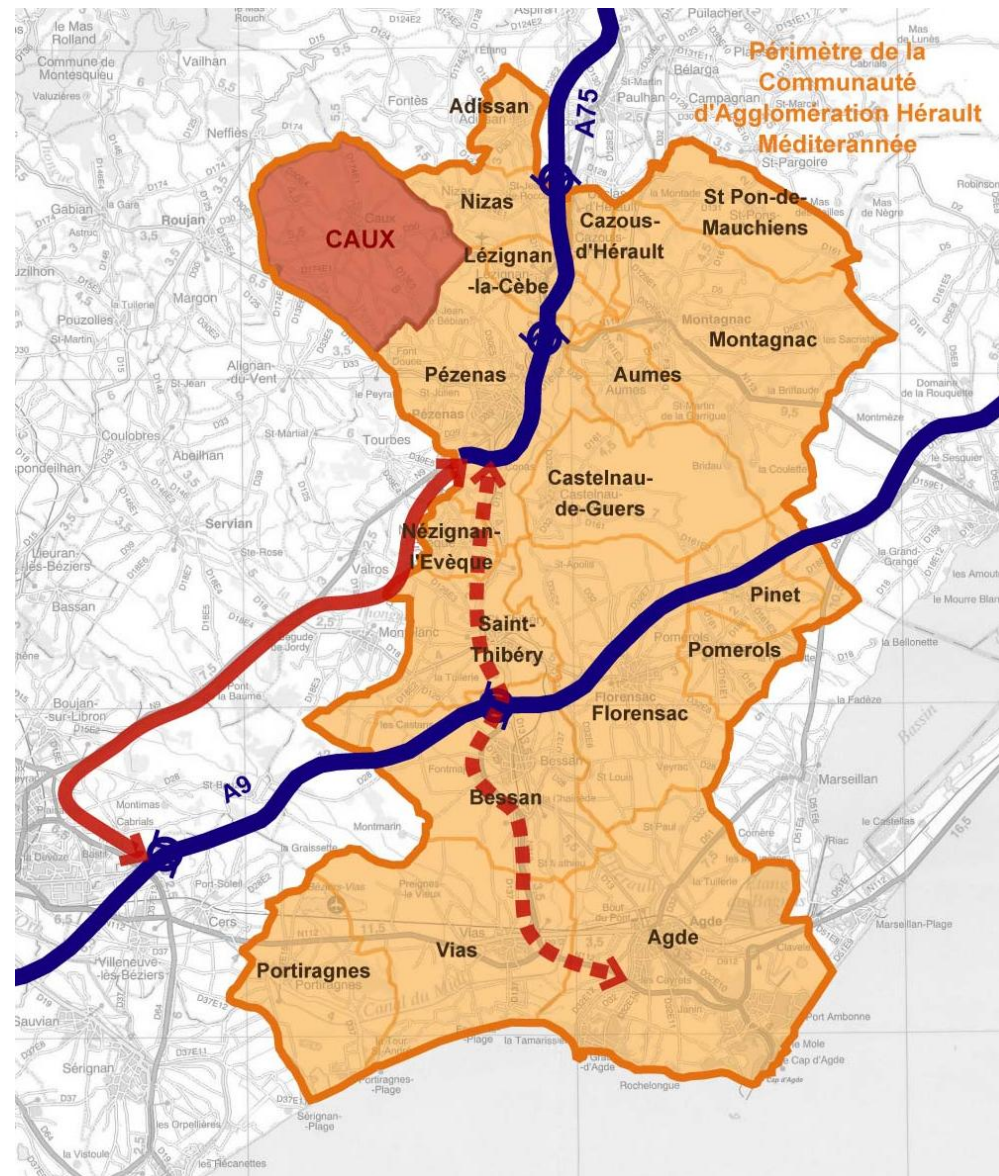
Des compétences choisies que sont :

- la protection et mise en valeur de l'environnement
- l'aménagement et gestion de la voirie et des parcs de stationnement d'intérêt communautaire
- la construction et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Des compétences supplémentaires que sont :

- le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif
- création et gestion de trois aires d'accueil des gens du voyage
- aménagement et travaux liés aux cours d'eau cadastrés
- création et entretien des itinéraires de promenade et de randonnée
- gestion et protection des espaces naturels
- actions d'animation et de sensibilisation au respect de l'environnement
- propreté de la voirie urbaine
- entretien des espaces verts urbains

Au travers de ses compétences, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a réalisé et lancé diverses études.





1.2.3 Les documents à prendre en compte

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) du Biterrois

Le PLU devra être compatible avec le contenu du SCOT du Biterrois actuellement en cours d'élaboration.

Les premiers éléments du diagnostic ont été notamment présentés en janvier 2008. L'élaboration du SCOT devra être consciencieusement suivie tout au long de la procédure du PLU de Caux afin que ce dernier soit au plus près des éléments de ce document supracommunal.

Le Programme Local de l'Habitat

La Communauté d'Agglomération a réalisé et arrêté au Conseil Communautaire le 13 décembre 2005, le Programme Local de l'Habitat. Celui-ci se décline en trois pièces :

- Le diagnostic,
- La définition des objectifs et les principes,
- Le programme d'actions.

(le PLH est résumé dans la partie logements)

Le PLH est un document supracommunal avec lequel le PLU devra être compatible.

Le plan paysage

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a également fait réaliser une étude paysagère sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette étude se présente sous la forme d'un atlas paysager qui expose et cartographie toutes les caractéristiques paysagères composant ce territoire et définit les actions à mener en faveur du paysage. Cet atlas pourra être pris en compte lors de l'élaboration du PLU de la commune de Caux.

L'étude de définition d'une politique foncière

La Communauté d'Agglomération a lancé en mars 2005 une étude de définition de la politique foncière intercommunale. Cette étude traite des espaces urbains et péri-urbains ainsi que des espaces agricoles et naturels. *« Elle a comme objectif au regard des opportunités et des contraintes du territoire de **définir les potentialités de développement urbain** dans un souci de préservation maximale des paysages, de l'économie agricole et des espaces naturels remarquables ».*

Un diagnostic a été établi permettant de définir les problématiques foncières qui se posent sur le territoire. Un programme d'actions complété par des outils fonciers a ensuite été réalisé. Cette étude sera également à prendre en compte dans l'élaboration du PLU de la commune de Caux.



1.3. Historique

L'histoire et l'évolution de la commune de Caux sont étroitement liées à la viticulture.

Il est important de rappeler que la vigne était présente dès l'ère géologique du Miocène, qui représente l'essentiel du territoire de Caux. C'est au V^{ème} siècle avant J.C. que les Grecs commencent à cultiver et commercialiser la vigne. Au 1^{er} siècle avant J.C., les romains poursuivent cette activité en développant progressivement le vignoble autour de Narbonne et Béziers. Apparaît alors la villa Romaine du site de Mougères où était cultivée la vigne et commercialisé le vin ainsi que sur d'autres sites gallo-romains qui marquent aujourd'hui les différents domaines.

Après quatre siècles durant lesquels la viticulture a ralenti, cette activité repart grâce aux moines bénédictins et cisterciens.

Le XIX^{ème} siècle marque un tournant dans la culture traditionnelle du vin. Produit en petite quantité par les vignerons pour leur consommation familiale, la production du vin se développe pour d'autres fins et l'on tend vers un vignoble de masse qui deviendra au début du XX^{ème} siècle, l'unique production du territoire.

Parallèlement à cette histoire viticole, le village de Caux s'est progressivement construit. En XII^{ème} siècle, les fortifications et le château sont bâtis, les recueils signalent par ailleurs le castrum de Caux. Bien implanté sur son socle rocheux à 103 mètres d'altitude, ce noyau médiéval voit se développer à la fin du XIX^{ème} siècle, les faubourgs riches en domaines viticoles.





CONCLUSION / PRESENTATION DE LA COMMUNE DE CAUX

- ✚ Une situation géographique très attractive entre mer et montagne et à proximité des grands pôles urbains tels que Béziers, Sète et Montpellier
- ✚ Un territoire qui bénéficie du passage à l'est de l'autoroute A75 et des deux futurs projets que sont la liaison autoroutière reliant l'A75 à l'A9 au niveau de Béziers et la mise en 2X2 voies de la D13 : moteurs de développement de la commune de Caux, mais pas de grands axes de passage qui traversent ou longent le territoire communal
- ✚ Une grande proximité des pôles dynamiques d'influence comme Pézenas ou Agde
- ✚ Un site urbain de qualité construit autour d'une circulade et un territoire très marqué par la viticulture
- ✚ L'appartenance à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranéenne (CAHM) : une structure dynamique et de nombreuses études réalisées
- ✚ La prise en compte incontournable du Schéma de Cohérence Territorial du Biterrois, actuellement en cours d'élaboration et du Plan Local de l'Habitat Intercommunal réalisé en 2001 par la CAHM



2. Données démographiques

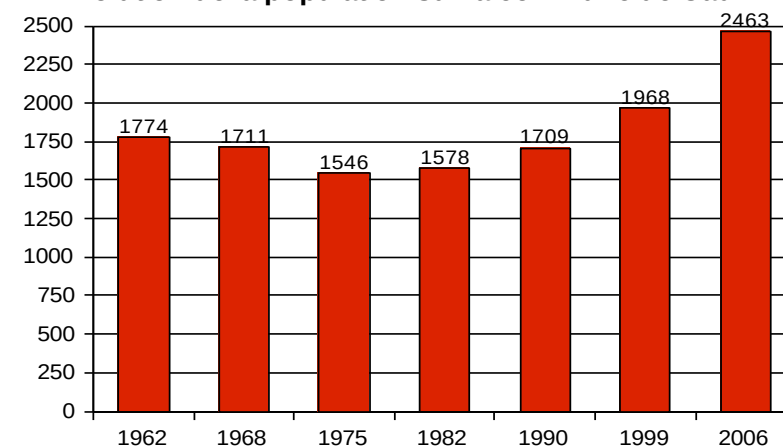
2.1. Evolution de la population

Après la période d'exode rural des années 1960 et 1970 où la commune a perdu près de 230 habitants entre 1962 et 1975, Caux connaît une croissance démographique continue et de plus en plus soutenue sur son territoire en gagnant plus de 900 habitants jusqu'en 2006. Les années 1990 marquent notamment une augmentation plus soutenue de plus de 15% entre 1990 et 1999 soit un taux de variation annuel de 1,58%. Mais cette augmentation s'accroît davantage entre 1999 et 2006 avec une hausse de près de 25% de la population en 7 ans, soit un taux annuel de +3,2%. La commune a vu sa population augmenter de 487 habitants atteignant ainsi 2463 habitants en 2006.

La situation géographique de Caux, à proximité des pôles urbains et entre mer et montagne rend son territoire très attractif expliquant cette hausse particulièrement soutenue ces 20 dernières années.

	PSDC ¹	Variation absolue	Variation en %	Taux de variation annuelle en %
1962	1774			
1962-1968		-63	-3,5%	-0,6%
1968	1711			
1968-1975		-165	-9,6%	-1,44%
1975	1546			
1975-1982		+32	+2,1%	+0,30%
1982	1578			
1982-1990		+131	+8,3%	+1,00%
1990	1709			
1990-1999		+259	+15%	+1,58%
1999	1968			
1999-2006		+495	+25%	+3,2%
2006	2463			

Evolution de la population sur la commune de Caux



Source : INSEE-RGP

¹ **Rappel de la définition INSEE de population :** La population sans doubles comptes est la population totale moins les doubles comptes (personnes qui n'occupent pas un logement d'habitation dans la commune : les militaires, les élèves pensionnaires, les malades hospitalisés)

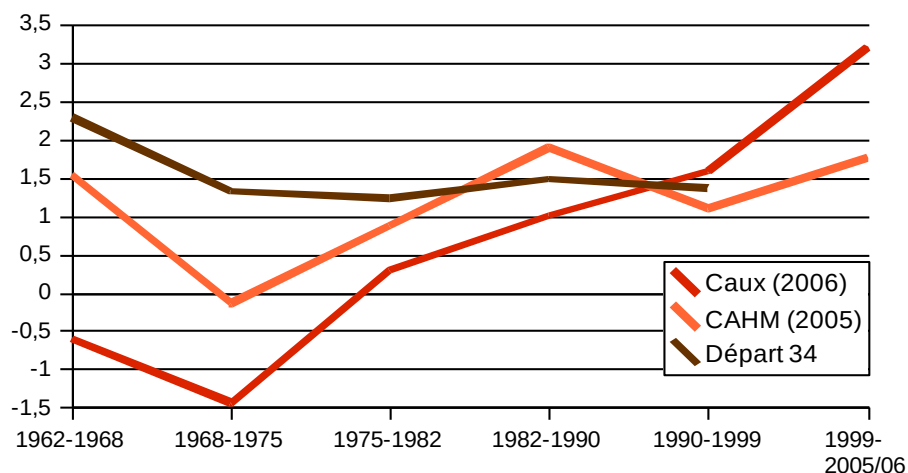


2.1.1. Evolution comparée de la population

Cette évolution est relativement similaire à celle de son territoire intercommunal. En effet, on observe là aussi, sur le territoire de la CAHM, un retour à la croissance soutenue après une période de perte démographique. On enregistre des taux de variation importants dès 1982 de l'ordre de 1,9% entre 1982 et 1990 et 1,1% entre 1990 et 1999. Les années 2000 marquent également une forte hausse démographique de 1,75% par an toutefois moins prononcée que sur la commune de Caux. Cette hausse soutenue se constate surtout sur les communes nord de la Communauté d'Agglomération et moins sur les communes du littoral. Ce dernier secteur, qui était auparavant un secteur privilégié et très attractif, semble moins accessible pour les ménages qui se dirigent aujourd'hui davantage vers le nord.

Toutefois, la croissance sur la CAHM semble se poursuivre puisqu'on enregistre une population atteignant 69936 habitants en 2007 (données provenant du diagnostic du SCOT du Biterrois).

Evolution comparée du taux de variation annuelle



	Caux		CAHM**		Départ 34	
	PSDC	Taux de variation annuelle en %	PSDC	Taux de variation annuelle en %	PSDC	Taux de variation annuelle en %
1962	1774		38052		516658	
1932-1968		-0,6%		1,54%		2,28%
1968	1711		41704		591397	
1968-1975		-1,44%		-0,14%		1,32%
1975	1546		41305		648202	
1975-1992		+0,30%		0,87%		1,23%
1982	1578		43891		706499	
1982-1990		+1,00%		1,89%		1,48%
1990	1709		51155		794603	
1990-1999		+1,58%		1,1%*		1,35%
1999	1968		57086*		896441	
1999-2005*		+3,2%		1,75%*		nc
2005			64000*		nc	
2006	2463*		nc		nc	

CAHM : Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée Source : INSEE et CAHM

*Données provenant du rapport « Diagnostic et Prospective démographiques » du 30/11/06

Source : INSEE et CAHM**

Le département quant à lui présente une évolution démographique différente à celle de Caux et de la Communauté d'Agglomération. En effet, alors que ces territoires perdaient de la population dans les années 1960 et 1970, le département enregistrait déjà une croissance démographique importante avec des taux de variation de 2,28% et 1,32% entre 1962 et 1975. A l'inverse, le département de l'Hérault voit sa croissance ralentir et stagner dans les années 1980 et 1990 alors que celle de Caux augmente considérablement.

Le territoire côtier et les grands pôles urbains comme Montpellier ont attiré dès les années 60 et 70 une importante population. Cette attractivité s'est ensuite progressivement étalée sur les communes plus rurales offrant notamment un foncier plus accessible.



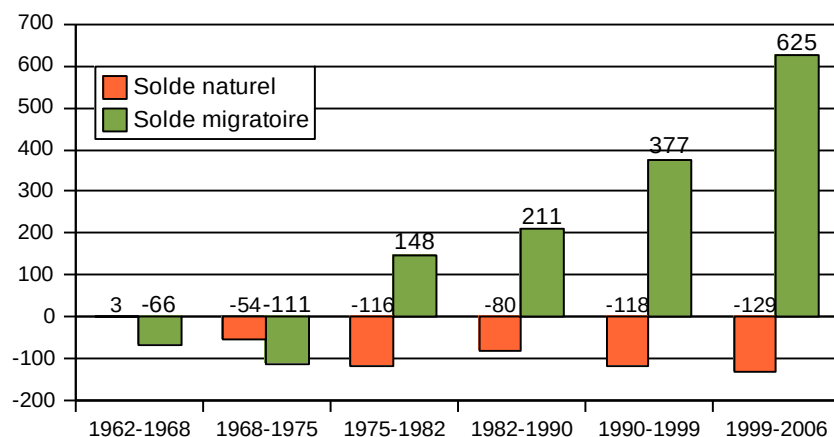
2.1.2. Analyse de l'évolution démographique

La chute démographique des années 1960 et 1970 est occasionnée par un solde migratoire déficitaire accompagné par la suite par un solde naturel devenu à son tour déficitaire. L'exode rural, des années 1960 et 1970 a entraîné l'affaiblissement du solde naturel.

Le retour à la croissance démographique depuis la fin des années 1970 est exclusivement le fait d'un solde migratoire de plus en plus excédentaire.

En effet, la commune voit progressivement arriver en masse une nouvelle population : elle enregistre 148 arrivants entre 1975 et 1982 et 625 arrivants entre 1999 et 2006. Ce fort solde migratoire explique la croissance soutenue de cette dernière décennie.

Variation du solde naturel et migratoire entre 1962 et 2006
sur la commune de Caux



Source : INSEE

	PSDC	Taux de variation annuel en %	Variation en %	Solde naturel ²		Solde migratoire ³	
				Nombre	Taux de variation annuel en %	Nombre	Taux de variation annuel en %
1962	1774						
1962-1968	-63	-0,6%	-3,5%	3	0,03%	-66	-0,63%
1968	1711						
1968-1975	-165	-1,44%	-9,6%	-54	-0,47%	-111	-0,97%
1975	1546						
1975-1982	+32	+0,30%	+2,1%	-116	-1,06%	148	1,35%
1982	1578						
1982-1990	+131	+1,00%	8,3%	-80	-0,61%	211	1,61%
1990	1709						
1990-1999	+259	+1,58%	+15%	-118	-0,72%	377	2,3%
1999	1968						
1999-2006	+496	+3,2%	+25%	-129	nc	625	nc
2006	24634						

² Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période

³ Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année



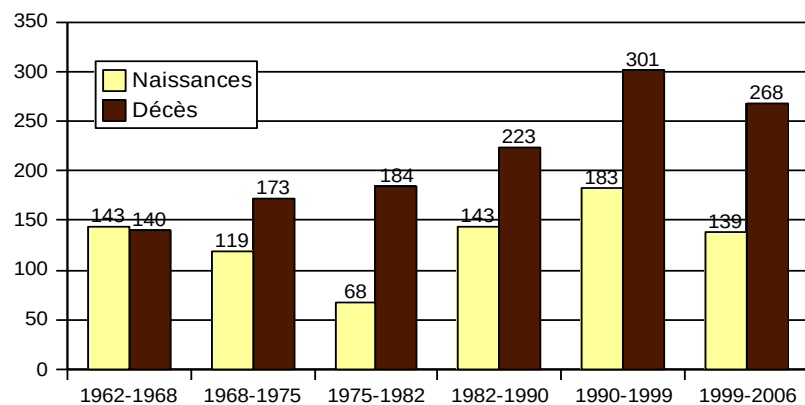
	Solde naturel	Naissances		Décès	
		Nombre	Taux de natalité pour 1000 ⁴	Nombre	Taux de mortalité pour 1000 ⁵
1962-68	3	143	13,7	140	13,4
1968-75	-54	119	10,4	173	15,1
1975-82	-116	68	6,2	184	16,8
1982-90	-80	143	10,9	223	17
1990-99	-118	183	11,2	301	18,5
1999-2006*	-129	139	nc	268	nc

Le solde naturel quant à lui n'a cessé d'être déficitaire depuis les années 1970. L'exode rural a en effet occasionné le vieillissement de la population et la baisse de la natalité. Aussi, alors que les décès ont augmenté passant de 140 entre 1962 et 1968 à 301 entre 1990 et 1999, les naissances ont diminué. Toutefois, l'arrivée de nouvelles populations a eu un effet sur la variation des naissances qui ont connu une hausse entre 1975 et 1999 (68 entre 1975 et 1982 et 183 entre 1990 et 1999), redescendant toutefois à 139 entre 1999 et 2006. Cette hausse n'a pas suffi à renverser le solde naturel au regard d'un nombre de décès encore trop soutenu.

Les années 2000 marquent l'affaiblissement des décès avec 268 décès entre 1999 et 2006 et le début d'une nouvelle tendance. L'arrivée en masse de nouvelles populations en âge d'enfanter commence à enrayer le vieillissement.

Source : INSEE- *Données communales

Variation du solde naturel et migratoire entre 1962 et 2006 sur la commune de Caux



Source : INSEE- *Données communales

Il est à noter que la croissance démographique de la CAHM est également le fait d'un solde migratoire excédentaire puisqu'on estime à 8126 le nombre de personnes arrivées sur le territoire de l'agglomération entre 1999 et 2005. Là aussi, le solde naturel est très déficitaire de l'ordre de -1128 habitants entre 1999 et 2005.

Les principaux pôles urbains de la CAHM (Agde, Pézenas, etc.) accueillent en général une population extérieure au territoire intercommunal et même extérieure au département de l'Hérault.

Les communes plus rurales de la CAHM accueillent quant à elles, la population locale ; à savoir la population résidente dans les pôles urbains de la CAHM ou plus largement du département.

En effet, cette population locale quitte les pôles pour s'installer davantage en campagne où le foncier est plus accessible.

⁴ Le taux de natalité est le rapport du nombre de naissances vivantes de l'année à la population totale moyenne de l'année.

⁵ Le taux de mortalité est le rapport du nombre de décès de l'année à la population totale moyenne de l'année



2.2. La structure par âge

L'exode rural des années 1960 et 1970 a entraîné un vieillissement de la population de Caux. En effet, la part des moins de 20 ans est passée 23,8% en 1982 à 19,6% en 1990 et la part des personnes de plus de 60 ans a augmenté de 29,2% à 34,2%.

Toutefois, l'arrivée de nouvelles populations ces dernières décennies a permis le retour à un rajeunissement durant lesquelles les jeunes de moins de 20 ans sont repassés de 19,6% à 23,75% entre 1990 et 2006 et les personnes âgées de plus de 60 ans ont baissé de 34,2% à 30%.

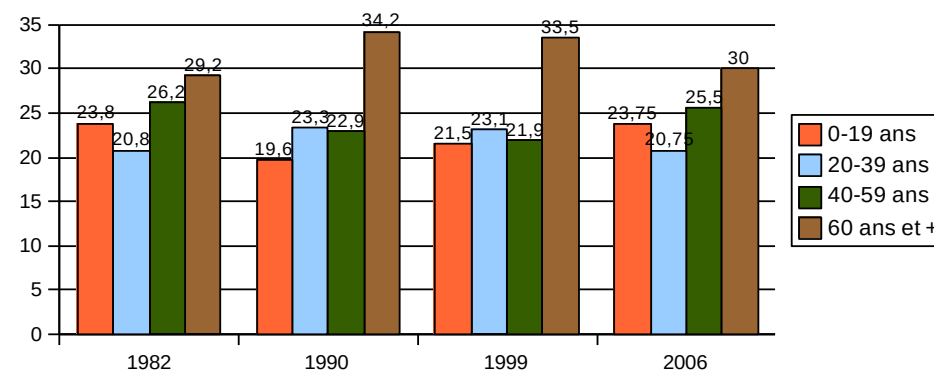
La baisse des 20-39 ans entre 1990 et 2006, explique la migration de cette catégorie de population davantage attirée par les pôles urbains comme Béziers et Montpellier qui concentrent les emplois et les universités.

Les 40-59 ans ont pour leur part de nouveau augmenté entre 1999 et 2006 occupant 25,5% de la population, cette catégorie étant représentée en général par des couples actifs avec des enfants (0-14 ans) qui viennent s'installer à l'extérieur des pôles urbains.

L'évolution de l'indice de jeunesse résume ce phénomène. Après avoir baissé de 0,81 à 0,54 entre 1982 et 1990, l'indice de jeunesse⁶ de la commune augmente de nouveau atteignant 0,81 en 2006 et traduisant le renouvellement de la population. Toutefois, la structure par âge de la population de Caux reste encore âgée et ce, au regard de la part des personnes de plus de 60 ans fixée encore à 30% en 2006 et d'un indice encore inférieur à 1.

	Caux							
	1982		1990		1999		2006*	
	Effectif	En %	Effectif	En %	Effectif	En %	Effectif	En %
0-19 ans	376	23,8%	335	19,6%	425	21,5%	nc	23,75%
20-39 ans	329	20,8%	397	23,3%	457	23,1%	nc	20,75%
40-59 ans	413	26,2%	390	22,9%	433	21,9%	nc	25,5%
60 ans et plus	461	29,2%	583	34,2%	661	33,5%	nc	30%
dont les + de 75 ans	177	11,2%	198	11,6%	243	12,3%		
TOTAL	1579	100%	1705	100%	1976	100%	2463	100%

Evolution de la structure par âge de la population entre 1982 et 2006 (en %)



* Données approximatives provenant des graphes de la fiche de recensement INEE de 2006
Source : INSEE RGP 1999 et 2006

⁶ Indice de jeunesse: Nombre de personnes âgées de moins de 20 ans divisé par le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans



La structure par âge de la population de Caux est globalement similaire à celle de la CAHM qui souligne également une structure démographique vieillissante. En 1999, 31% de la population était représentée par des personnes âgées de plus de 60 ans et 21% de moins de 20 ans. Les 20-59 ans sont là aussi globalement représentés sur le territoire de la CAHM, il faut dire que près de 60% des arrivants entre 1990 et 1999 sont âgés de 40 à 74 ans.

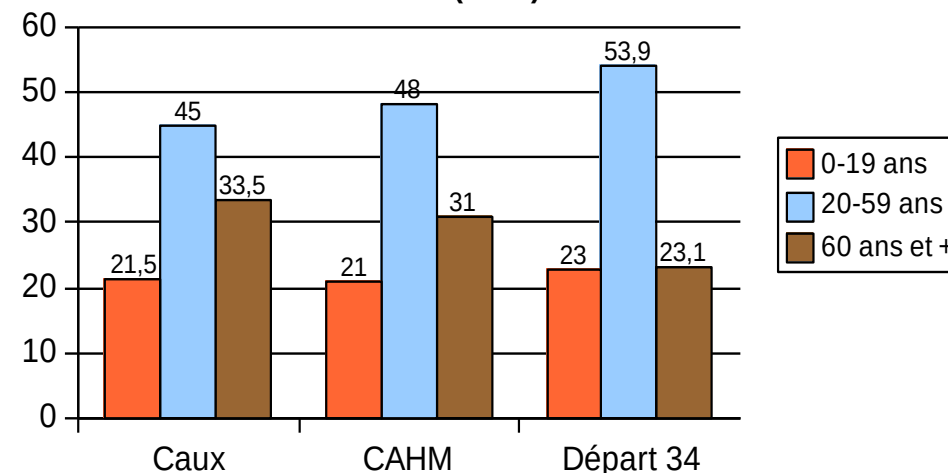
Malgré un léger vieillissement de la population avec une chute de l'indice de jeunesse entre 1982 et 1999, le département de l'Hérault présente une répartition par âge plus homogène et est moins touché par le vieillissement.

* Données approximatives provenant des graphes de la fiche de recensement INEE de 2006
RGP 1999 et 2006

Source : INSEE

	INDICE DE JEUNESSE COMPARE EN 1999			
	1982	1990	1999	2006
Caux	0,81	0,57	0,64	0,8
CAHM	nc	nc	0,68	nc
Départ 34	1.2	1.06	1	nc

**Comparaison de la structure par âge de la population
(en %)**



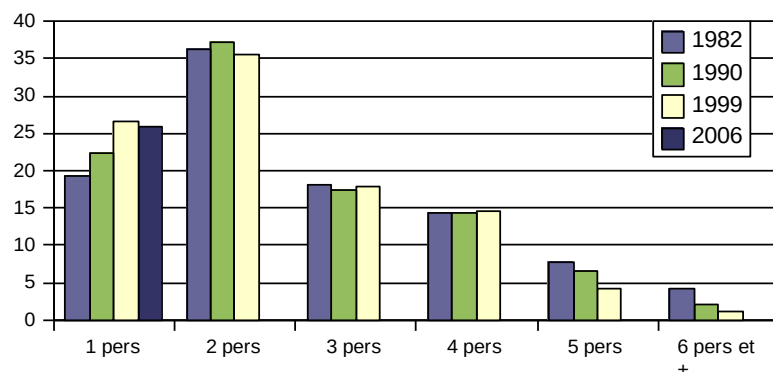


2.3. Les ménages⁷

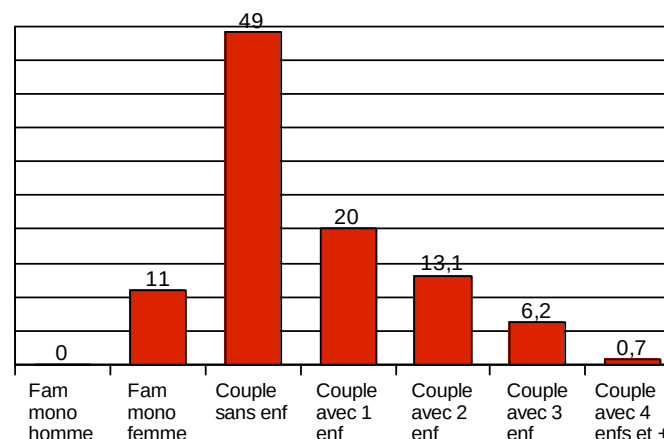
		Nombre de ménages	Ménages de 1 pers	Ménages de 2 pers	Ménages de 3 pers	Ménages de 4 pers	Ménages de 5 pers	Ménages de 6 pers et +	Nombre moyen de pers/ménage
1982	Effectif	574	111	208	104	83	44	24	2,7
	En %	100%	19,3%	36,2%	18,1%	14,5%	7,7%	4,2%	
1990	Effectif	644	144	239	112	93	43	13	2,53
	En %	100%	22,4%	37,1%	17,4%	14,4%	6,7%	2%	
1999	Effectif	786	209	280	140	115	33	9	2,4
	En %	100%	26,6%	35,6%	17,8%	14,6%	4,2%	1,2%	
2006	Effectif	991	nc	nc	nc	nc	nc	nc	2,4
	En %	nc	25,8%	nc	nc	nc	nc	nc	

On assiste à une diminution générale de la taille des ménages sur la commune de Caux depuis 1982. Les petits ménages sont ainsi largement dominants, les ménages de 1 et 2 personnes occupant 62,2% de la population en 1999. On enregistre une hausse significative de ménages de 1 personne atteignant en 2006, 25,8% et une relative stabilité des ménages de 2 personnes (à 35,6% en 1999) essentiellement représentés par des couples sans enfants. Les grands ménages, à savoir composés de plus de 4 personnes ont connu une baisse générale depuis 1982, ceux de 5 et 6 personnes et plus occupant seulement et respectivement 4,2% et 1,2% de la population. Enfin, les ménages de 3 personnes enregistrent une part de 17,8%, part qui est restée globalement stable, ces ménages correspondant surtout à des couples avec un enfant.

Evolution de la taille des ménages sur la commune de Caux (en %)



Structure des familles sur la commune de Caux en 1999



Source : INSEE

Le vieillissement mais également le changement des comportements sociaux (augmentation des divorces et des familles monoparentales, recomposition familiale) sont autant de phénomènes nationaux qui expliquent cette baisse de la taille des ménages ;

La période 1999-2006 marque un arrêt de cette chute de la taille des ménages avec une baisse relative des personnes seules et une stabilité du nombre moyen de personnes par ménages à 2,4 entre 1999 et 2006. L'arrivée de familles avec enfants ces deux dernières décennies a permis de freiner ce phénomène.

⁷

Un ménage correspond à l'ensemble des personnes vivant dans un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une personne.



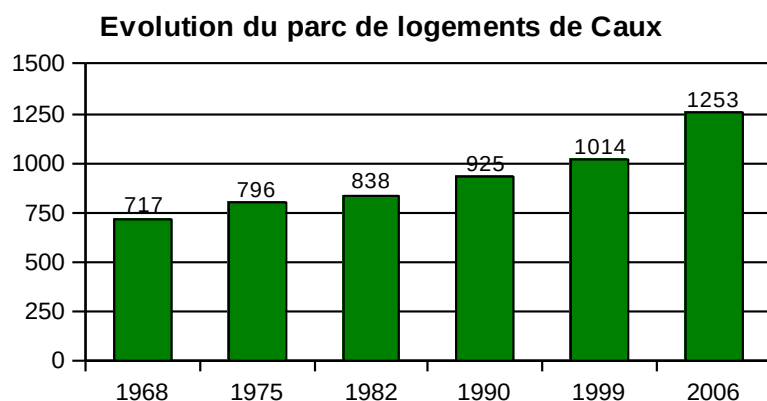
CONCLUSION / DONNEES DEMOGRAPHIQUES

- ✦ Un retour à la croissance démographique soutenue vers la fin des années 1970, et ce, après une période d'exode rural.
- ✦ Une augmentation de population particulièrement importante entre 1999 et 2006 de près de 25% soit un gain de 500 habitants.
- ✦ Une population qui atteint en 2006 près de 2500 habitants.
- ✦ Une dynamique démographique exclusivement le fait d'un excédent migratoire, signe d'une forte attractivité résidentielle de Caux.
- ✦ Un solde naturel encore déficitaire, conséquence de l'exode rural. Mais une arrivée de nouvelles populations qui relancent les naissances.
- ✦ Une importante population âgée suite à l'exode rural mais un retour au rajeunissement depuis les années 1990 : premiers résultats de l'installation de nouveaux et jeunes habitants sur le territoire communal.
- ✦ Une baisse générale de la taille des ménages dans les années 1980 et 1990 sur-représentés par des couples sans enfants mais une stabilisation depuis 1999 à 2,4 personnes par ménage en 2006.



3. Données générales sur les logements

3.1. Evolution du parc de logements



	Population résidentielle	Parc total		Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
		Nb	En %	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1968	1684	717		549	76,6%	51	7,1%	117	16,3%
1968-1975	-163	+79	+11%	+0		+9		+70	
1975	1524	796		549	69%	60	7,5%	187	23,5%
1975-1982	+23	+42	+5,3%	+26		+24		-8	
1982	1544	838		575	68,6%	84	10%	179	21,4%
1982-1990	+89	+87	+10,4%	+68		+28		-9	
1990	1633	925		643	69,5%	112	12,1%	170	18,4%
1990-1999	+230	+90	+9,7%	+143		+18		-72	
1999	1863	1014		786	77,5%	130	12,8%	98	9,7%
1999-2006	515	+238	+23,5%	+210		+16		+18	
2006	2378	1253		991	79,1%	146	11,6%	116	9,3%

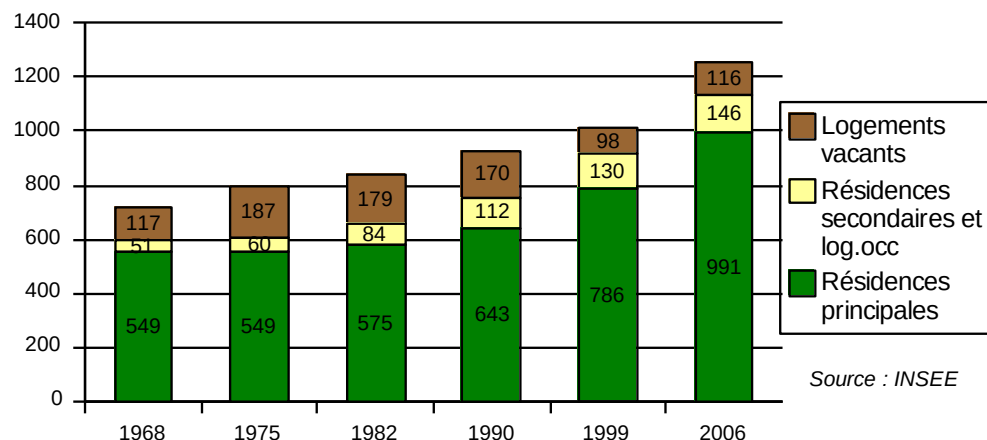
Source : INSEE

La commune de Caux connaît depuis les années 1960 un développement de son parc de logements. Après une période de fluctuations avec des taux de variations variant entre 11%, 5,3%, 10,4% et 9,7% entre 1968 et 1999, le parc enregistre une hausse soutenue du nombre de logements de l'ordre de 23,5% entre 1999 et 2006 soit 238 logements supplémentaires. L'arrivée de nouvelles populations ces dernières décennies, la diminution générale de la taille des ménages sont autant de phénomènes qui ont engendré le développement du parc de logements. Cette évolution de Caux est à intégrer dans son territoire intercommunal. En effet, la CAHM a connu une croissance importante du parc de logements entre 1990 et 1999 de +23,2%, soit plus de 12000 logements atteignant ainsi plus de 63 000 logements.

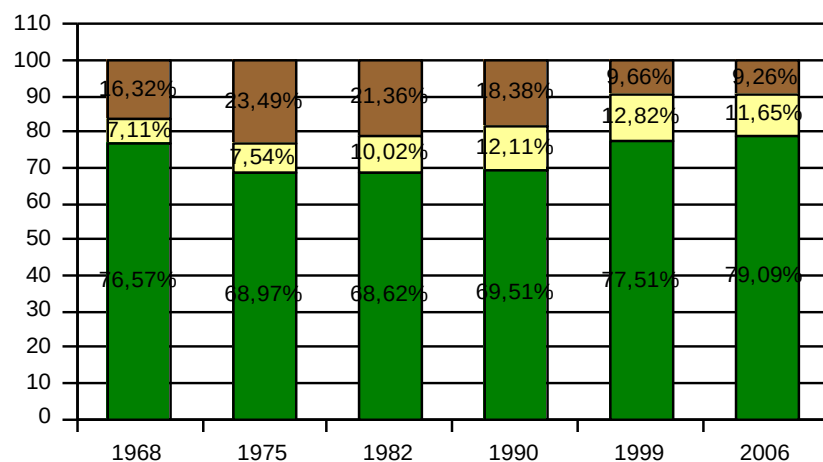


3.2. Caractéristiques du parc de logements

Evolution des caractéristiques du parc de logements



Répartition du parc de logements (en %)



Source : INSEE

La croissance du parc de logements est en tout premier lieu occasionnée par l'augmentation des résidences secondaires et surtout par celle des logements vacants passant de 117 à 187 entre 1968 et 1975. Les résidences principales connaissant une hausse qu'à la fin des années 1970.

A partir du milieu des années 1980, on assiste à un réel développement des résidences principales atteignant jusqu'à 991 logements en 2006. A cette période, les résidences secondaires ont continué à augmenter. La vacance quant à elle, a connu des fluctuations et touche encore 116 logements en 2006.

Il est à noter que la croissance du parc de la CAHM a été fortement alimentée par les résidences secondaires depuis 1990. Ces dernières représentent en effet 62% de la production de logements entre 1990 et 1999 et comptent 1,5 fois plus de logements que les résidences principales. Cette situation, qui concerne préférentiellement la partie sud de la CAHM, s'explique par le contexte géographique dans lequel s'inscrit le territoire de l'agglomération, à savoir le long du littoral méditerranéen. Ce secteur de la CAHM attire une importante population extérieure accédant à une résidence secondaire et faisant grimper le coût du foncier. Aussi, la population locale tend à migrer vers les communes nord plus accessibles, expliquant notamment le développement du parc de résidences principales à Caux depuis 1990. Aussi, et au regard de cette évolution du parc de logements de Caux, les résidences secondaires ont pris progressivement une place importante dans le parc avec une part de 11,6% en 2006, toutefois en légère baisse. En effet, depuis 1990, les résidences principales ont largement augmenté occupant la grande majorité du parc de 79,1% en 2006.

La vacance, malgré une chute importante depuis 1982, occupe encore 9,3% du parc en 2006. La CAHM enregistrait en 1999 une vacance moins élevée de 6,3%, en chute depuis 1990 et qui traduit une tension sur le marché immobilier.

Cette vacance semble toutefois s'être quelque peu atténuée depuis 2006.



3.3. Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "desserrement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Caux	3,07	2,77	2,69	2,54	2,39	2,4
CAHM	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Dept 34	3,02	2,81	2,63	2,47	2,29	nc

Comme sur l'ensemble du territoire national, la commune de Caux assiste à une diminution constante du nombre d'occupants par logement, et ce, depuis les années 1960. Fixé à 3,07 en 1968, ce taux d'occupation est descendu à 2,4 en 2006, avec une stabilité entre 1999 et 2006. *Source : INSEE*

Cette baisse du nombre de personnes par logement nécessite de produire davantage de logements pour loger une population équivalente.

3.4. Type de logement et statut d'occupation

En %	Maisons	Appartements	Propriétaires	Locataires
En 1999	94,9%	2,8%	74,6%	18,1%
En 2006	93,2%	6,5%	75,5%	20,4%

Le parc de logements de la commune de Caux est essentiellement représenté par les maisons individuelles et ce à 93,2% en 2006. Aussi, les appartements occupent seulement 6,5% du parc en 2006, part toutefois en hausse depuis 1999.

Ces maisons sont largement occupées par des propriétaires qui occupent plus de 75% du parc de logements. Les locataires sont ainsi moins représentés même si l'on relève une hausse entre 1999 et 2006 dont la part est passée de 18,1% à 20,4%. Le territoire de la CAHM présente une répartition légèrement plus homogène avec 62% de propriétaires en 1999. Le parc locatif occupait quant à lui 32% du parc de résidences principales en 1999, part qui reste toutefois faible au regard des moyennes nationales. C'est notamment le parc locatif privé qui domine sur l'agglomération occupant 80% du parc locatif et ce, au détriment des logements HLM représentant seulement 20% du parc locatif. Il est à souligner que c'est le statut de locataire qui a le plus fortement progressé sur le territoire de la CAHM en 1990 et 1999, l'accession à la propriété étant par ailleurs de plus en plus difficile.

Le parc locatif social

La commune de Caux dispose d'une offre de logements locatifs sociaux très faible. Seulement 5 logements HLM sont recensés sur la commune et 7 logements sont loués par la commune. On dénombre 11 logements privés conventionnés au travers des OPAH notamment. Aussi, le parc locatif social s'élève aujourd'hui à 23 logements.

Cette insuffisance de l'offre locative sociale a été fortement pointée dans le PLH de la CAHM.

En %	Logements locatifs sociaux			
	Total logements conventionnés*	Dont OPAH**	Dont HLM	Logements communaux
En 1999	nc	nc	7	nc
En 2001	93	4	5	6
En 2006	nc	5	5	7
En 2010	11		5	7

Source : INSEE et PLH de CAHM

*logements publics (HLM), maisons de retraite avec logements conventionnés, logements privés conventionnés

**OPAH : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat



En effet, le PLH a soulevé de manière générale une carence des logements locatifs sociaux qui occupait seulement 9,2% du parc de résidences principales en 2000, taux très bas au regard de la moyenne nationale qui s'élève à 17%. Les logements sociaux uniquement produits par les organismes sociaux ne représentaient que 6,8% du parc. De plus, ce parc locatif social est inégalement réparti sur le territoire de l'agglomération puisque les 3/4 des logements HLM sont concentrés sur la commune d'Agde et Pézenas. Les autres communes ne disposent que de très peu de logements locatifs sociaux, celle de Caux étant très en deçà de la moyenne de la CAHM. Cette déficience est d'autant plus problématique que le PLH soulève une forte demande de logement social et une très faible mobilité (8%) à l'intérieur du parc locatif social. Celle-ci exprime notamment une offre très peu développée ne permettant pas aux locataires d'un logement social d'en changer facilement. De plus, le territoire de la CAHM est généralement caractérisé par des ménages peu aisés et souffre d'un état de précarité de plus en plus inquiétant. Le manque de diversité du parc de logements -notamment l'insuffisance du parc locatif social- de la commune de Caux et plus, généralement du territoire intercommunal, ne répond pas pour l'heure aux besoins de la population intercommunale et des ménages.

Le PLH précise que sur l'ensemble du territoire de la CAHM, il sera important de : « de diversifier l'offre afin de répondre à la diversité des besoins de donner aux ménages la possibilité de choisir le logement le mieux adapté à leur situation. Une augmentation de l'offre permettrait aux jeunes qui quittent l'agglomération en raison de la pénurie de l'offre locative, notamment dans les bourgs et les villages, d'y accomplir une partie de leur parcours résidentiel. Le maintien d'une population jeune contribuerait à améliorer l'équilibre démographique précieux dans une communauté qui compte beaucoup de ménages âgés ». (Extrait du PLH de la CAHM)

Aujourd'hui, la CAHM a lancé la révision de son PLHI qui permettra de faire le point sur l'offre en logements sur le territoire et de redéfinir les objectifs.

3.5. Taille des résidences principales

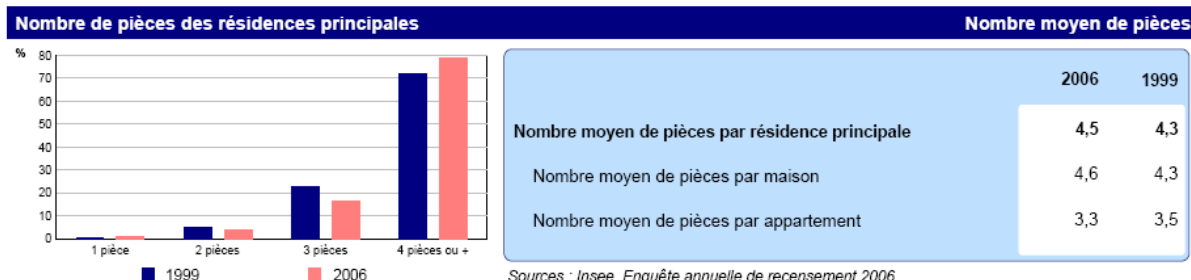
	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces	
	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %	Nbre	En %
1999	4	0,5%	38	4,8%	177	22,5%	270	34,4%	297	37,8%
2006*	nc	0,5%	nc	3,5%	nc	17%	nc	79%		

*Données approximatives provenant des graphes de la fiche de recensement INEE de 2006
1999 et 2006

Source : INSEE RGP

Le parc des résidences principales de la commune de Caux est largement occupé par des logements de grande taille. 79% des résidences sont composées de 4 pièces et plus en 2006, part en augmentation depuis 1999. A l'inverse, les petits logements sont très minimes avec 0,5% de résidences de 1 pièce et 4,5% de 2 pièces en 2006, également en baisse. Les logements de 3 pièces ont également chuté passant de 22,5% à 17% entre 1999 et 2006. L'accentuation de ce phénomène entre 1999 et 2006 s'explique notamment par la réalisation de nombreuses constructions neuves souvent très représentées par des maisons pavillonnaires.

Cette caractéristique du parc de la commune, souvent représentative du milieu rural, se retrouve de manière générale sur le territoire de la CAHM qui enregistre également une prédominance des logements de grande taille de l'ordre de 60% en 1999, toutefois moins soutenue que sur Caux. Les logements de 1 et 2 pièces occupent seulement 12,8% du parc des résidences principales, taux plus élevé que sur Caux. Les logements collectifs sont en effet insuffisamment développés sur la communauté et souvent concentrés sur les villes d'Agde et Pézenas. Cette surreprésentation des logements de grande taille n'est donc pas en corrélation avec la structure et les besoins actuels des ménages.



Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

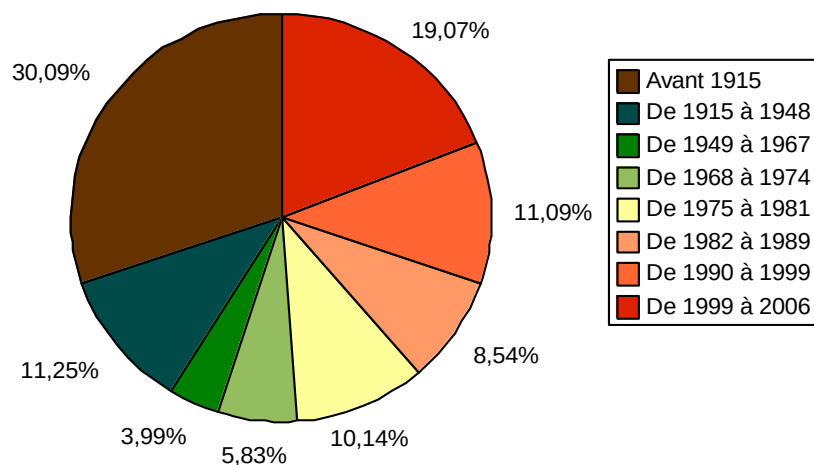


3.6. Ancienneté du parc en 2005

	Avant 1915		De 1915 à 1948		De 1949 à 1967		De 1968 à 1974		De 1975 à 1981		De 1982 à 1989		De 1990 à 1999		De 1999 à 2006	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
CAUX	377	30,1	141	11,3	50	4	73	5,8	127	10,1	107	8,5	139	11,1	257	19,1

Source : INSEE- RGP

Répartition par âge du parc de logements
de la commune de Caux en 2006



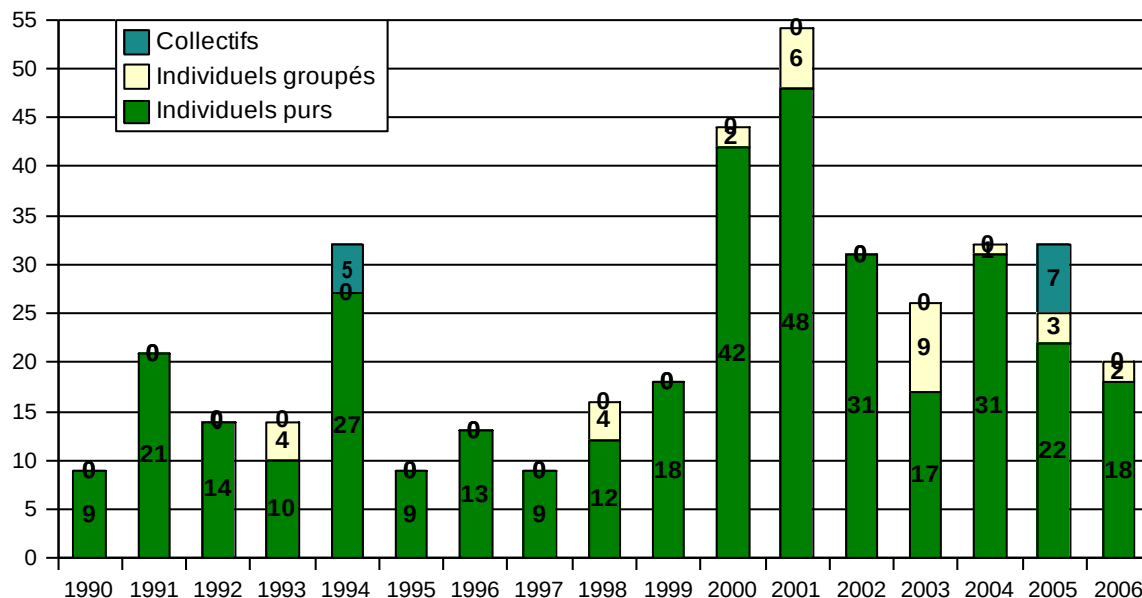
Source : INSEE

Le parc de logements de la commune de Caux présente une répartition par âge globalement homogène. En effet, seulement 30,1% des logements datent d'avant 1915 et 11,3% de 1915 à 1949. Un renouvellement important du parc s'est en effet produit depuis 1990. On enregistre plus de 11% de logements datant entre 1990 et 1999 et plus de 19% datant de 1999 et 2006. La production accrue de logements neufs sur la commune ces deux dernières décennies explique ce renouvellement.



3.7. La construction neuve

Autorisations de construire délivrées sur la commune depuis 1990



La commune de Caux connaît depuis 1990 un développement important de la construction neuve sur son territoire avec des pics de 21 et 27 logements produits en 1991 et 1994. Les années 2000 marquent un rythme de constructions nettement plus soutenue avec une moyenne de 34 logements entre 1999 et 2006 (contre 15 entre 1990 et 1999). Les années 2000 et 2001 enregistrent respectivement 44 et 54 autorisations.

Cette forte production est essentiellement représentée par des maisons individuelles pures. Quelques logements groupés ont été réalisés et très peu de collectifs, seulement 5 en 1994 et 7 en 2005.

Cette prédominance de la maison individuelle soulève là encore l'insuffisance quant à la diversité de l'offre de logements, excluant une partie de la population.

Source : SITADEL

3.8 Le PLH Intercommunal

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranéenne (CAHM) a établi un Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) arrêté en 2005. Suite à un diagnostic, le PLHI a établi des enjeux et définit un programme qui s'appuie sur 6 grandes actions :

Action n°1 : Définir un programme d'action foncière

Action n°2 : Développer l'offre de logements locatifs sociaux

Action n°3 : Diversifier l'offre et relancer l'accession, notamment sociale

Action n°4 : Répondre aux besoins des populations spécifiques

Action n°5 : Connaître l'habitat précaire et agir sur le phénomène de cabanisation (Vias)

Action n°6 : Mettre en place des dispositifs d'observation, de suivi et d'évaluation de la politique menée et créer des instances partenariales spécifiques

Le PLU de la commune de Caux devra ainsi prendre en compte ce programme d'actions.



3.9. Mécanisme de consommation des logements

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures

3.9.1 Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1999 et 2006, le parc augmente de 239 logements alors que 237 ont été réalisés. La commune a connu un renouvellement positif.

$239 - 237 = 2$ logements

Ce sont 2 logements qui ont été rénovés, réhabilités ou affectés à usage d'habitation entre 1999 et 2006, soit 0,84% environ du parc de 1999, correspondant à 0,12% par an.

3.9.2 Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

A Caux, le nombre d'occupants par résidence principale a quelque peu augmenté, avec un taux de 2,39 à 2,4 entre 1999 et 2006.

Entre 1999 et 2006 : légère augmentation à 2,4 personnes par résidence principale.

$1863(\text{population des résidences principales en 1999}) / 2,4 = 776$
 $776 - 786 = - 10$ logements

La légère augmentation du nombre d'occupants par résidence principale a libéré 10 logements entre 1999 et 2006.

3.9.3 Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.



- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1990	170	18,4%	925
	-72		+90
1999	98	9,7%	1014
	+18		+238
2006	116	9,3%	1253

Le tableau indique que le pourcentage de logements vacants est en baisse depuis 1999, mais en valeur absolue leur nombre est en hausse de 18 entre 1999 et 2006. **En 2006, 9,3% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 116 en valeur absolue.**

3.9.4. Variation des résidences secondaires

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1990	112	12,1%	925
	+18		+90
1999	130	12,8%	1014
	+16		+238
2006	146	11,6%	1253

De 1999 à 2006, 16 résidences secondaires ont augmenté dans le parc de logements.

3.9.5 Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Dans le tableau ci-contre couvrant la période 1999 – 2006, les chiffres négatifs indiquent la consommation du parc par le facteur désigné.

Le renouvellement	+2
Le desserrement	+10
La variation du parc de logements vacants	-18
La variation du parc de résidences secondaires	-16
TOTAL	-22

Entre 1999 et 2006, la variation du parc de logements vacants et celui des résidences secondaires ont consommé 22 logements dans le parc total. Aussi, la commune aurait du construire 22 logements entre 1999 et 2006 pour maintenir sa population.

Or, 237 logements neufs ont été réalisés durant cette période. Il y a donc un excès de $237 - 22 = 215$ logements.

$215 \times 2,4$ (nombre d'occupants par résidence principale) = 516 habitants

D'après notre calcul, le nombre réel de logements supplémentaires aurait du engendrer un gain d'environ 516 habitants. On remarque effectivement que la population résidentielle augmente de 515 personnes.



3.10. Calcul des besoins de logements au terme 2020 pour assurer le maintien de la population en nombre

3.10.1 Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2006 et 2020

Le renouvellement du parc devrait se maintenir en raison notamment d'une vacance importante qui devrait s'affaiblir et au regard des opérations de réhabilitations à venir dans le cadre du PLH. Le taux de renouvellement annuel entre 1999 et 2006 étant de 0,12% par an, on peut estimer ainsi ce taux à 0,1% par an pendant 14 ans.

$1253(\text{parc total de logements en 2006}) \times 1,014(\text{intérêt composé : } 0,1\% \text{ sur } 14 \text{ ans}) = 1270$

$1270 - 1253 = 17$ logements

17 logements seront renouvelés, réinvestis sur la période 2006-2020.

3.10.2 Le phénomène de desserrement entre 2006 et 2020

Au regard d'une stabilité du nombre de personnes par résidence principale et au vue de l'arrivée de ménages avec enfants, on peut émettre deux hypothèses quant à l'évolution du taux d'occupation :

Hypothèse 1 : un maintien du nombre de personnes par résidence principale actuellement de 2,4

Hypothèse 2 : une augmentation du nombre de personnes par résidence principale à 2,45

Hypothèse 1 : un maintien du nombre de personnes par résidence principale actuellement de 2,4

$2378(\text{population des résidences principales en 2006}) / 2,4 = 991$ résidences principales

On peut suggérer un maintien du nombre de résidences principales.

Hypothèse 2 : une augmentation du nombre de personnes par résidence principale à 2,45

$2378(\text{population des résidences principales en 2006}) / 2,45 = 971$ résidences principales

$971 - 991 = -20$

L'augmentation du nombre de personnes par résidence principale à 2,45 permettra de réintroduire 20 logements dans le parc des résidences principales.

3.10.3 Résidences secondaires

On peut supposer un maintien du nombre de résidences secondaires.

3.10.4 Logements vacants

En 2006, le taux de vacance est de 9,3%, taux relativement élevé. Au regard du renouvellement positif du parc de la commune et des réhabilitations à venir, on peut supposer une baisse de la vacance sur la commune. Aussi, on peut estimer un taux de vacance à 6%.



Hypothèse 1 : maintien du nombre de personnes par résidence principale actuellement de 2,4

991(résidences principales en 2006) - 17(renouvellement) + 0(desserrement) + 146 (résidences secondaires)=1120 (parc total sans logements vacants en 2020)

$1120/0,94 = 1191$

$1191 \times 0,06 = 71$ logements vacants en 2020

$71 - 116$ (logements vacants en 2006)= **-45 logements vacants**

Hypothèse 2 : une augmentation du nombre de personnes par résidence principale à 2,45

991(résidences principales en 2006) - 17(renouvellement) -20(desserrement) + 146(résidences secondaires)=1100 (parc total sans logements vacants en 2020)

$1100/0,94 = 1170$

$1170 \times 0,06 = 70$ logements vacants en 2020

$70 - 116$ (logements vacants en 2006)=**-46 logements vacants**

3.10.5 Récapitulatif

Les chiffres négatifs indiquent le nombre des logements qui consomment dans le parc.

Hypothèse 1

Le renouvellement	+17
Le desserrement à 2,4	+0
Les logements vacants	+45
Les résidences secondaires	+0
TOTAL	+62

Hypothèse 2

Le renouvellement	+17
Le desserrement à 2,45	+20
Les logements vacants	+46
Les résidences secondaires	+0
TOTAL	+83

Pour maintenir sa population de 2006, la commune de Caux dispose entre 62 et 83 logements qu'elle pourra réintroduire dans son parc de logements entre 2006 et 2020.



3.11. Objectifs démographiques et besoins en logements à l'horizon 2020

	DEVELOPPEMENT SELON UN OBJECTIF DE POPULATION DE 3200 HABITANTS
L'OBJECTIF DE POPULATION	Calcul de la population en 2020 : Taux de variation annuel : 1,9% Soit, 2463 (population 2006) x 1,299 (soit 1,9%/an pendant 14 ans) = 3200 personnes en 2020
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	Besoin en logement induit : hypothèse 1 : 737/2,4 pers/logement = 307 logements hypothèse 2 : 737/2,45 pers/logement = 301 logements Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Entre 62 et 83 logements disponibles dans le parc 20 logements réalisés au cours de l'année 2006
TOTAL LOGEMENTS	Pour atteindre 3827 habitants, entre 198 et 225 logements doivent être construits soit observer un rythme moyen de 14 à 16 logements/an
BESOIN EN FONCIER SUR LA BASE DE 600 M ² PAR LOGEMENT + 20%VRD	Entre 14,2 et 16,2 ha
TAUX DE RÉTENTION FONCIERE DE 1,2	Entre 17 et 20 ha



CONCLUSION/ DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

- ✚ Une évolution positive du parc de logements de la commune et une croissance particulièrement soutenue entre 1999 et 2006 de 23,5%.
- ✚ Une augmentation occasionnée ces 15 dernières années, par une hausse des résidences principales, confirmant l'attractivité résidentielle du territoire.
- ✚ Une vacance encore élevée avec 9,3% de logements vacants en 2006.
- ✚ Une baisse générale du taux d'occupation par résidence principale entre 1968 et 1999 mais une stabilisation du taux d'occupants à 2,4 entre 1999 et 2006
- ✚ Un parc de logements insuffisamment diversifiés qui ne permet pas de répondre à la diversité des besoins et d'accueillir différentes catégories de population :
 - un parc de logements largement dominé par des maisons, essentiellement de grande taille et largement occupé par des propriétaires ;
 - des maisons individuelles neuves réalisées ces 15 dernières années, accentuant cette caractéristique ;
 - un parc locatif social très mal développé sur la commune, de plus en plus problématique au regard d'une demande pourtant de plus en plus importante sur le territoire de l'agglomération Hérault Méditerranée
- ✚ Un renouvellement important du parc de logements occasionné par les nombreuses constructions neuves réalisées depuis les années 1990.
- ✚ L'intégration indispensable des objectifs et des actions définis dans le PLHI.



4. Données économiques

4.1. Population active et chômage

Type d'activité			Population active		
	2006	1999		2006	1999
Population	2 463	1 976	Population active (15-64 ans)	942	717
Actifs	947	719	Population active occupée	823	599
Actifs occupés (%)	33,6	30,4	Chômeurs	119	118
Chômeurs (%)	4,8	6,0	Taux d'activité (%)	67,6	66,5
Inactifs	1 516	1 257	Taux de chômage (%)	12,6	16,5
Retraités ou pré-retraités (%)	27,5	24,4			
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	5,6	4,8			
Autres inactifs (%)	28,5	34,5			

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

L'activité sur la commune de Caux s'est globalement stabilisée voire légèrement augmentée entre 1999 et 2006 avec un taux passant de 66,5% à 67,6%. La population active occupée s'élève à 823 habitants en 2006 contre 599 en 1999. Cette évolution traduit l'arrivée d'une population active sur la commune et son attractivité résidentielle. Elle est également liée à l'augmentation générale du taux d'activité féminin. **Cette donnée est notamment à prendre en compte quant aux besoins à prévoir en termes de structure d'accueil petite enfance.**

Cette arrivée a contribué notamment à faire baisser le taux de chômage. Fixé à 16,5% en 1999, celui-ci a chuté à 12,6% en 2006. Toutefois, le chômage reste encore important au regard de la moyenne départementale (12,2% en 2007) et surtout nationale (8% en 2007). Ce chômage touche plus largement la population de la CAHM expliquant en partie la précarité que subit la communauté d'agglomération. **Cette donnée confirme la nécessité de produire des logements sociaux.**



4.2. Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs

Catégories socioprofessionnelles (CSP) de la population de plus de 15 ans en % en 1999	CAUX	
	Effectif	En %
Agriculteurs	68	4,2%
Artisans, commerçants	68	4,2%
Cadres et professions intellectuelles	24	1,5%
Professions intermédiaires	168	10,4%
Employés	212	13,1%
Ouvriers	168	10,4%
Retraités	472	29,1%
Autres sans activité professionnelle	440	27,2%

La répartition de la population de Caux montre une forte représentation des retraités et préretraités occupant 29,1% de la population en 1999, part qui a atteint 27,5% en 2006. Cette caractéristique est une des conséquences du vieillissement de la population qui s'est produit dans les années 1980 à 1990 et la place des personnes âgées sur la commune.

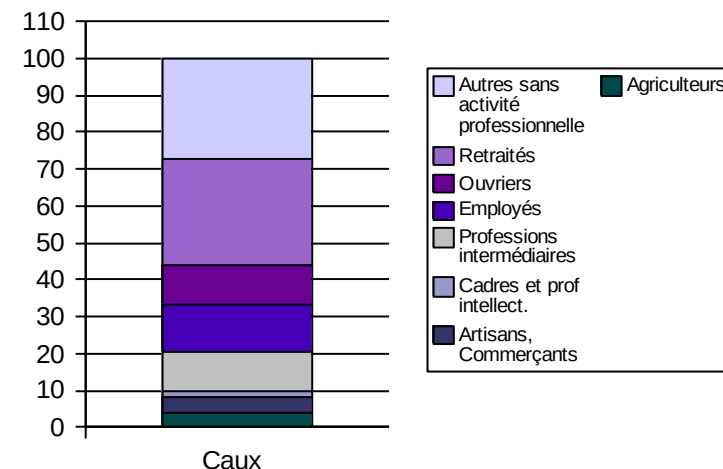
On note également une part importante de personnes sans activité professionnelle (27,2% en 1999) représentée essentiellement par la catégorie féminine.

Le reste de la population est représentée par les actifs qui se répartissent au travers des différentes catégories socioprofessionnelles.

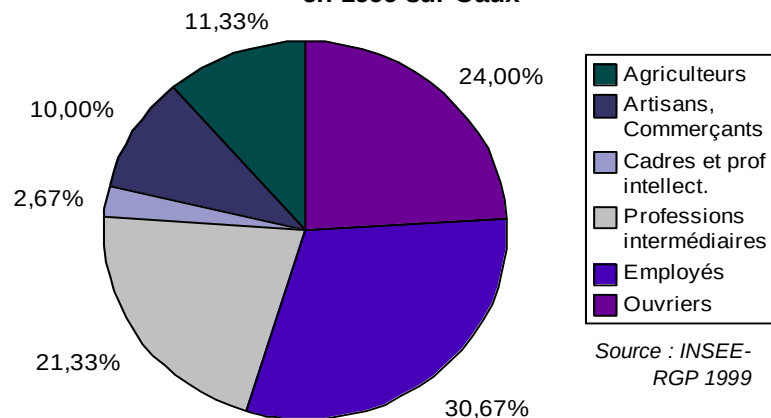
Remarque : Aucune donnée plus récente n'existe

Source : INSEE

Comparaison des catégories socioprofessionnelles de la population de plus de 15 ans en 1999



Population active ayant un emploi par CSP en 1999 sur Caux



Source : INSEE-
RGP 1999

Ce sont les employés qui sont les plus représentés avec 30,7% de la population active ayant un emploi. Viennent ensuite les ouvriers avec une part importante de 24% en 1999. Les professions intermédiaires sont également bien présentes puisque occupant 21,3% des actifs. On peut constater une empreinte encore rurale de la population de Caux avec une place encore importante des agriculteurs qui occupent 11,3% de la population active occupée mais également au regard d'une présence non négligeable des artisans/commerçants (10%). Les cadres et professions intellectuelles sont très peu représentés en 1999 avec seulement 2,7% des actifs.

Cette structure de la population active de Caux, à savoir représentée par des catégories socioprofessionnelles moins qualifiées, est en lien avec la dominance de ménages peu aisés voir en situation de précarité. De plus, le coût du foncier moins important sur une commune comme Caux et ce, par rapport aux grands pôles urbains comme Béziers et Montpellier, explique la présence de foyers fiscaux moins importants et par là, la qualification des actifs de la commune.

Les constats du diagnostic du SCOT du Biterrois montrent une progression importante entre 1999 à 2005, des employés ainsi que des professions intermédiaires et dans une moindre mesure, des cadres et ce sur l'ensemble du territoire du SCOT. A l'inverse, il est soulevé une régression des exploitants agricoles et des ouvriers depuis 1999.



4.3. Le revenu des ménages

La population de Caux et plus généralement, la CAHM est généralement représentée par des ménages disposant de faibles ou moyens revenus. En 2006, sur 1287 foyers fiscaux recensés sur la commune de Caux, seulement 556 sont imposables soit 43%. Aussi, 57% des foyers ne sont pas imposables, confirmant le niveau de vie relativement faible de la population. Le revenu disponible brut sur la commune tourne entre 13418 et 15204 € en 2005, revenu bas au regard de la moyenne départementale et nationale (province) (16100€).

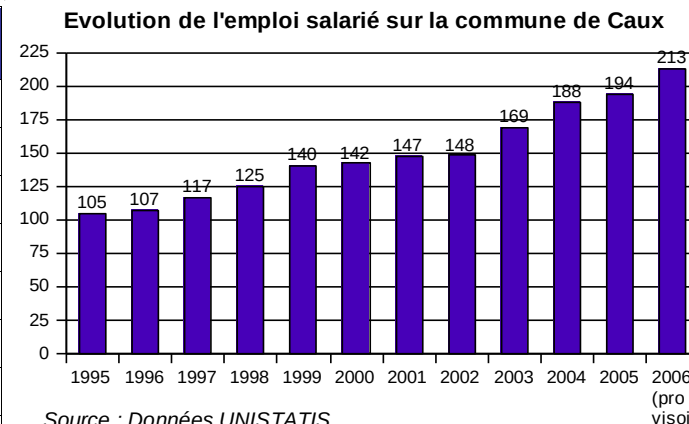
L'état de précarité est souvent pointé sur le territoire de la CAHM et soulève ainsi les besoins d'une telle population auxquels les différentes communes devront répondre.

4.4. L'emploi

Une partie des données qui suivent proviennent des données issues de l'Unedic Direction des Etudes et des Statistiques (UNISTATIS) qui ne traitent que des emplois salariés. Le champ d'observation de l'emploi salarié comprend les salariés de tous les établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins une personne sous contrat de travail. **Sont exclus de ce champ** : les salariés de l'Etat et des collectivités locales, les salariés des établissements publics à caractère administratif, le personnel des ambassades, consulats étrangers et organismes internationaux, les salariés des secteurs agricoles et para-agricoles (champ CCMSA), les employés de maison, le personnel des entreprises publiques à caractère industriel et commercial, des régies départementales ou communales, de certaines sociétés d'économie mixte, et les intermittents du spectacle.

4.4.1 L'évolution de l'emploi

	Emplois salariés*
1995	105
1996	107
1997	117
1998	125
1999	140
2000	142
<<	147
2002	148
2003	169
2004	188
2005	194
2006 (provisoire)	213



*Remarque : les données d'UNISTATIS concernent uniquement le secteur privé et ne prennent pas en compte les emplois agricoles et d'ouvriers agricoles.

Source : Données UNISTATIS

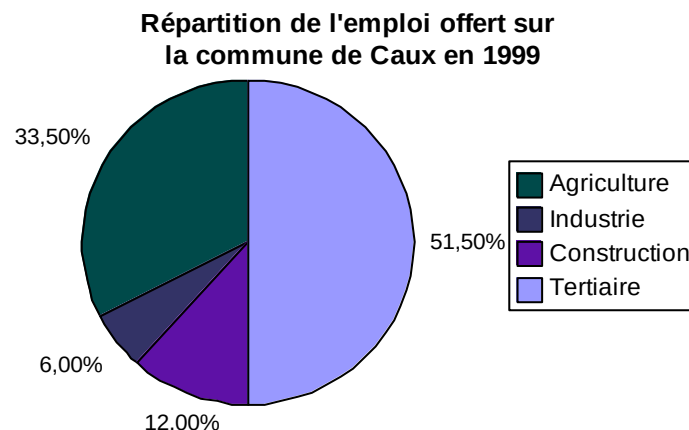
La commune de Caux connaît une évolution positive de son économie avec une augmentation constante du nombre d'emplois salariés depuis les années 1990. Offrant 105 emplois en 1995, la commune offre en 2006 213 emplois salariés, soit un nombre d'emplois qui a doublé en 10 ans. Toutefois, ce chiffre est à prendre avec précaution puisqu'il n'intègre pas les emplois liés à l'agriculture, employeur essentiel dans la commune de Caux. Cette dynamique économique est à intégrer plus largement au territoire du SCOT qui connaît une progression importante du nombre d'emplois entre 1999 et 2007 traduisant l'attractivité également économique du sud-ouest de l'Hérault.



4.4.2 La répartition de l'emploi

Emplois en 1999	Valeur absolue	En %
Agriculture	112	33,5%
Industrie	20	6%
Construction	40	12%
Tertiaire	172	51,5%
TOTAL	334	100%

Source : INSEE 1999



En 1999, les emplois sur la commune étaient majoritairement assurés par le secteur tertiaire. L'agriculture était également encore très présente avec 33,5% des emplois.

Depuis 1999, la structure de l'économie communale a quelque peu été modifiée. On constate en effet un développement important des métiers du commerce avec l'augmentation de 46 emplois salariés entre 1999 et 2006. Egalement, les emplois liés à l'éducation, la santé et l'action sociale ont fortement progressé passant de 6 à 46 emplois salariés.

De même, le secteur de la construction et celui des transports ont évolué de manière importante sur la commune.

A l'inverse, ce sont les secteurs de l'industrie agroalimentaire, de l'administration et les services aux entreprises qui ont vu leurs effectifs régresser sur le territoire.

On assiste sur la commune de Caux au développement d'une économie dite « résidentielle ». Celle-ci est représentée par les domaines de la construction (liée à la production de logements neufs), du commerce et du social, générés par les besoins d'une nouvelle population davantage urbaine.

	Emplois salariés* en 1999	Emplois salariés* en 2005	Emplois salariés* en 2006 (provisoire)
Industrie agricole et agroalimentaire	11	6	5
Industrie des biens de consommation	2	1	1
Industrie de l'équipement	5	8	5
Industrie des biens intermédiaires	1	4	4
Construction	25	38	38
Transports	13	23	26
Commerce	1	31	47
Activités immobilières	1	1	2
Services aux entreprises	52	4	4
Services aux particuliers	5	7	5
Education, santé, action sociale	6	42	46
Administration	18	29	30
TOTAL	140	194	213



4.4.3 Migrations et mobilité

LIEU DE RESIDENCE - LIEU DE TRAVAIL		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	599	19,6%
Travaillent et résident :		
- dans la même commune	257	-3,0%
En %	42,9%	-10,0 points
dans deux communes différentes	342	44,9%
-dans la même unité urbaine	0	///
-du même département	326	46,8%
- de départements différents	16	14,3%

43% des actifs de la commune ayant un emploi y travaillaient en 1999. Aussi, plus de la moitié des actifs partent travailler en dehors du territoire communal. Cette situation traduit la dépendance économique de Caux vis-à-vis des pôles urbains voisins, même si l'on relève une évolution positive de l'emploi. Les bassins de Pézenas, Saint-Thibéry et Agde attirent les actifs de Caux.

Le pôle d'emplois de Béziers exerce également une forte attraction, qui sera amplifiée au vue de l'arrivée de l'extension autoroutière de l'A75 jusqu'à Béziers. L'influence de l'agglomération de Montpellier se fait de plus en plus sentir sur le territoire de Caux.

Remarque : aucune donnée plus récente n'existe
Source: INSEE RGP 1999

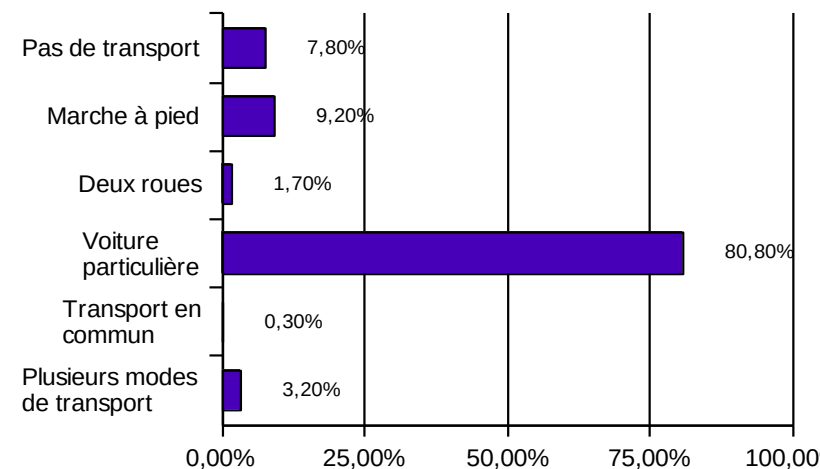
MODES DE TRANSPORT EN 1999		
Actifs ayant un emploi	Nombre	En %
Ensemble	599	100%
Pas de transport	29	4,8%
Marche à pied	55	9,2%
Un seul mode de transport :	496	82,8%
-deux roues	10	1,7%
- voiture particulière	484	80,8%
- transport en commun	2	0,3%
Plusieurs modes de transport	19	3,2%

Cette fuite importante des actifs de la commune génère ainsi des flux domicile-travail conséquents. En effet, en 1999, l'essentiel des déplacements se faisait en voiture avec une utilisation surreprésentée de 80,8%. Les autres modes de transports sont donc peu développés par les actifs de Caux. On peut regretter le très faible recours au mode de transport en commun qui représente seulement 0,3% pour des déplacements. Le territoire de Caux est très mal desservi par le transport en commun, expliquant en grande partie ce constat. Egalement, le vélo est également un mode de déplacement très peu utilisé sur la commune (1,7%).

L'utilisation excessive de la voiture provoque des flux routiers importants, nuisibles pour l'environnement du territoire et génèrent des coûts de carburants qui sont de moins en moins supportables pour une population à faibles et moyens revenus.

Source : INSEE RGP 1999

Modes de transports des actifs ayant un emploi sur la commune de Caux en 1999

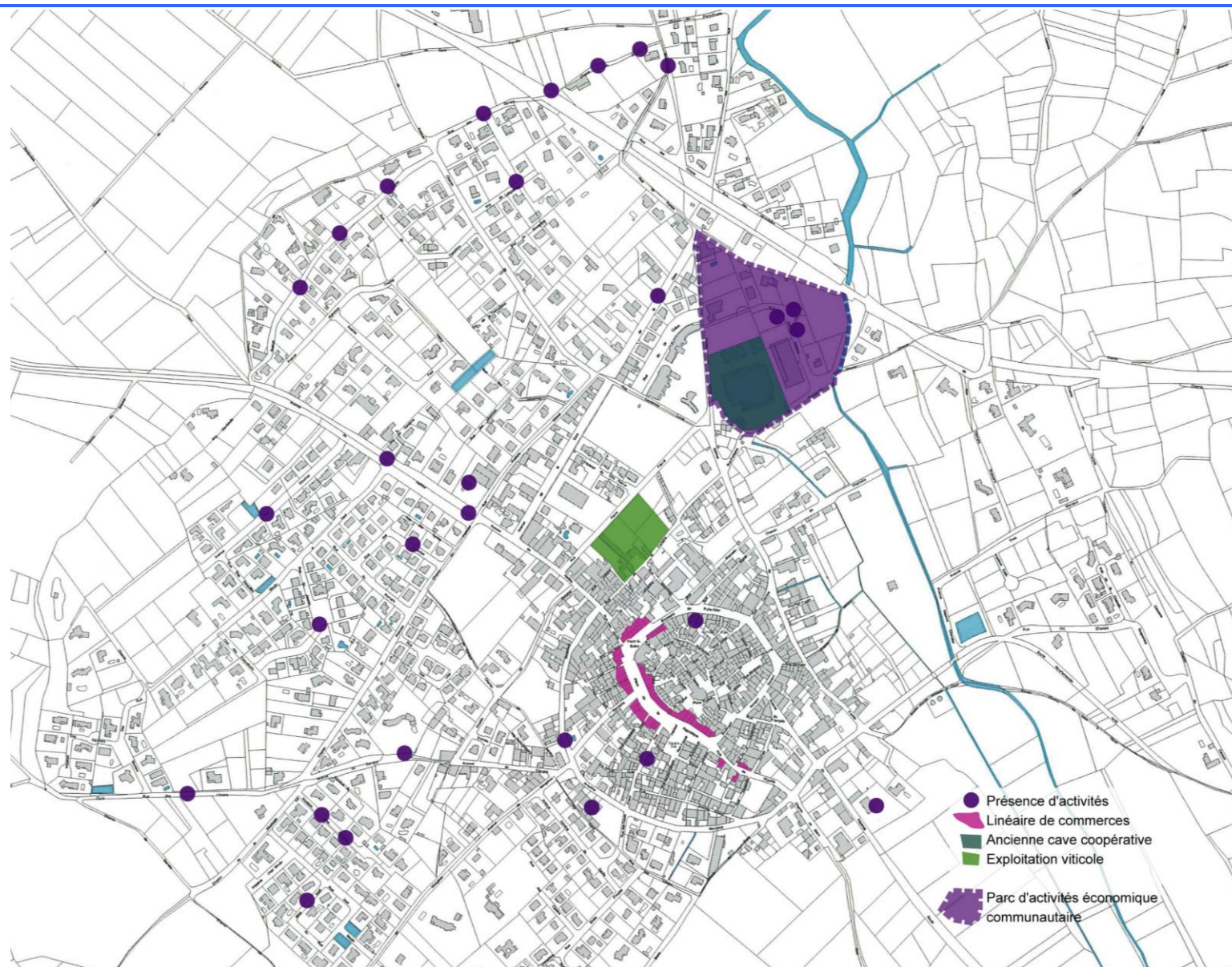




4.5. Les principales activités

L'activité développée sur la commune de Caux se traduit par :

- une soixantaine d'entreprises, commerçants et artisans
- une zone d'activité économique communautaire « La Fontaine »
- des exploitations viticoles





4.5.1 L'environnement économique du territoire de Caux

La commune de Caux profite du développement de nombreuses zones d'activités communautaires et communales qui se développent au sein du territoire de la CAHM. La plupart d'entre elles sont concentrées sur Pézenas, Saint-Thibéry, Agde et Portiragnes, soit près des axes autoroutiers A75 et A9.

On dénombre :

- 6 parcs d'activités économiques communautaires implantés à Caux, Pézenas, Montagnac, Portiragnes, Agde et Vias ;

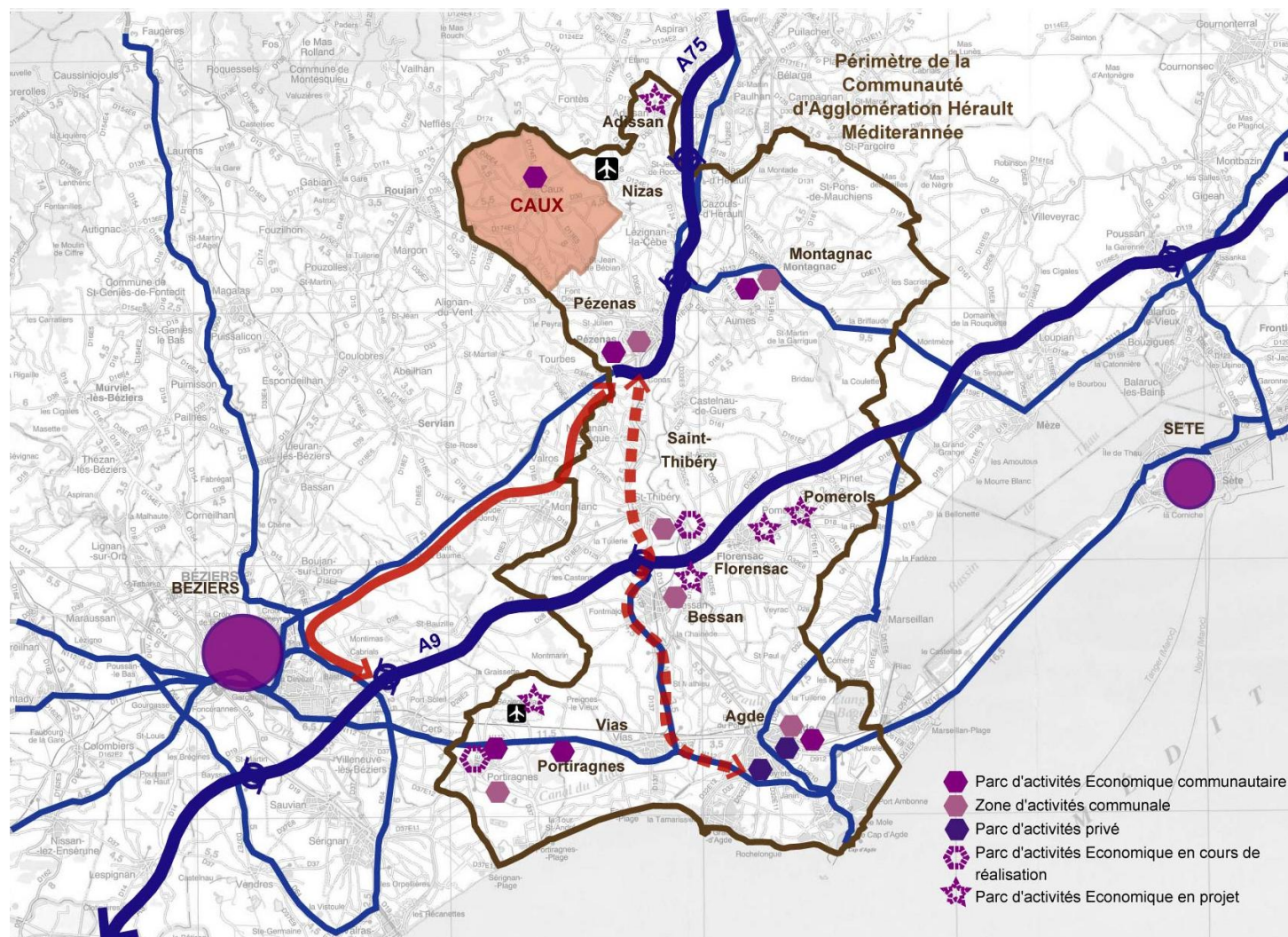
- 2 parcs d'activité économiques communautaires en cours de réalisation à Saint-Thibéry et Portiragnes ;

- 6 parcs d'activité économiques communautaires en projet le long de l'autoroute A9, une à Portiragnes et une à Adissan, Florensac et Bessan

On retrouve également 6 zones d'activités communales.

Cet environnement économique est ainsi très favorable au développement de la commune de Caux et à son dynamisme.

Il est important de préciser qu'une zone de carrière exploitée sur la commune de Nizas, se situe à la limite du territoire nord-est de Caux. De même, la commune touche par l'est l'aérodrome de Pézenas-Nizas.





4.5.2 Les activités industrielles et tertiaires

La commune de Caux dispose d'une zone d'activité économique communautaire La Fontaine qui accueille quelques activités industrielles et tertiaires comme une entreprise de fabrication d'abris de piscine, une entreprise de transport et un peintre.

Cette zone s'est développée le long de l'ancienne cave coopérative. On peut regretter le manque de lisibilité de cette zone. En effet, son accessibilité est peu évidente et l'aménagement manque quelque peu de soin. Un espace vide à l'entrée est de la zone semble quelque peu abandonné et est utilisé comme lieu de stationnement.

Toutefois, il est prévu de réaliser une déviation qui contournerait l'est de l'agglomération reliant la zone à l'entrée est de la commune. Cette déviation permettrait ainsi d'éviter de traverser le village et ses rues peu larges pour accéder à la zone d'activité.

Des habitations viennent se mêler à l'intérieur de cette zone d'activité apportant toutefois une mixité dans les fonctions urbaines.



La zone d'activité économique La Fontaine

Hormis les commerces concentrés sur la place de la République, les autres activités sont réparties sur le reste de l'agglomération. On retrouve par exemple le garage situé en entrée d'agglomération, sur la route de Pézenas. On recense également une entreprise de ferronnerie pour l'entretien de matériel agricole qui est implantée au carrefour de l'avenue de Neffiès et rue Frédéric Mistral et qui dispose de bâtiments importants avec un hangar assez volumineux.

Hormis les exploitations viticoles, peu d'activités se sont développées en dehors de l'agglomération. On retrouve l'entreprise Menu de France dans le hameau des Manses dont l'intégration casse le caractère rural de la commune.



L'entreprise de ferronnerie, avenue de



L'entreprise Menu de France, hameau



4.5.3 Les commerces et services de proximité

La commune de Caux dispose d'un **niveau de commerces et services de proximité très satisfaisant**.

Elle accueille plusieurs commerces d'alimentation comme une épicerie et un commerce de fruits et légumes, plusieurs boulangeries et boucheries, un bar/brasserie. La commune reçoit notamment un marché tous les vendredis matins sur la place de la République.

Les autres commerces présents sur la commune sont variés et répondent aux besoins quotidiens de la population locale (coiffeurs, pharmacie, garage, agence banque postale, agence immobilière, café, tabac, papeterie, etc.).

L'essentiel des commerces est regroupé au sein du centre-bourg et particulièrement sur la place de la République. Cette concentration des commerces au cœur du village facilite leur accessibilité et confère une véritable animation. Toutefois, quelques problèmes se posent quant à la difficulté du stationnement. Les zones de stationnement, situées tout le long de la place de la République et dans quelques rues perpendiculaires à la circulade, sont limitées au moment des périodes de pointe (le soir et le week-end par exemple) obligeant à un stationnement sauvage. Ces difficultés sont particulièrement soutenues lors du jour du Marché qui se tient sur la place de la République.

De nombreux artisans sont présents sur la commune et y apportent tout son dynamisme. Essentiellement liés au bâtiment, on y trouve peintre, menuisier, maçon, électricien, plombier, etc., généralement fondus dans le tissu d'habitations.





4.5.4 Activité agricole

4.5.4.1 Evolution de l'activité

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	81	78	61	17	16	20
Autres exploitations	156	133	85	2	2	3
Toutes exploitations	237	211	146	7	7	10
Exploitations de 10 ha et plus	57	54	48	21	20	25

Source : Recensement agricole 2000

L'agriculture sur le territoire de Caux n'a pas échappé à la tendance nationale à savoir une chute du nombre d'exploitations et une hausse de la surface agricole utile par exploitation. En effet, entre 1979 et 2000, le nombre total d'exploitants est passé de 237 à 146 et de 81 à 61 pour les exploitations professionnelles. A l'inverse, la superficie agricole utilisée moyenne a augmenté de 7 à 20 ha par exploitation professionnelle et de 2 à 10 ha pour toute exploitation.

Toutefois, l'activité agricole sur la commune de Caux est restée **très dynamique et très prégnante** dans l'économie de la commune et ce, exclusivement au travers de l'activité viticole.

On compte en effet en 2007, environ 90 exploitations, uniquement des exploitations viticoles.

4.5.4.2 Types d'activités agricoles

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	237	211	146	1 602	1 495	1 451
Terres labourables	108	61	78	107	76	261
dont céréales	8	c	11	6	c	112
Superficie fourragère principale	c	0	3	c	0	3
dont superficie toujours en herbe	c	0	0	0	0	0
Blé dur	4	c	8	3	c	97
Oléagineux	0	0	0	0	0	0
Vignes	237	211	144	1 481	1 410	1 179
dont vignes d'appellation	0	123	48	0	499	217
Vergers 6 espèces	5	0	0	1	0	0
Légumes frais et pommes de terre	3	c	0	3	0	0

Source : Recensement agricole 2000



Le tableau présentant les types d'activités confirme l'exclusivité de la viticulture dans la production agricole de la commune. En effet sur les 1451 ha de SAU, 1179 sont dédiés à la vigne soit 80% de la SAU. 144 exploitants cultivent la vigne en 2000. Une partie de cette vigne cultivée (environ 20%) est classée en AOC « Vin de Pays de Caux », apportant une plus-value à la production.

Les nombreux viticulteurs adhéraient pour la plupart d'entre eux à la cave coopérative de Caux. Aujourd'hui, cette cave a été transférée à la cave coopérative de Pézenas. Cette importante bâtisse n'est plus seulement utilisée que pour le stockage.

On compte une vingtaine d'exploitants indépendants qui produisent leur vin dans leur propre domaine. Aussi, on retrouve sur le territoire d'importants domaines viticoles marqués par une architecture imposante et de qualité et qui apportent une véritable richesse économique, touristique et identitaire pour Caux. On retrouve par exemple le Domaine de Mougères, l'héritière de cette ancienne villa romaine organisée autour du Monastère de Notre-Dame de Mougères.

Les exploitations sont réparties sur le territoire. On retrouve une exploitation à l'intérieur même de l'agglomération posant la question de la cohabitation entre l'activité agricole et les habitations urbaines.



Cave coopérative de Caux, aujourd'hui plus en activité

L'espace de vente dans le cas des domaines indépendants, est développé soit au sein de leur exploitation soit dans le village. Il faudra être vigilant quant à la

pérennité de la viticulture et ce, à l'égard du développement urbain de la commune. En effet, l'urbanisation a grignoté progressivement les terres viticoles. A Caux, on estime à près de 10 ha les pertes de terres chaque année.

Quelques exploitants produisent d'autres cultures, de manière beaucoup moins importante comme les céréales qui occupent 112 ha.



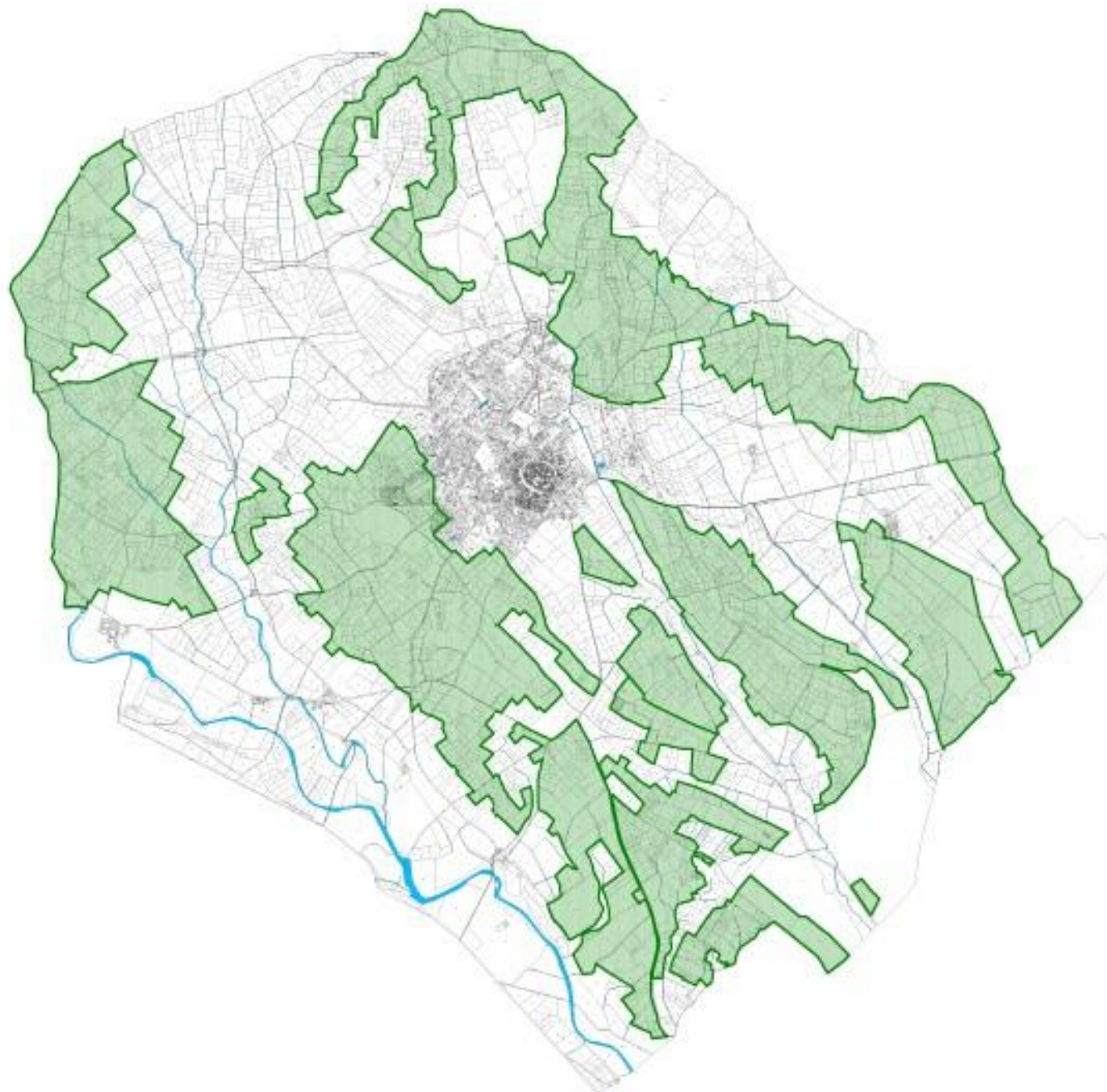
Exploitation viticole au centre de l'agglomération (avenue P.Pascal) en haut à gauche

Domaine viticole dans le hameau des Sallèles en bas à gauche

Domaine viticole dans le village (avenue A.Nougaret) à droite



Carte des terres viticoles
classées en AOC « Vin de
pays de Caux »





4.5.4.3 Les exploitants

Données du RGA 2000

	1979		1988		2000	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Moins de 40 ans	30	12,7%	38	18%	38	25,2%
40 à 55 ans	86	36,3%	67	31,7%	53	35,1%
55 ans et +	121	51%	106	50,2%	60	39,7%
TOTAL	237	100%	211	100%	151	100%

Source : Recensement agricole 2000

On constate un rajeunissement général de la population agricole sur la commune de Caux. Les exploitants âgés de moins de 40 ans ont en effet augmenté passant de 12,7% à 25,2% entre 1979 et 2000. A l'inverse, les exploitants âgés de plus de 55 ans ont régressé avec une part de 39,7% en 2000 contre 51% en 1979 mais ils restent la catégorie la plus représentée en 2000. Quant aux exploitants de 40 et 55 ans, leur part est restée relativement stable, avec 35,1% en 2000.

Données de l'enquête agricole pour le diagnostic de Caux :

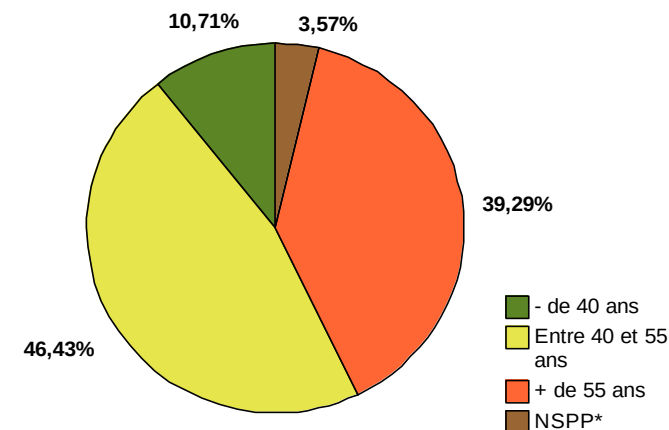
Age moyen des exploitants

En 2008, près de la moitié des exploitants ont entre 40 et 55 ans (46%). Seuls 11% ont moins de 40 ans et près de 40% ont plus de 55 ans.

L'âge moyen est de 51 ans.

* Ne se prononce pas

Age moyen des exploitants agricoles en 2008

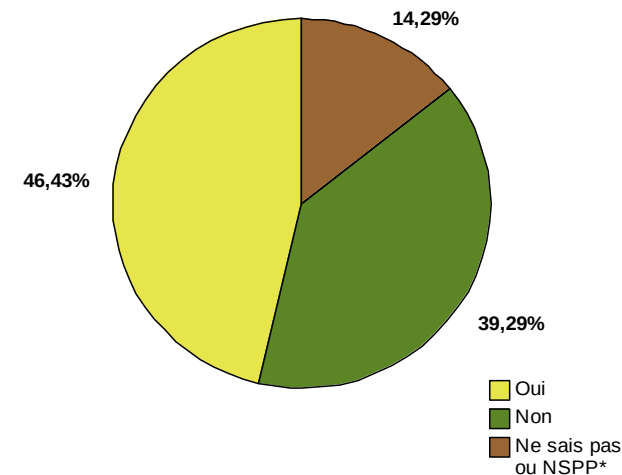


Succession des exploitations

La majorité des exploitations ont leur succession assurée en 2008 (46%). Toutefois, le nombre de succession non assurées sont également importantes (40%).

* Ne se prononce pas

Succession de l'exploitation assurée en 2008 ?



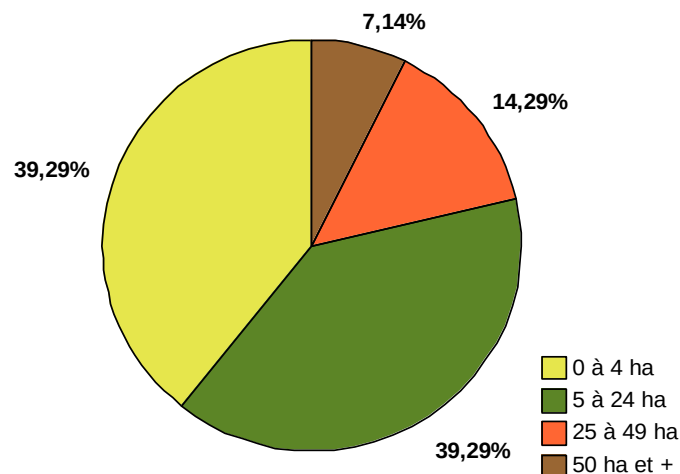


Surface Agricole Utile (SAU) des exploitations

En 2008, près de 40% des exploitations ont une SAU inférieure à 5 hectares et 40% ont une SAU comprise entre 5 et 24 hectares. Les très grandes exploitations (50 hectares et +) sont peu nombreuses (7.14%).

La surface moyenne par exploitation est de l'ordre de 16.6 hectares.

Surface Agricole Utilisée des exploitations en 2008



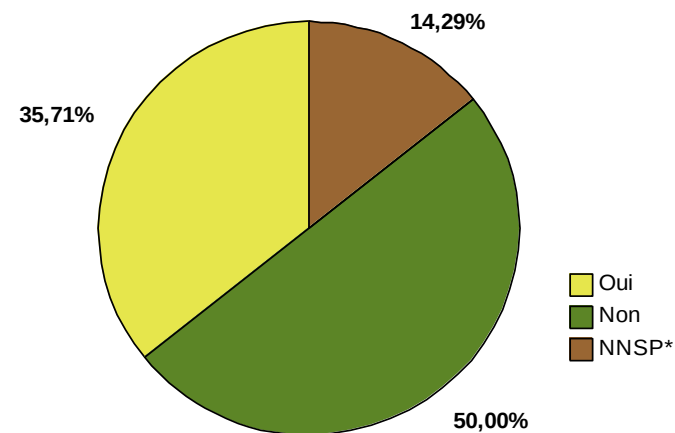
Agriculture et AOC

En 2008, près de 35% des exploitations produisent sous l'appellation AOC - Coteaux du Languedoc.

La part moyenne de la SAU des exploitations concernées, affectée à la production AOC, est de l'ordre de 55.4%.

* Ne se prononce pas

Démarche de production labellisée AOC en 2008 ?



Bilan des enquêtes agricoles réalisées en 2008

L'enquête agricole effectuée lors de l'élaboration du diagnostic de Caux a permis de pointer différents éléments importants concernant la viticulture sur le territoire communal.

Sur les 28 personnes interrogées, cinq personnes sont retraitées et donc ne sont plus considérées comme viticulteurs. Sur les 23 personnes, neuf viticulteurs souhaitent construire de nouveaux bâtiments et de modifier des bâtiments existants. Ces besoins évalués en 2008 ont été comblés par la création de nouvelles constructions. Sur ces personnes, certains souhaitent pouvoir créer des projets parallèles à l'activité viticoles comme des gîtes ou de chambre d'hôtes. Sur les 28 viticulteurs, une dizaine de viticulteurs ne savait pas si la succession de leur exploitation allait être assurée ou non. Environ sept viticulteurs souhaitent arracher leurs vignes, une dizaine souhaitent agrandir leur surface cultivée et les autres ne se prononcent pas.

On remarque également comme sur l'ensemble du territoire national une baisse du nombre d'exploitants et à une augmentation de la SAU par exploitation.

Les exploitations se trouvent pour partie dans les hameaux de la commune mais également en centre village. En période de vendange des nuisances peuvent exister en centre villages. Douze viticulteurs possèdent leurs propres machines à vendanger ; les autres viticulteurs travaillent avec les caves coopératives de Fontès ou de Pézenas.



Bilan de l'enquête agricole réalisée en 2011.

Suite aux premières enquêtes réalisées en 2008, une nouvelle réunion s'est tenue en mairie de Caux avec les exploitants agricoles de la commune afin d'affiner le diagnostic agricole. Cette réunion s'est tenue le 27 octobre 2011 en mairie de Caux.

Pour cette réunion, 58 personnes ont été convoquées. 33 personnes étaient présentes lors de cette réunion et 7 personnes se sont excusées.

Cette réunion de travail avait pour objet :

- localiser précisément les différents domaines viticoles présents sur la commune ainsi que les bâtiments liés à leur fonctionnement et notamment les hangars.
- Evaluer les projets de développement agricole et notamment les projets de constructions de nouveaux hangars agricoles sur le territoire.

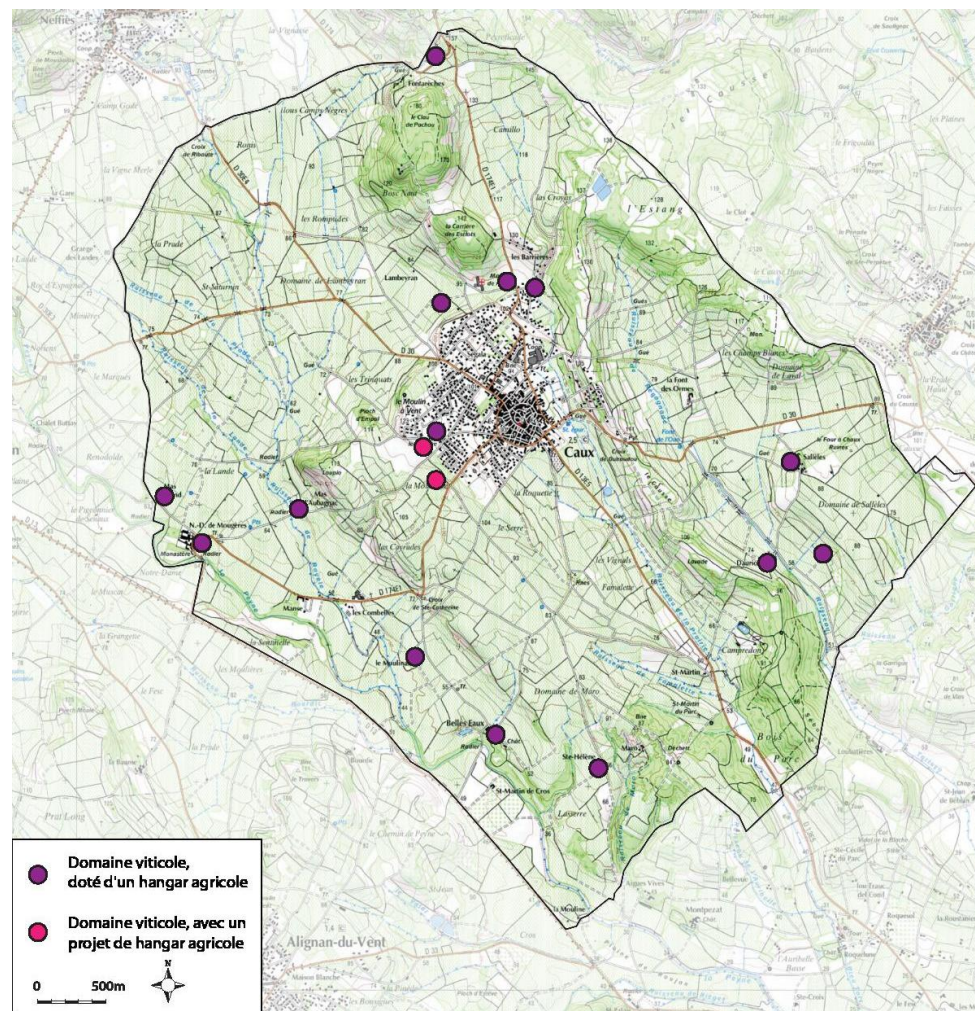
Suite à cette réunion, 14 domaines viticoles ont été repérés sur le territoire communal avec autant de hangars agricoles présents au sein de ces domaines.

Sur le bourg de Caux, plusieurs hangars agricoles ont également été repérés, témoignant de la prégnance de l'activité viticole sur le centre bourg. Les cartes ci jointes permettent de localiser précisément ces différents domaines à l'échelle du territoire et à l'échelle du bourg.

Au regard des besoins d'évolution de l'activité agricole, seuls deux projets ont été soulevés lors de cette réunion :

- Le premier porte sur une éventuelle intention d'élevage de chevaux au lieu dit Peyreficade, au nord du bourg de Caux. Malgré des relances de la municipalité pour avoir des éléments concrets de projet, aucune réponse n'a été apportée par l'exploitant.
- Le second projet porte sur la volonté d'un viticulteur de quitter la cave en location qu'il dispose en centre bourg pour acheter ou construire un bâtiment agricole. Il souhaiterait disposer d'un terrain desservi par les réseaux secs et humides à un prix modique. Les terrains prévus dans le cadre du PLU pour accueillir les hangars agricoles lui conviendraient parfaitement.

En dehors de ces projets, aucun autre projet de développement agricole n'a été soulevé lors de cette réunion. Les exploitants présents lors de cette réunion n'ont pas de besoins particuliers en termes de construction et notamment de constructions de hangars. Une diversification de l'activité agricole vers l'agri tourisme ou autre aucune demande n'a été également formulée.





Au regard de ces nouvelles enquêtes, il apparait donc nécessaire de prendre en compte deux éléments :

- Assurer la faisabilité du projet d'élevage de chevaux au lieu dit Peyreficade par la mise en place d'un zonage agricole approprié
- Répondre aux besoins pour l'instant ponctuel de création d'hangars agricoles sur la commune par la création d'une zone dans le cadre du PLU dédié à ce type de construction et desservie par les réseaux. Ceci implique de fait de réfléchir à la création de ce type de zone à proximité du bourg de Caux en veillant à la limitation des nuisances vis à vis de l'habitat.



4.5.5 Activité touristique

L'activité touristique est peu développée sur la commune. L'offre en hébergements est limitée avec une dizaine de gîtes et auberges.

L'activité touristique est essentiellement tournée autour du vin avec les nombreux domaines viticoles qui constituent une attraction touristique. On peut citer le domaine de la Chartreuse de Mougères qui s'inscrit dans un environnement architectural de qualité, à savoir au pied du Monastère de Notre-Dame. Plusieurs événements liés à ce terroir viticole sont organisés dans l'année comme La farandole du Vin, le premier week-end d'août, et la fête du vin nouveau, le dernier week-end d'octobre.

La commune dispose également d'un site touristique indéniable qu'est la cité médiévale à l'intérieur de la circulade avec notamment l'église et son clocher-porche, classé Monument Historique. La commune a par ailleurs rénové le revêtement de sol de l'ensemble de cet ensemble urbain apportant une qualité supplémentaire et un cachet à cette cité.

CONCLUSION : DONNEES ECONOMIQUES

✚ Une évolution de l'activité positive entre 1999 et 2006 avec une stabilisation du taux d'activité et une baisse du taux de chômage (quoique encore important).

✚ Une population représentée par 27,5% de retraités, signe d'une structure démographique âgée encore marquée sur le territoire.

✚ Une population active ayant un emploi représentée par des catégories socioprofessionnelles à faible qualification, à savoir, les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires. Une faible présence des cadres et professions intellectuelles.

✚ Une présence encore importante des agriculteurs et des artisans.

✚ Des ménages souvent représentés par des foyers fiscaux peu élevés.



✚ Une évolution positive de l'emploi communal et l'appartenance à un territoire économique dynamique qu'est la CAHM.

✚ Une dépendance encore toutefois constatée vis-à-vis des pôles d'emplois voisins avec près de 60% des actifs allant travailler en dehors de la commune, et préférentiellement vers Pézenas, Saint-Thibéry, Agde, Béziers et progressivement Montpellier.

✚ L'influence montante des bassins d'emplois de Béziers et de Montpellier sur le territoire communal de Caux.

✚ Des migrations domiciles-travail qui génèrent par conséquent d'importants déplacements, surreprésentés par l'utilisation de la voiture : nuisibles à l'environnement et pesant sur le budget des ménages.

✚ Des emplois encore largement assurés par le secteur tertiaire et l'agriculture en 1999.



↳ **Mais le développement d'une économie de plus en plus résidentielle, avec notamment l'augmentation du secteur de la construction, signe d'un nouveau modèle économique de plus en plus urbain.**

↳ **Un atout important à l'économie locale ; la zone d'activité économique communautaire, située au nord de l'agglomération et le projet d'une déviation pour mieux la desservir.**

↳ **Une offre commerciale et artisanale très satisfaisante, indispensable au soutien économique de la commune et à son attractivité.**

↳ **Une activité viticole très importante et structurante dans la vie, l'économie et l'image locale de Caux. Une production très riche avec plus d'une centaine d'exploitants viticoles et 217 ha de zones AOC classées « Vins du Pays de Caux ».**

↳ **Une activité touristique peu développée au regard des potentialités.**

5. Les équipements

La commune de Caux dispose d'un premier niveau d'équipements satisfaisant qui permet de répondre aux besoins quotidiens de la population.

Ces équipements sont regroupés au sein de l'agglomération et plus précisément autour de trois pôles majeurs.

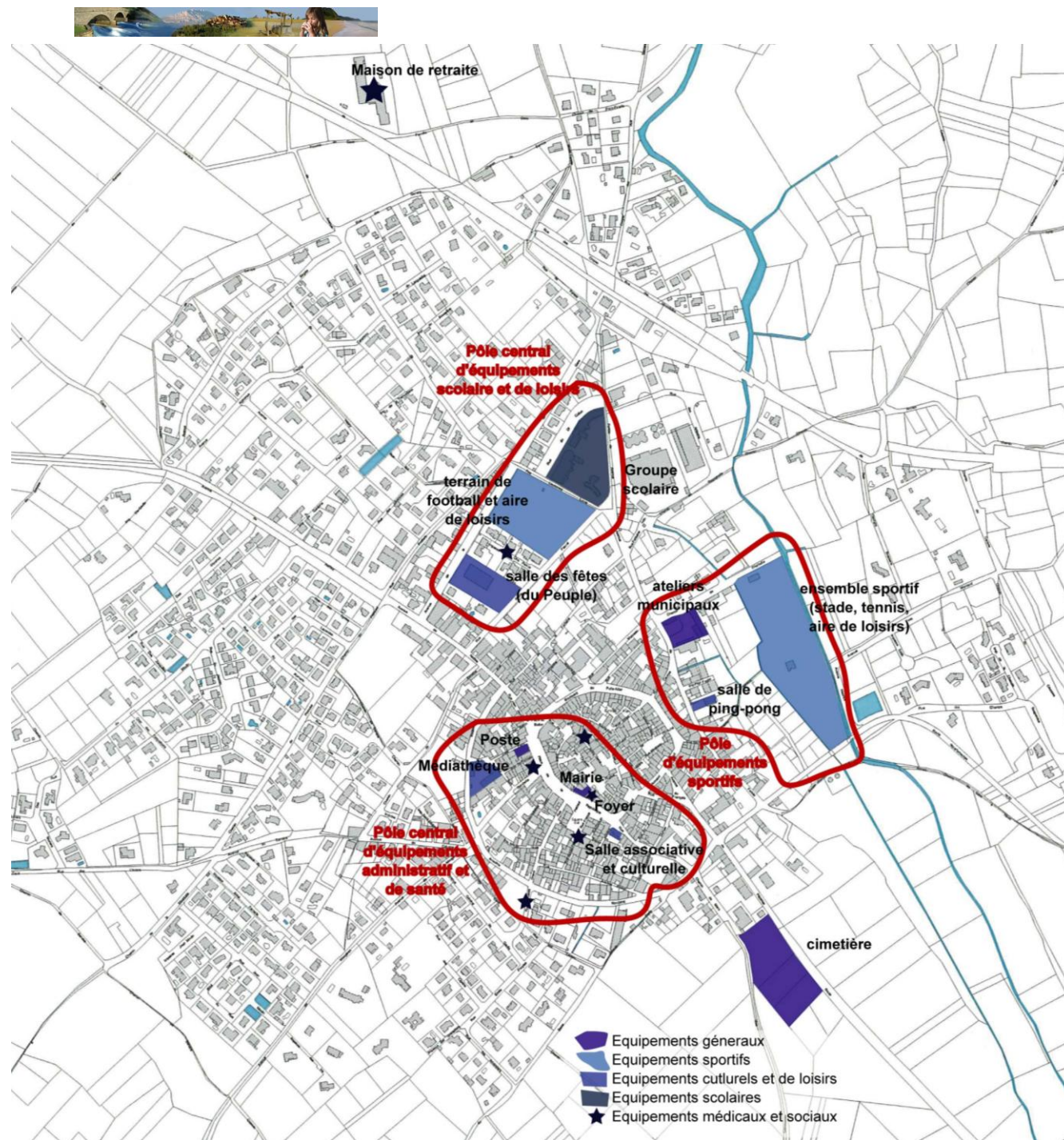
Le premier pôle d'équipements se concentre entre la place de la République et l'avenue A.Nougaret. Il rassemble les équipements généraux, sanitaires et sociaux ainsi que quelques équipements sportifs et culturels. Situés en plein centre du village, ces équipements bénéficient d'une bonne desserte et de l'animation commerciale du centre. Là encore, la question du manque de stationnement se pose.

Le second pôle se situe au nord du village et rassemble les établissements scolaires, la cantine ainsi que quelques équipements culturels et de loisirs. Ce pôle, excentré du cœur urbain, dispose toutefois d'une bonne desserte et d'une bonne liaison avec le centre. Le stationnement est bien assuré sur ce secteur avec plusieurs zones de parking à disposition.

Le troisième pôle se trouve plus à l'est du village et concentre l'essentiel des équipements sportifs ainsi que les ateliers municipaux et une salle. Ce secteur est bien relié avec le village et dispose là aussi de stationnements.

Ces deux derniers pôles créent une seconde polarité sur le village qui constitue notamment une connexion intéressante entre les extensions résidentielles du nord avec le village. De plus, on note une bonne mixité des fonctions urbaines au niveau de cette polarité dans laquelle se mêlent habitations, activités et équipements.

On peut toutefois regretter l'absence de liaisons piétonnes entre les différents pôles. Les accès piétons se font par la voirie actuelle qui n'est pas toujours sécurisante, faute de trottoirs à certains endroits.





5.1. Les équipements administratifs et généraux

La commune de Caux dispose d'une mairie et d'une poste, localisées sur la place de la République. L'accessibilité est de plus en plus compliquée au regard d'un manque de stationnement. Les ateliers municipaux sont situés au nord de la Mairie, au niveau du chemin de l'Herbette.

On retrouve également le cimetière situé à l'entrée du village sur la route de Pézenas (D13) qui marque l'arrivée dans le village. Celui-ci, quoiqu'un peu excentré du centre, reste accessible mais offre peu de possibilités de stationnement. De plus, l'espace de l'entrée principale du cimetière, par le chemin de Maro, est peu aménagé, le double statut de place et de rue manque de lisibilité.



La mairie



L'entrée du cimetière, par la rue du Maro

5.2. Les équipements scolaires

La commune dispose de deux importantes écoles : l'école maternelle « Louis Pitchounets » et l'école primaire « Marcel Pagnol » regroupant au total 9 classes d'une vingtaine d'élèves : Petite section, Moyenne et grande section, CP/CE1, CP, CE1, CE2, CE2-CM1, CM1, CM2.

Ces deux écoles sont regroupées, avec la cantine, en un même lieu. Ce pôle scolaire bénéficie d'un ensemble bâti neuf et de qualité avec une capacité d'accueil importante. L'entrée principale du bâtiment se fait depuis l'avenue de Fontès, rue bien aménagée pour ralentir la circulation. Plusieurs espaces de stationnement sont disponibles autour du pôle. Les accès et les liaisons entre le pôle scolaire et le centre se font par l'avenue de la gare et la rue Pierre Pascal, qui ne sont toutefois pas aménagées pour les piétons.



Pôle scolaire



Entrée de l'école depuis l'avenue de Fontès



Les effectifs scolaires

La commune de Caux connaît une augmentation générale du nombre d'élèves domiciliés sur son territoire.

L'école primaire de Caux enregistre une hausse générale des effectifs passant de 112 élèves à 157 entre 1999 et 2007, avec toutefois des fluctuations. L'école maternelle, quant à elle, voit ses effectifs chuter à partir de la rentrée 2005 descendant à 69 en 2007, et ce après une augmentation.

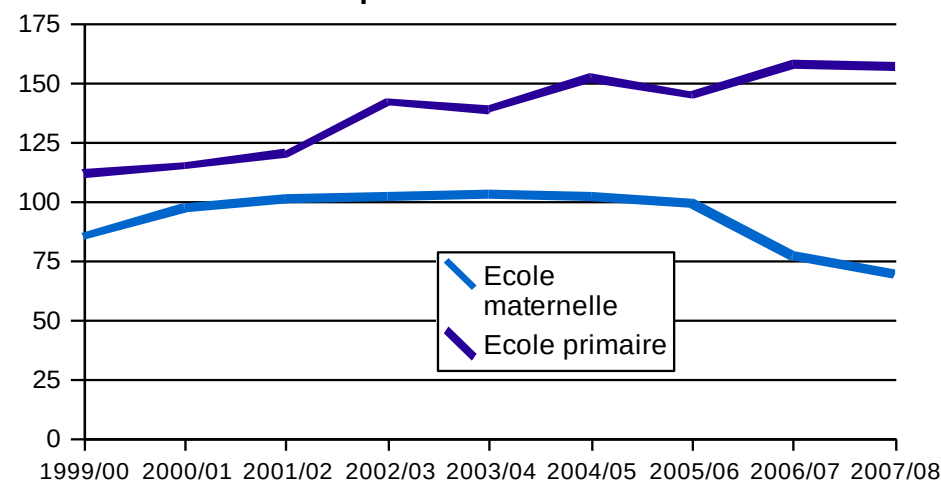
On recense aujourd'hui dans l'école maternelle et primaire de Caux 226 élèves.

Le nombre d'élèves domiciliés à Caux et allant dans les écoles extérieures, notamment les collèges et les lycées, a également fluctué.

On assiste de manière générale à un ralentissement des effectifs scolaires sur la commune. Toutefois, l'arrivée de nouveaux habitants au regard du développement futur de la commune entraînera des effectifs supplémentaires qu'il faudra prendre en compte dans les capacités d'accueil du pôle actuel.

Nombre d'élèves domiciliés sur la commune de Caux						
	Ecole maternelle de Caux	Ecole primaire de Caux	Ecoles + collèges	Lycées	Autres - LEP	TOTAL
1999/2000	85	112	97	16		310
2000/2001	97	115	100	35		347
2001/2002	101	120	116	38		375
2002/2003	102	142	109	50		403
2003/2004	103	139	110	44	10	406
2004/2005	102	152	125	60	11	450
2005/2006	99	145	128	57	11	440
2006/2007	77	158	144	48	16	443
2007/2008	69	157	61	55	10	352

Evolution des effectifs scolaires maternelles et primaires de Caux





5.3. Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

La commune est bien dotée en terme d'équipements sportifs, de loisirs et culturels.

Au nord-est de l'agglomération, sont regroupés un stade de football, deux terrains de tennis, une salle de ping-pong, d'un terrain de pétanque et une aire de jeux.

Ce pôle, bien entretenu et de qualité, est accessible depuis l'avenue de Nizas et un stationnement a été aménagé aux abords de ce pôle. Là encore, l'avenue de Nizas n'étant pas aménagée de trottoirs, est moins sécurisante pour les déplacements piétons et vélos.

On retrouve également au sud du pôle scolaire, un autre terrain de football ainsi qu'une seconde aire de loisirs. Ces aménagements de loisirs **sont idéalement placés** près du groupe scolaire et à proximité de la salle des fêtes.

La commune dispose en effet de plusieurs salles de loisirs :

- La salle du peuple, située au niveau de l'avenue Pierre Pascal : cette salle dispose d'une bonne accessibilité, en tant que lieu de transition entre le centre et le pôle d'équipements, et offre un espace de stationnement très suffisant. Le bâtiment, de faible qualité architecturale, ainsi que ses abords mériteraient d'être valorisés.
- La salle « Louis Blagaires » située rue de Fontès.
- La salle du Recantou, salle associative et culturelle située sur la rue de l'Egalité.
- Quelques salles dans les locaux de l'ancienne école primaire



Vues sur le pôle sportif avec de gauche à droite : l'aire de jeux, les terrains de tennis, une salle et le stade



Stade et aire de jeux à proximité de l'école, depuis l'avenue Louis Lucas



Salle du Peuple, avenue Pierre Pascal



Salle du Recantou, rue de l'Egalité



La commune accueille également une médiathèque située dans les faubourgs rue Paul Bert. Celle-ci occupe un bâtiment qui a été rénové et les devants ont bénéficié d'un aménagement de qualité. « Cachée » dans les rues étroites de faubourgs, cette structure est peu visible et aucuns panneaux ne l'indiquent.



Caux compte une vingtaine d'associations très diversifiées (sport, musique, arts, etc.) qui assurent l'animation culturelle et sportive de la commune.

5.4. Les équipements sanitaires et sociaux

Les habitants de Caux bénéficient de la présence de plusieurs corps médicaux.

On recense en effet un cabinet médical de deux médecins situés près de la salle des fêtes, dans l'Impasse du Clos Pascal et un troisième médecin rue des Caves. On trouve également un kinésithérapeute, un pédicure-podologue, trois cabinets d'infirmières et une pharmacie. Ces équipements médicaux sont globalement regroupés dans le centre du village à savoir dans la cité et les faubourgs. Le cabinet médical est toutefois quelque peu excentré.

La commune héberge également le foyer pour les personnes âgées, qui jouxte la mairie ainsi qu'une maison de retraite. Cette dernière est éloignée et quelque peu coupée du village puisque isolée tout au nord de la commune. Par ailleurs, cette structure est peu intégrée à son environnement du fait d'une architecture peu harmonieuse dans le paysage.



5.6. Les besoins en équipements

DEVELOPPEMENT SELON UN OBJECTIF DE POPULATION DE 3200 HABITANTS	
OBJECTIF DE POPULATION	3200 habitants en 2020
TOTAL LOGEMENTS	Entre 198 et 225 logements supplémentaires
BESOIN EN EQUIPEMENT SCOLAIRE	Entre 49 et 56 élèves maternels supplémentaires (0,25 élève par logement nouveau) Entre 69 et 79 élèves élémentaires supplémentaires (0,35 élève par logement nouveau)
BESOIN EN EQUIPEMENTS SOCIAUX	15 places en crèche et 8 places en halte-garderie
BESOIN EN EQUIPEMENT DE LOISIRS	Un centre de loisirs

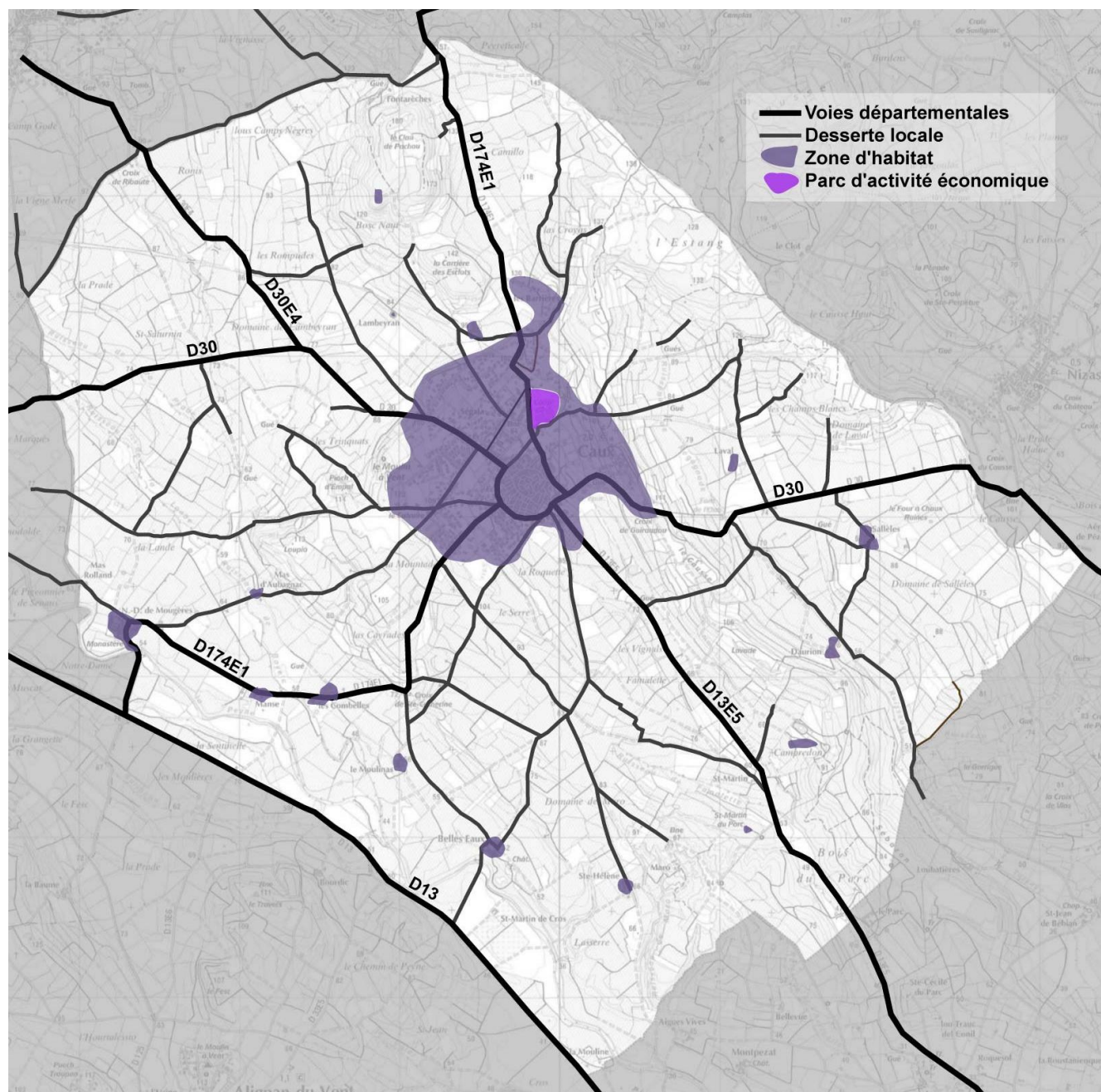


CONCLUSION/ LES EQUIPEMENTS

- ✚ **Un niveau d'équipements très satisfaisant répondant aux besoins essentiels de la population.**
- ✚ **Une offre complète d'équipements sportifs, culturels et de loisirs.**
- ✚ **Une bonne offre d'équipements médicaux primordiaux, conditions importantes pour l'installation de nouvelles populations.**
- ✚ **Un groupe scolaire primaire et maternel important disposant d'une bonne capacité d'accueil mais des effectifs peu en évolution depuis quelques années**
- ✚ **Des équipements bien répartis sur l'agglomération et organisés autour de trois pôles d'équipements assurant un équilibre spatial des fonctions urbaines.**



6. Les infrastructures de déplacement





6.1. Le réseau routier

La commune de Caux bénéficie de la proximité de grands axes importants tels que l'autoroute A75 et l'autoroute A9. De plus, elle devrait profiter de deux projets routiers importants qui seront déterminants dans l'attractivité et le développement de son territoire :

- la liaison autoroutière qui reliera l'A75 depuis Pézenas à l'A9 au niveau de Béziers. Aussi, la commune de Caux, située à 10 km de l'embranchement de cette future autoroute, sera distante de moins de 20 minutes de Béziers.

- la mise en 2X2 voies de la RD13 et RN 312 reliant Pézenas à Agde et se raccordant à l'A9 au niveau de Saint-Thibéry.

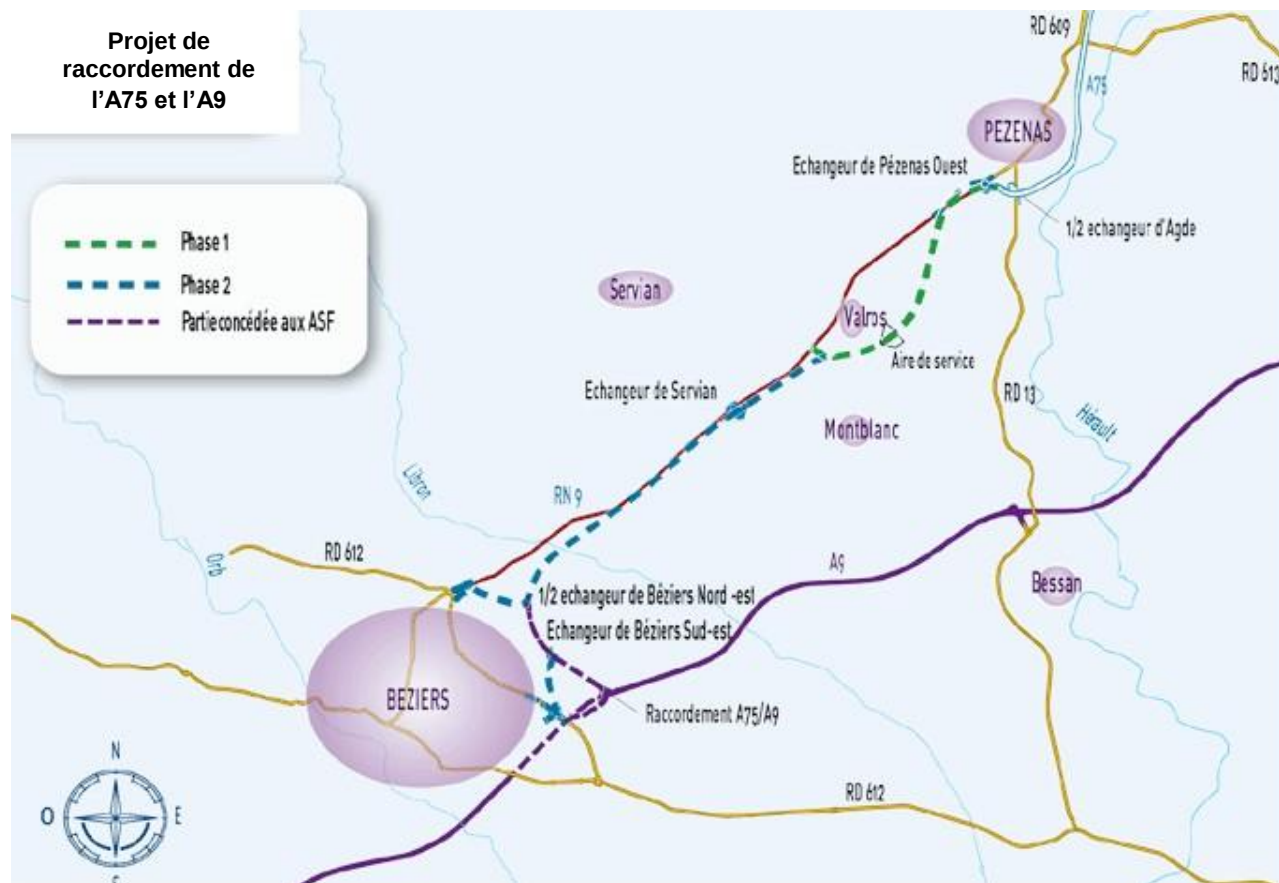
La commune est desservie par un réseau routier satisfaisant. Son territoire est traversé au nord par la départementale 13 reliant Roujan à Pézenas. Plusieurs départementales desservent le village de Caux qui le relient aux différentes communes voisines.

La D13E, qui constitue le principal axe routier, permet de connecter le bourg de Caux au pôle de Pézenas.

Les autres départementales sont de moindre importance :

- la D30 : elle traverse le territoire d'est en ouest ainsi que le village de Caux et le connecte par l'ouest à Roujan et Nefflès, et par l'est à Nizas.

- la D17 : elle traverse le territoire du nord et sud en passant par le village et le relie par le nord à la commune de Fontès et par le sud, à la D13.



Source : Direction Régionale de l'Équipement du Languedoc-Roussillon



Ces différentes départementales qui arrivent sur le village se raccordent sur le boulevard Anselme Nougaret et la rue de Fontès qui permettent d'éloigner un peu la grande circulation du cœur du village formant une « circulade périphérique ».

Toutefois, le village s'est développé progressivement au-delà de cette « circulade périphérique » sous forme de quartiers pavillonnaires. Aussi, cet axe constitue à présent une césure entre le centre et les faubourgs et les extensions récentes et dont la traversée engendre des situations d'insécurité.

Le réseau routier de l'agglomération

L'agglomération de Caux est irriguée par différents types de voirie.

Le cœur du village est organisé autour de sa circulade à laquelle viennent se greffer des rues étroites desservant de manière très structurée, la cité et les faubourgs et reliant à la seconde circulade. Cette dernière, qui présente une morphologie de boulevard urbain et un bon dimensionnement, reste néanmoins très traversante puisqu'elle raccorde les différentes départementales. Elle constitue le point d'accroche à partir duquel s'est développé un réseau de voirie distribuant les différentes extensions pavillonnaires mais ce, de manière beaucoup plus aléatoire. En effet, ces nouveaux quartiers sont desservis par des raquettes de contournement ou sont organisés en îlot, limitant les possibilités de connexions entre eux.

Un projet de déviation est prévu sur l'agglomération de Caux qui aurait pour objectif de venir desservir la zone d'activité économique par l'est. La commune ayant acquis le foncier pour la réalisation de cette déviation, une étude est prévue pour définir précisément son tracé.

6.2. Les cheminements doux et sentiers piétonniers

Les cheminements doux

Peu de cheminements doux sont développés dans l'agglomération de Caux.

L'étroitesse et la tranquillité des rues au cœur de la cité et dans les faubourgs peuvent se substituer à des cheminements piétonniers même en l'absence de trottoirs.

Au niveau de la circulade, l'espace piéton et celui de la voiture sont quelque peu confus. En effet, malgré la présence dominante de la voiture en termes de déplacement et de stationnement, la fonctionnalité en tant qu'espace public de la circulade incite le piéton à se l'approprier. **Cette voie manque ainsi d'un réel traitement et d'une requalification.** Il n'existe pas de circulations piétonnes et cyclables réellement aménagées reliant le centre aux quartiers et aux pôles d'équipements et d'activités.

Sur le reste du territoire, on ne recense pas de circuits de randonnées organisés qui traversent la commune. Cependant, les routes de campagne ainsi que les nombreux chemins sont souvent utilisés pour les ballades à pied ou à vélo.

6.3 Les transports en commun

La commune de Caux est desservie par le réseau de transports en commun du département de l'Hérault. Elle est traversée par la ligne la 309 reliant Neffiès à Pézenas et qui dessert le bourg.

La Communauté de Communes Hérault Méditerranée propose quelques lignes de transport collectif qui traversent le territoire de la communauté d'agglomération. Toutefois, ces lignes ne desservent pas la commune de Caux qui doit se rendre à Pézenas.

La commune de Caux est ainsi peu desservie par le transport en commun.



CONCLUSION/ LES INFRASTRUCTURES

- ✚ Un réseau routier satisfaisant qui dessert correctement le territoire communal
- ✚ Un territoire relié, au travers des différentes départementales, à Pézenas, Roujan, Neffies et Fontès
- ✚ Un réseau de desserte locale qui irrigue les différents domaines viticoles et les habitations isolées
- ✚ Une desserte de l'agglomération structurée autour de deux grandes voies : la circulade et l'avenue Anselme Nougaret (seconde circulade)
- ✚ Un territoire très peu desservi par le transport en commun
- ✚ Une desserte peu lisible et un manque de liaisons entre les quartiers d'extensions pavillonnaires et le centre
- ✚ Des cheminements doux peu développés à l'échelle de l'agglomération et aucun circuit de randonnée recensé sur le reste du territoire communal



7. La gestion de l'eau et des déchets

7.1. L'eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Caux est gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault.

La commune est alimentée gravitairement par un réservoir situé à la limite de Caux-Néfiès-Fontès.

Le réservoir de la commune, situé à 183 m d'altitude dispose d'une capacité de 1200 m³ répartis dans 2 cuves de 600 m³.

La conduite principale d'amenée a un diamètre de 200 mm, conduite en acier sous protection cathodique.

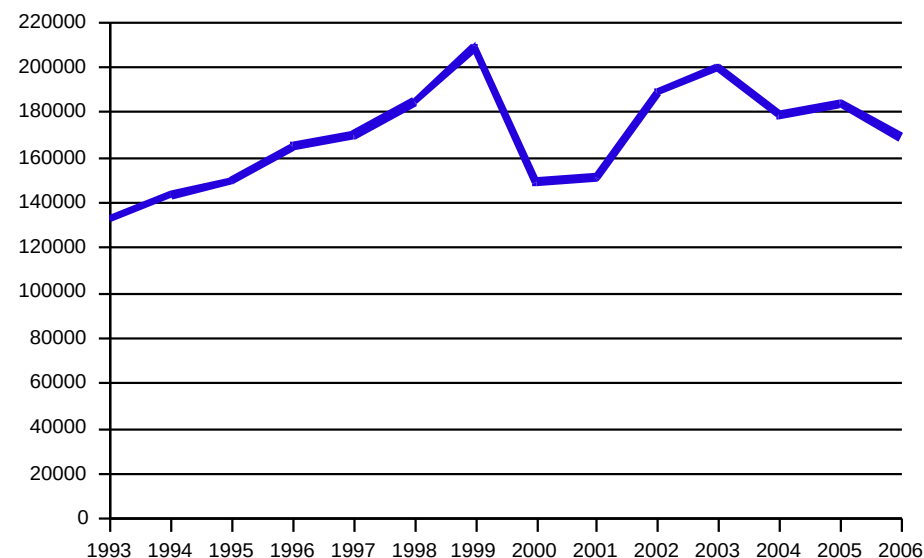
L'alimentation du hameau des Sallèles se fait par un réseau en fonte de 80 mm, puis en pvc de 75 mm.

On compte actuellement 1343 compteurs sur la commune de Caux.

La consommation en eau potable n'a cessé d'augmenter depuis une quinzaine d'années, ce qui nécessite une capacité des réseaux de la commune à assurer ces besoins croissants.

Afin de répondre aux besoins croissants d'alimentation en eau potable et pour accompagner le développement de la commune, le SIEVH a lancé l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable qui est actuellement en cours de réalisation.

Evolution de la consommation en eau potable
sur la commune de Caux en m³



Année	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Consommation eau potable en m ³	132508	143350	149422	164471	169763	184438	208653	148807	151018	188647	199484	178661	183690	168265	164516

Source : Données du SIEVH



7.2. L'assainissement

L'agglomération de Caux est desservie par un assainissement collectif. Disposant auparavant d'une station d'épuration, le réseau d'eaux usées de la commune est depuis 2005, raccordé à la station d'épuration de Pézenas d'une capacité de 35000 EH.

Selon le rapport annuel d'autosurveillance de 2006 de cette station, cette dernière a un fonctionnement conforme, malgré le dépassement enregistré lors de la journée du 27/01/2006.

Le flux hydraulique moyen représente 61% de la capacité nominale de la station mais de fortes variations sont à noter (11 dépassements). La charge organique entrante (DBO5) moyenne est de 40% de la capacité nominale de la station.

La station traite la pollution de 13000 EH et est ainsi en large capacité de recevoir des habitations supplémentaires.

De plus, la commune va prochainement faire réviser son Schéma Directeur d'Assainissement, le dernier datant de 1996.

7.3. Les ordures ménagères

Le ramassage et le tri des déchets de la commune de Caux sont assurés par le SICTOM (Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) de Pézenas-Agde.

Ce syndicat organise par ailleurs le tri sélectif sur le territoire qui se fait au moyen de poubelles individuelles.

Sur la commune de Caux, la collecte des ordures ménagères a lieu deux fois par semaine (mercredi et samedi) et la collecte sélective, une fois par semaine (jeudi).

La commune accueille une des déchetteries intercommunales située sur la route de Maro.



8. Synthèse et enjeux socio-économiques sur le territoire communal

→ Une situation géographique attractive du territoire de Caux :

- entre mer et montagne,
- à proximité des grands pôles urbains et des grands axes autoroutiers.

→ Un territoire à forte identité viticole et un village organisé autour de sa circulade.

→ Une appartenance à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, territoire dynamique et support moteur pour le développement de la commune de Caux

→ Des documents supra communaux à prendre en compte dans le PLU, à savoir le PLHI de la CAHM et le SCOT du Biterrois.

→ Une attractivité résidentielle forte depuis les années 1990 avec une croissance démographique très soutenue exclusivement générée par l'arrivée de nouvelles populations.

→ Un territoire encore marqué par l'exode rural des années 1960 et de la nouvelle structure sociologique et ce, au regard d'une population âgée encore importante, d'un solde naturel qui peine à augmenter, et d'une chute de la taille des ménages.

→ Mais le constat d'un début de renouvellement de la population depuis 1999.

→ Une croissance importante du parc de logements fortement alimenté par les nombreuses constructions neuves réalisées sur la commune depuis les années 1990, confirmant l'attractivité résidentielle de la commune.

→ Une offre de logements très peu diversifiée (surreprésentation des maisons de grande taille, grande majorité de propriétaires) et un parc locatif social insuffisamment développé au regard d'une demande accrue.

→ Une population active représentée par des catégories de faible qualification (ouvriers, employés) et un niveau de vie des ménages peu élevé.

→ Un environnement économique favorable animé par la CAHM et une forte influence du territoire communal au regard des bassins d'emplois comme Pézenas, Agde et Saint-Thibéry.

→ Des emplois de plus en plus tournés vers une économie résidentielle avec le développement de la construction et un bon tissu de commerces et artisans.

→ Un atout important : le parc d'activité économique communautaire

→ Une activité viticole phare et prépondérante pour le territoire et une richesse de la production apportée par le classement en AOC de nombreuses terres.

→ Une économie touristique peu développée sur la commune de Caux.

→ Une offre d'équipements bien développée et une répartition équilibrée autour de trois pôles.

→ Un bon réseau routier qui permet de relier la commune aux pôles et communes voisines et qui irriguent les différents domaines viticoles et habitations isolées.

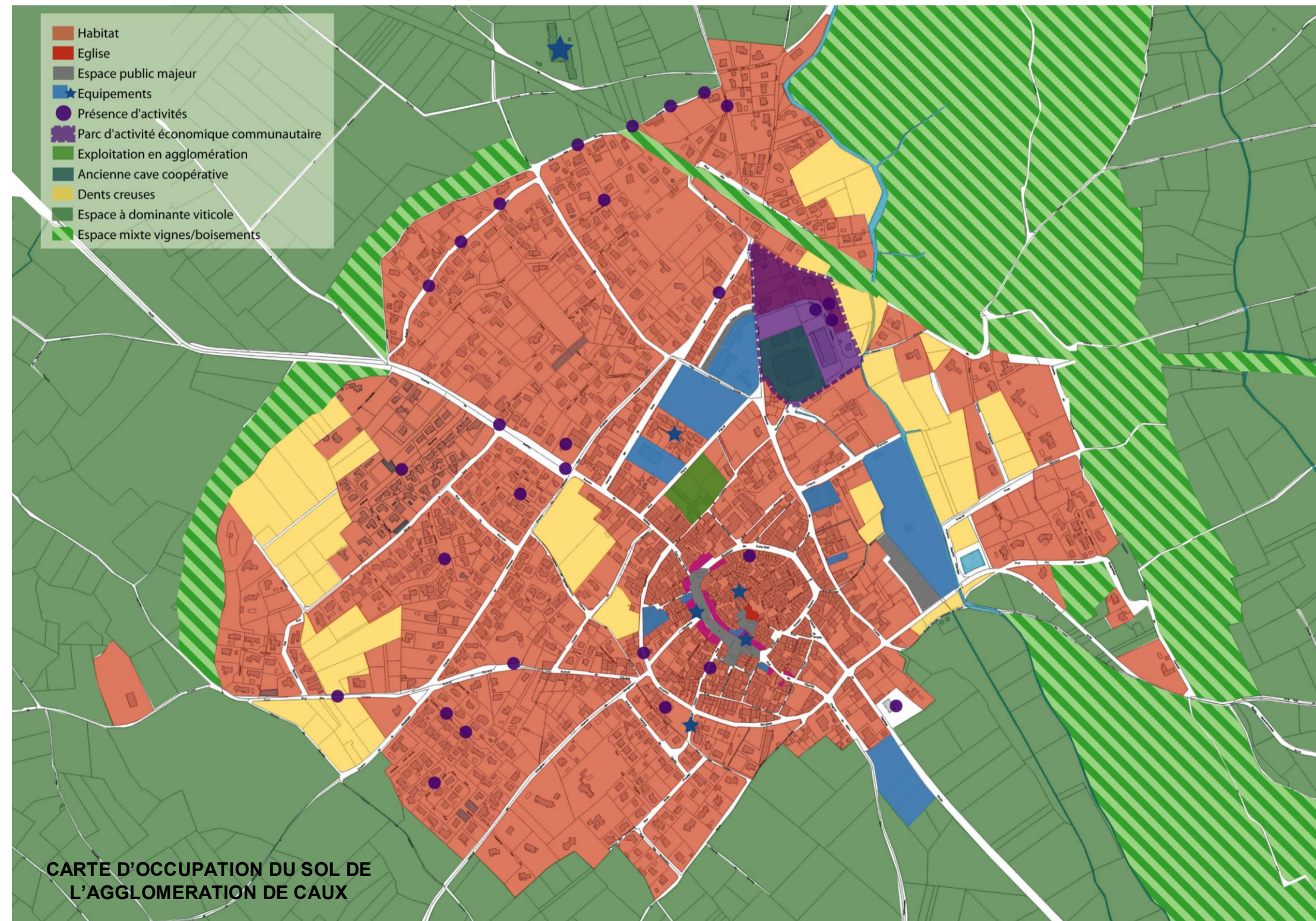
→ Une agglomération structurée autour de la circulade et l'avenue Anselme Nogaret mais des zones d'extensions mal desservies et peu en liaisons avec le centre.

→ Des cheminements doux peu organisés au niveau de l'agglomération et sur le reste du territoire.

→ Un raccordement des habitations à la station d'épuration de Pézenas dont la capacité permettra le développement de la commune de Caux et une capacité suffisante du réseau d'eau à prévoir pour répondre à la consommation croissante

- Habitat
- Eglise
- Espace public majeur
- Equipements
- Présence d'activités
- Parc d'activité économique communautaire
- Exploitation en agglomération
- Ancienne cave coopérative
- Dents creuses
- Espace à dominante viticole
- Espace mixte vignes/boisements

CARTE D'OCCUPATION DU SOL DE
L'AGGLOMERATION DE CAUX





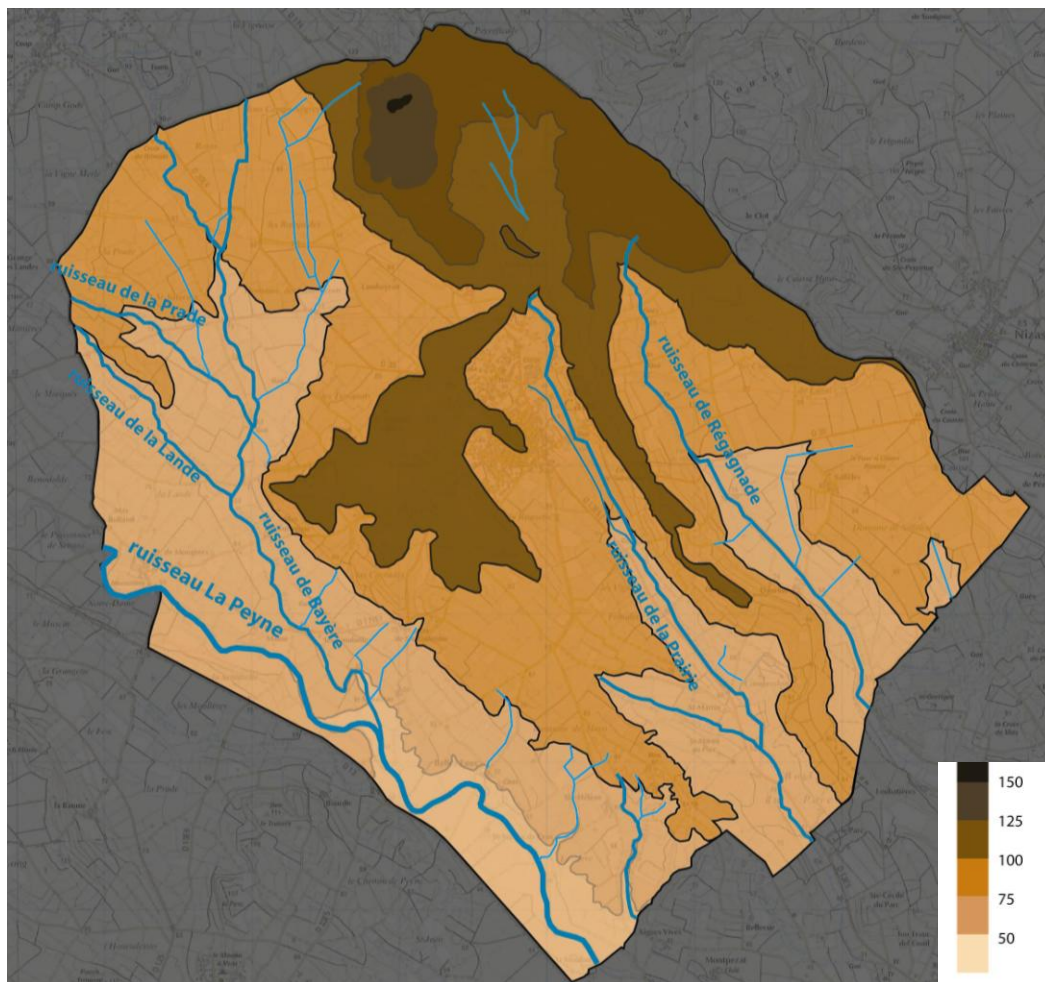
II- DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT





1. Caractéristiques physiques

1.1. Topographie



Altitude maximale : 175 mètres

Altitude minimale : 50 mètre

La grande partie du territoire communal de Caux s'insère dans la plaine viticole du bassin de l'Hérault avec des altitudes moyennes comprises entre 50 et 75 mètres. Toutefois, il présente une altitude de plus en plus élevée du sud vers le nord marquant le début des contreforts des Monts de l'Espinouse.

Le centre ancien du village (à l'intérieur de la circulade) est installé sur un coteau d'une altitude moyenne de 100 mètres lui offrant ainsi une position de promontoire. Aussi, le développement des nouveaux quartiers s'est effectué en flanc de coteau atteignant progressivement la plaine viticole.

Le nord de la commune présente un relief plus accidenté avec des altitudes grimpant progressivement de 100 à 175 mètres, avec notamment la colline de la Carrière des Esclots (125 mètres) et celle du Clau de Pachou (175 mètres).



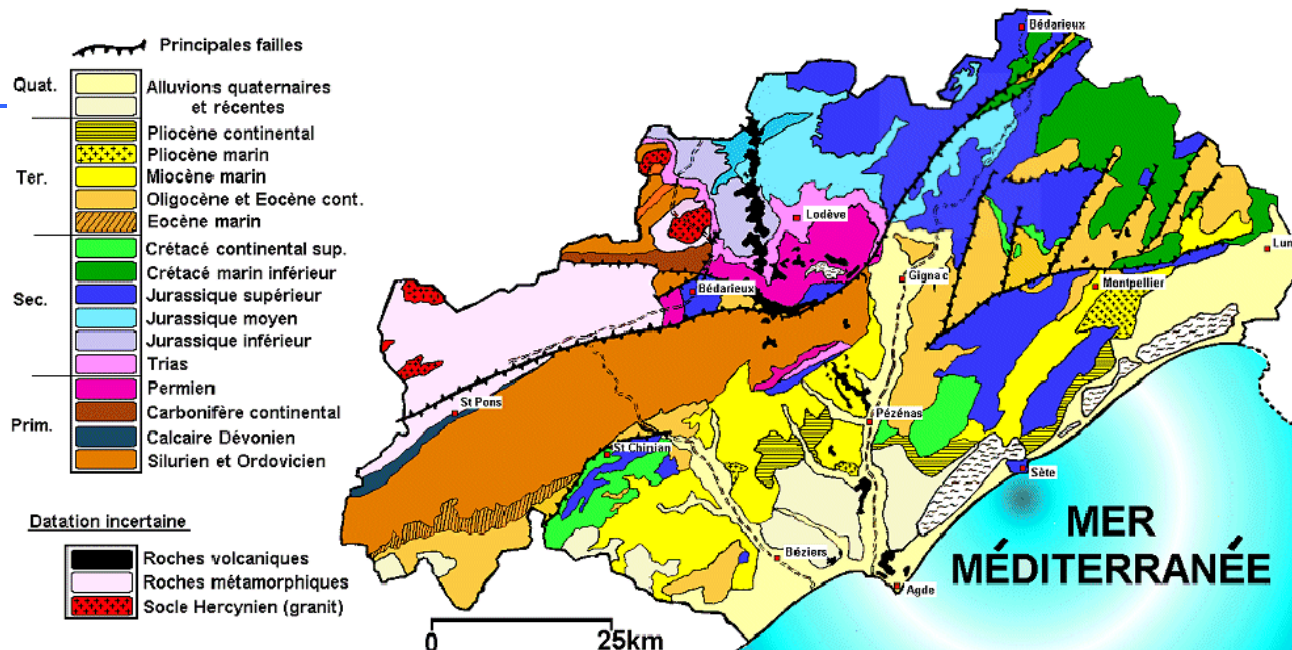
1.2. Géologie

La mer miocène qui a recouverte le territoire de Caux durant l'ère tertiaire a permis le dépôt de sédiments. On retrouve ainsi au sud-ouest de la commune, au niveau de Loupio, des marnes bleues, puis, en remontant vers le village, la molasse marno-sableuse interrompue par des bancs épais de calcaire.

Le retrait de la mer a entraîné la formation de calcaires laguno-lacustres blanchâtres sur la base desquels s'est construit le village.

On retrouve également, au sud-est de la commune, des argiles rouges du Pléocène, et plus au sud, des alluvions fluviales du Quaternaire

La commune de Caux a également été marquée par la présence d'une coulée de laves basaltiques depuis le Nord jusqu'à l'ouest du territoire provoquée par les activités volcaniques au nord de la commune. Ces éruptions ont notamment donné naissance aux collines du Claou de Pachou et de La Carrière des Esclots.



1.3. Climatologie

Le climat relève du type méditerranéen, sec l'été et assez humide pendant les intersaisons.

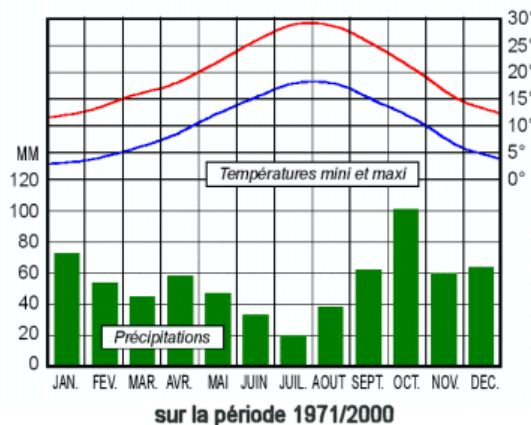
Les températures moyennes varient entre 14°C et 15°C. Le minimal est à 7°C en hiver et le maximal est de 23°C en été. Les précipitations annuelles moyennes sont d'environ 670 mm pour des valeurs d'évapotranspiration comprises entre 1200 et 1500 mm.

Ces conditions climatiques sont largement favorables pour développer des modes de gestion énergétique alternative.

LE CLIMAT DE L'HÉRAULT



Normales de températures et de précipitations à Montpellier



Quelques records depuis 1949 à Montpellier

Température la plus basse	-17,8 °C
Jour le plus froid	05/02/1963
Année la plus froide	1956
Température la plus élevée	37,5 °C
Jour le plus chaud	17/07/1990
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	177,2 mm
Jour le plus pluvieux	13/09/1968
Année la plus sèche	1985
Année la plus pluvieuse	1969



1.4. Hydrographie

1.4.1 Le réseau hydrographique

On recense sur la commune plusieurs cours d'eau qui sillonnent le territoire communal. Le principal est la rivière de La Peyne qui prend sa source sur la commune de Pézènes-les-Mines.

On retrouve également plusieurs ruisseaux :

- le ruisseau de Bayèle, affluent de La Peyne,
- le ruisseau de La Prade,
- le ruisseau de La Lande,
- le ruisseau de La Prairie ou du Rieutord qui longe l'agglomération de Caux par le nord-est et constitue un affluent de la Peyne.
- le ruisseau de La Régagnade , cours d'eau temporaire.

1.4.2 Hydrogéologie

La rivière de la Peyne a fait l'objet dans le passé de crues importantes. En effet, longue de 34 km, ce cours d'eau draine une superficie jusqu'à 120 km², au niveau de la commune de Pézenas. En amont de la Bayèle, la Peyne présente un débit de 119 m³/s sur une période de retour de 10 ans et de 307 m³/s sur 100 ans. En aval du Bayèle, on relève un débit de 147 m³/s sur une période de retour de 10 ans et de 372 m³/s sur 100 ans.

Le Bayèle enregistre des débits de 64 m³/s sur une période 10 ans et de 148 m³/s sur 100 ans.

Il est également important de noter que le ruisseau du Rieutord, qui borde le Nord Est de la commune a provoqué des inondations qui ont touché certaines maisons de la partie basse de l'agglomération.

Le bassin versant de La Peyne fait ainsi l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations qui a été approuvé en 2008.

1.4.3 Le SDAGE des eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse

La commune de Caux est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Rhône-Méditerranée-Corse, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Ce SDAGE comprend huit orientations fondamentales :

Les S.D.A.G.E. découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE est un cadre de référence avec une réelle portée juridique (conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau) qui oriente les initiatives locales de gestion collective des réseaux hydrographiques de surface ou souterrains. L'objectif global de garantir une certaine qualité de l'eau se traduit à travers dix orientations fondamentales :

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux ;
- Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.



La loi prévoit également la mise en œuvre de Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, les SAGE⁸, qui doivent être compatibles avec le SDAGE. Caux est intégrée dans le Schéma Départemental de l'Hérault. La réactualisation de ce schéma départemental de référence pour l'alimentation en eau potable du département de l'Hérault a été adoptée par le Conseil Général à l'occasion du vote du budget 2006. Ce schéma constitue un outil stratégique d'orientation et d'aide à la décision dans le secteur de l'eau potable.

Le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux du bassin du fleuve Hérault s'étendent sur un périmètre de 166 communes fixé par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1999. Le syndicat mixte du bassin fleuve-hérault a été créé par l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2009.

⁸ Le SAGE dresse en fait un état des lieux des milieux aquatiques, pense la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire, renforce la gestion locale de l'eau de façon concertée, fixe les objectifs d'utilisation (mise en valeur quantitative et qualitative, protection des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques) et évalue les moyens économiques et financiers nécessaires à sa mise en œuvre.

1.5. Les risques naturels et technologies

1.5.1 Les risques naturels

Le risque d'inondation

La commune de Caux est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Versant de La Peyne, élaboré en janvier 2006. Ce sont les cours d'eau de La Peyne, le Bayèle, Tartuguié, La Prairie, Rieutor, la Lande et La Prade qui sont identifiés comme zone d'inondation. Toute la partie est de l'agglomération de Caux est notamment soumise aux risques d'inondation du cours d'eau du Rieutord.

Le risque de retrait-gonflement d'argiles

La quasi-totalité de la commune de Caux, et son village sont soumis aux risques de retrait-gonflement d'argiles à un niveau toutefois d'aléa faible. Quelques zones, qui ne concernent pas l'agglomération, présentent des aléas moyens.

Ce risque nécessite la prise en compte de quelques dispositions lors des constructions réalisées dans les zones exposées.

Il existe également sur la commune des aléas faibles à moyens de chutes de blocs.

Les orientations stratégiques du SAGE sont au nombre de quatre :

- mettre en œuvre une gestion quantitative durable permettant de satisfaire les usages et les milieux ;
- maintenir ou restaurer la qualité de la ressource et des milieux pour permettre l'expression de leur potentialité biologique et leur compatibilité avec les usages ;
- limiter et mieux gérer le risque inondation ;
- développer l'action concertée et améliorer l'information.

Le risque de feux de forêts

La commune de Caux fait partie du massif n°11 "Plaine viticole" et ainsi classée comme une commune de plaine sensible aux feux de forêts.

1.5.2 Les risques technologiques

Le risque de barrage

La commune de Caux, au dossier départemental des risques majeurs établi par la CARIP (Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive) est concernée par le risque de rupture du barrage des Olivettes situé sur la commune de Vaillan. (Source : *Porter A la Connaissance*)

Le risque d'exposition au plomb

C'est l'ensemble du département de l'Hérault qui est classé en zone à risque d'exposition au plomb, présent principalement dans les réseaux de distribution et les canalisations intérieures d'immeubles anciens.



Le risque lié à la présence d'anciennes concessions minières

Une partie du territoire communal est affecté par l'existence de la concession minière de Mounio. Aussi, lors de toutes nouvelles constructions, il conviendra de réaliser au préalable, une étude géotechnique permettant de s'assurer de l'absence de tout risque lié à la présence éventuelle d'anciens travaux miniers. (Source : *Porter A la Connaissance*)

SYNTHESE/ CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

⇒ **Le relief de la commune prend la forme d'une plaine ondulée, barrée par deux coteaux orientés nord-ouest / sud-est. Au nord, l'ancienne activité volcanique a formé des reliefs beaucoup plus importants, formant des sortes de contreforts d'où émergent des éléments isolés tel le Claou Pachou.**

Cette configuration relativement complexe confère à l'urbanisation de la commune des lieux de visibilité importante (coteaux), des limites (début des contreforts) et des zones d'étalement (plaine ondulé).

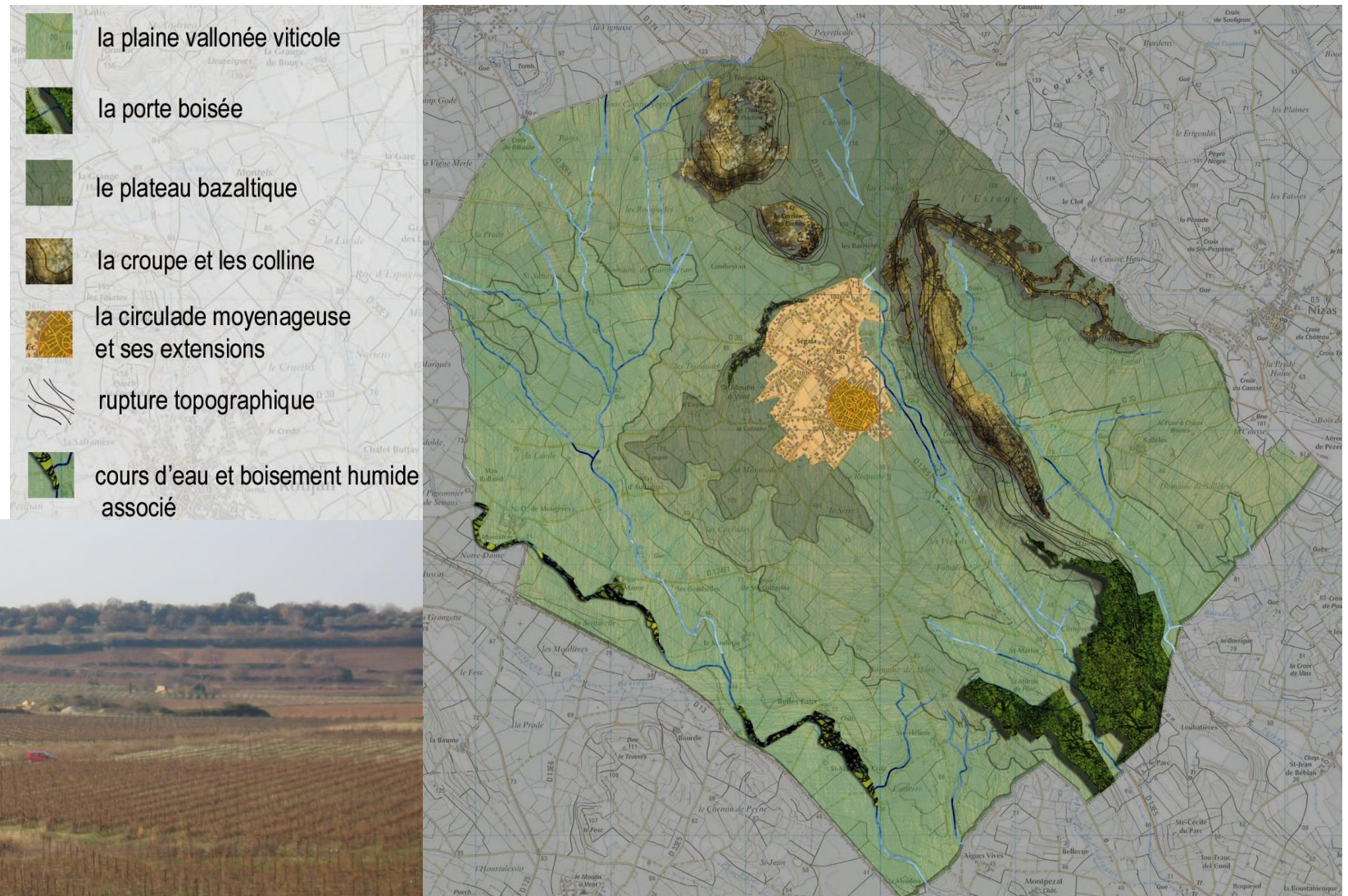
⇒ **Le sous- sol de la commune se compose au sud-ouest des marnes bleues, puis, en remontant vers le village, de molasse marno-sableuse interrompue par des bancs épais de calcaire. On retrouve également, au sud-est de la commune, des argiles rouges du Pléocène, et plus au sud, des alluvions fluviatiles du Quaternaire et au nord, d'anciennes coulées de lave basaltique. Si ces dernières ne créent pas de conditions de sols très favorables aux cultures, ceux de la plaine sont au contraire d'une qualité agronomique importante.**

⇒ **On recense sur la commune plusieurs cours d'eau qui sillonnent le territoire communal de Caux signalés par le fil tenu de leur boisement humide. Le principal cours d'eau est la rivière de La Peyne qui prend sa source sur la commune de Pézènes-les-Mines. La qualité des eaux ainsi que des milieux humides connectés à ces ruisseaux doivent être préservés, notamment face à une urbanisation non contrôlée. Notons également que la majeure partie du linéaire de ces ruisseaux est sujet à inondations.**



2. Composantes et limites territoriale

2.1. Les entités paysagères





La commune de Caux s'insère dans la région des collines viticoles du Biterrois et du Piscénois. Son territoire se situe ainsi dans un espace de transition entre les plaines viticoles de Pézenas et les pentes sud-est des avants-monts marquant le début des contreforts des monts de l'Espinouse.

Les éléments du relief, la végétation ainsi que la main de l'homme façonnent les différents paysages. Aussi, sur la commune de Caux, se distinguent plusieurs entités paysagères qui lui apportent toute son identité.

La plaine vallonnée viticole : elle caractérise l'essentiel du territoire communal de Caux et lui confère son identité. Cette plaine s'est constituée à partir des dépôts argilo-calcaires et sableux qui ont largement favorisé le développement de la culture viticole. Le vallonnement et les pentes de cette plaine sont accompagnés par diverses collines et quelques reliefs comme les collines du Moulin à vent ou de Loupio. De même, la traversée de cours d'eau tels que La Peyne accompagné d'une ripisylve riche vient rompre la monotonie que peut parfois produire cette plaine.



La porte boisée du sud-est : représentés essentiellement par le Bois du Parc et du Maro, cet espace naturel apporte une richesse paysagère et naturelle au territoire.

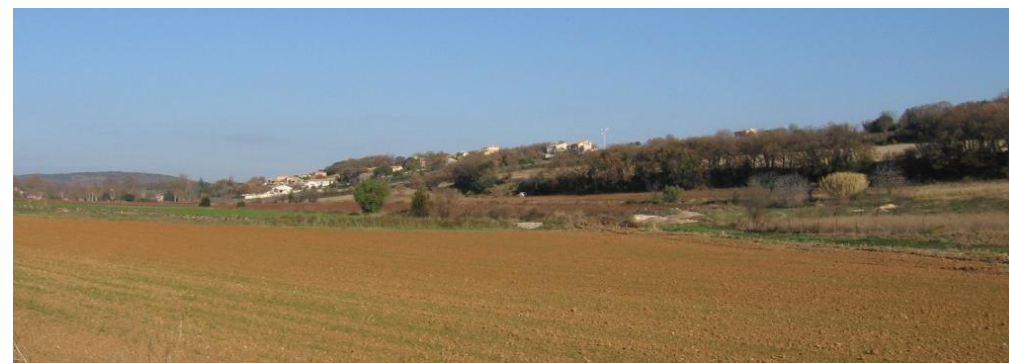
Il se poursuit vers le sud-ouest au sein de la vallée alluviale de la Peyne et les boisements qui la constituent. Enfin, on retrouve des petits massifs boisés à l'ouest de l'agglomération marquant ainsi une barrière naturelle franche.



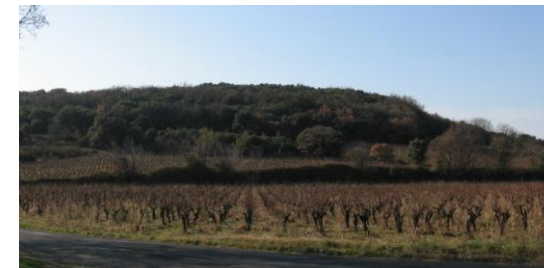
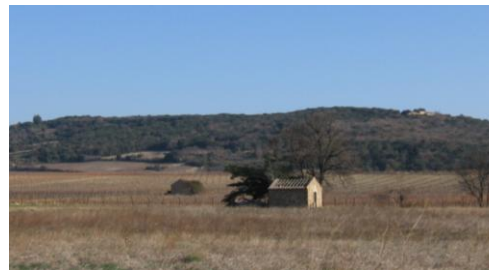
Le plateau basaltique : formé par les coulées de basalte orientée nord-ouest/sud-est, ce plateau est représenté par la croupe du Causse de L'Estant et les collines de la Carrière des Esclots et du Claou Pachou.

La croupe du Causse de L'Estant : ce coteau, en continuité de celui de La Lande, constitue un élément fort du territoire par son relief. Il apporte une séquence intéressante du paysage de la commune en rompant notamment l'uniformité de la plaine viticole. Ce coteau offre également un support pour le développement d'une flore et d'une faune intéressante.

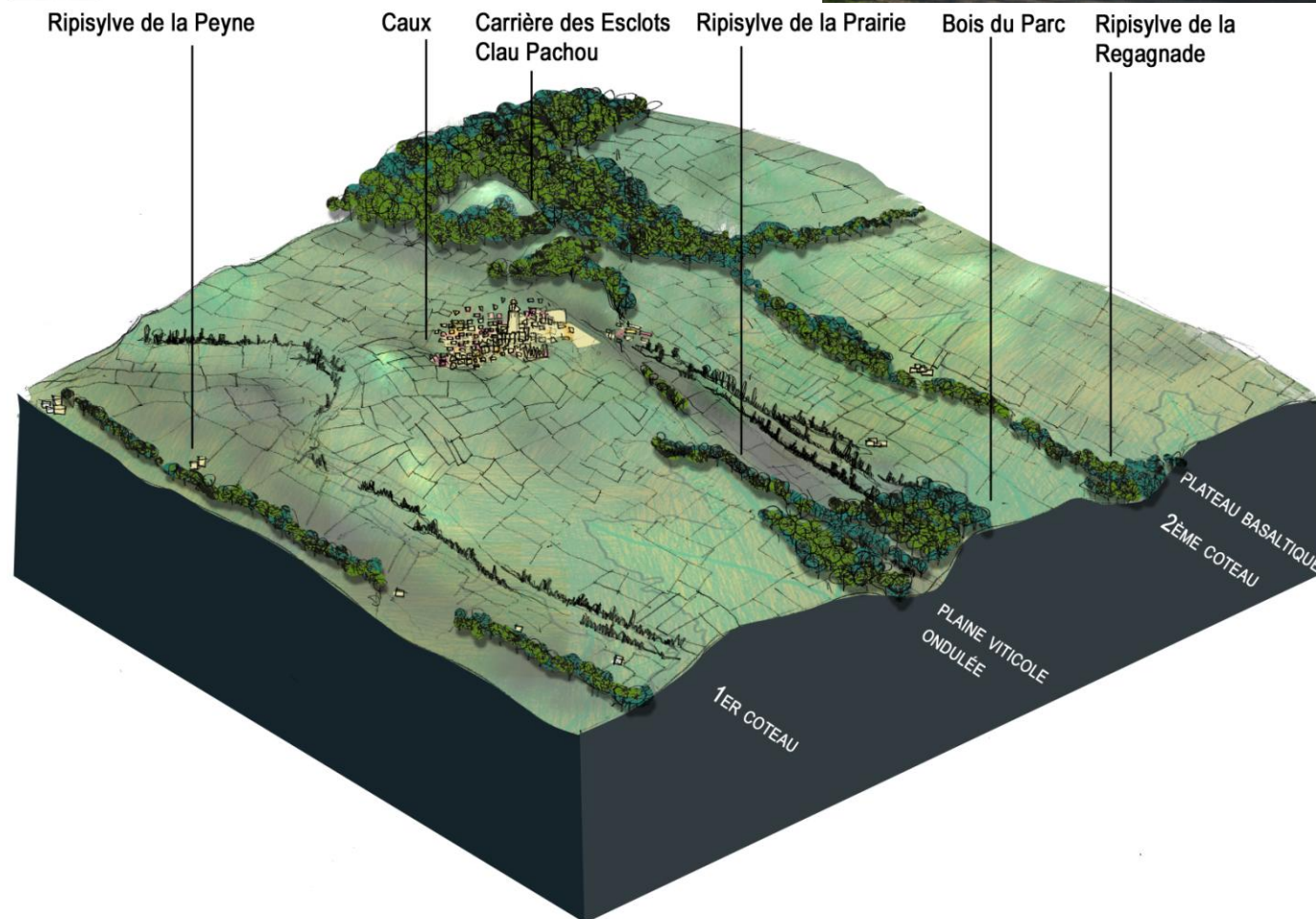
Plusieurs habitations ont commencé à se développer sur le flanc du coteau, altérant sa qualité paysagère. L'intérêt de ce coteau est tel qu'il convient de le préserver de toutes nouvelles constructions

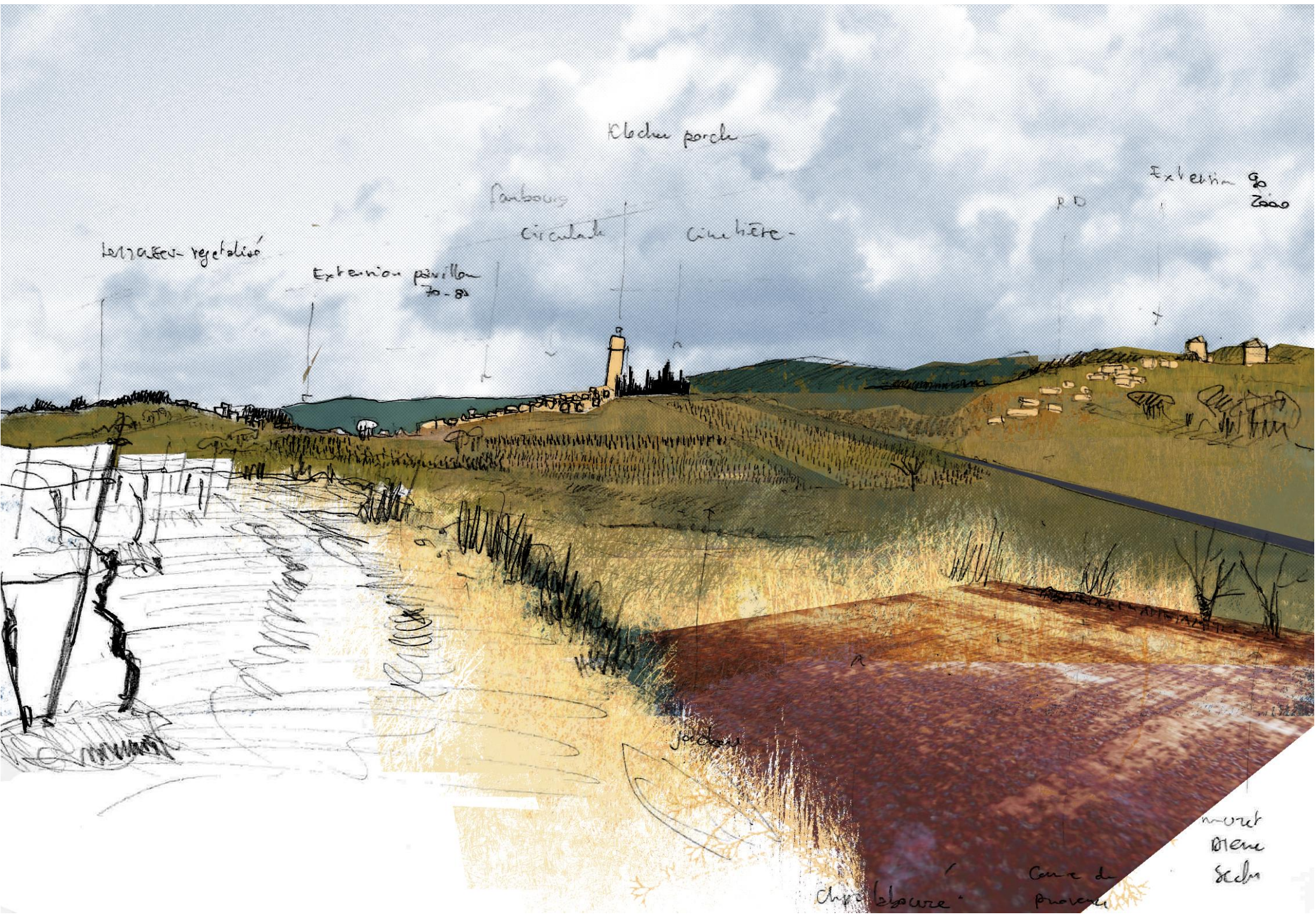


Les collines de la Carrière des Esclots et du Claou Pachou : Ces deux collines se distinguent nettement sur le territoire communal de Caux. D'une altitude respective de 125 mètres et 175 mètres, ces deux collines boisées de garrigues animent la partie nord du paysage de la commune.



Le village : implanté sur un socle rocheux, le village avec son clocher d'église et ses habitations denses et compactes, se détache du paysage de la commune. On ressent déjà l'organisation moyenâgeuse autour de l'église et la situation en promontoire de la cité médiévale.





Klocher porche

fanbourg

circular

cimetière

Extension 90
Zoo

P.D

longue végétation

Extension pavillon
70-80

muret
blanc
séché

Cave de
provenance

Chapelle

jardin

2.2. Les limites

Les limites visuelles et
physiques du territoire
communal de Caux



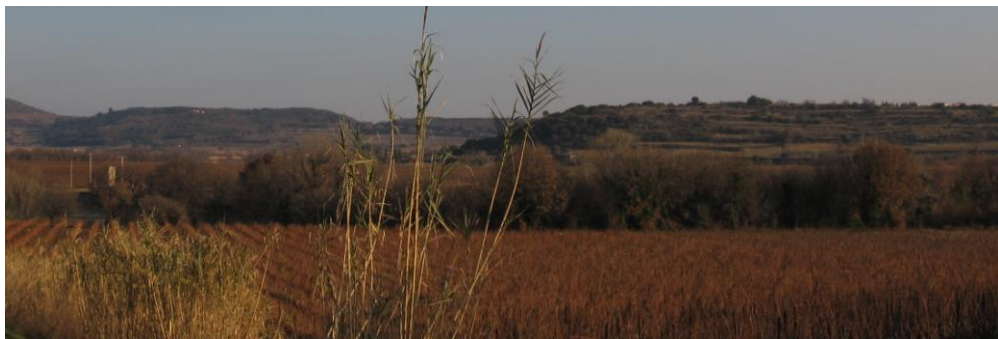


2.2.1 Limites visuelles

La plaine ondulée et viticole de Caux offre de larges vues sur le territoire, parfois sans fin. La vue sur cette grande plaine est stoppée par les premiers reliefs des monts de l'Espinouse que l'on aperçoit au loin.



Sur le territoire communal de Caux, différents éléments paysagers viennent toutefois couper ces vues comme les collines du Claou Pachou et des Carrières de l'Esclots, mais également le coteau du Causse. Ce dernier constitue une limite importante qui empêche d'apercevoir d'un côté comme de l'autre, l'autre partie de la commune.



Egalement, le Bois du Parc ainsi que la végétation dense arborée le long de la Peyne viennent accider les longues vues sur la plaine et laissent deviner la fin du territoire communal. Le coteau boisé qui longe l'ouest de l'agglomération cache, depuis l'ouest, le village et le reste du territoire.

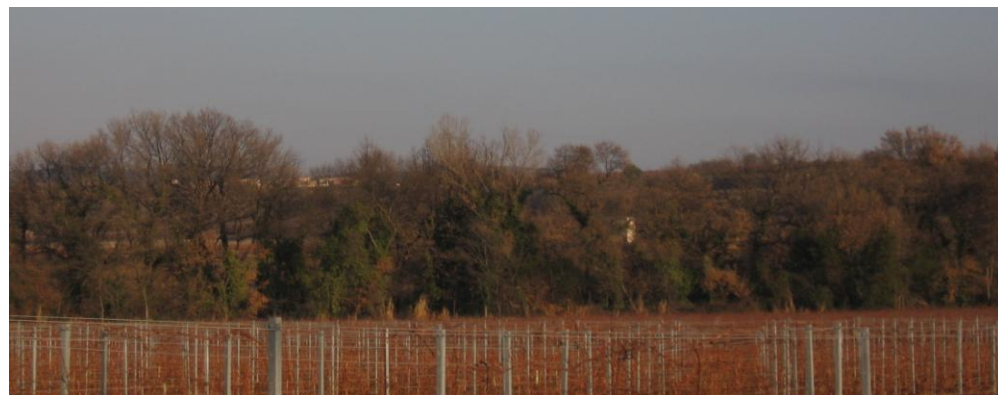
2.2.2 Limites communales

Du fait des vastes espaces viticoles, les limites communales se calent peu sur des éléments du paysage.

Le Bois du Parc ainsi que la rivière de La Peyne constituent toutefois la limite sud de la commune de même que la colline du Claou Fachou au nord.

La départementale D13 qui traverse le sud de la commune, se pose comme limite franche du territoire de Caux.

Le reste de la plaine ne repose sur aucuns éléments physiques.





2.3. Les objets identitaires du grand paysage

Emergents de l'horizontalité du paysage ou présents régulièrement sur le territoire de Caux, différents objets se démarquent sur la commune et sont, par leur qualité, leur ampleur ou leur symbolique, l'expression du territoire qui les a générés. Ces éléments témoignent du passé et de l'histoire de la commune mais également de son activité viticole.

Les objets identitaires témoins de l'histoire de Caux :

⇒ L'église du village

Construite au Xème siècle, sur un éperon rocheux, l'église du village domine le territoire et constitue un repère dans le paysage et dans l'identité de la commune. Cet édifice offre de grandes qualités architecturales qui lui ont valu d'être classée Monument Historique.

La tour de la Place de la République est également une des autres verticalités marquante de la silhouette urbaine.



⇒ Le Monastère Notre-Dame de Mougères

Reconstruit en 1645, cet ancien monastère où l'on cultivait déjà la vigne est devenu l'église de Notre Dame de Pitié. Accueillant un grand domaine viticole, cet édifice s'impose dans le paysage et reflète le passé de la commune. L'ordre des Chartreux est toujours propriétaires du domaine.



⇒ Le cimetière

Entouré de son mur de pierre et signalé par les hauteurs des cyprès, le cimetière de Caux est fortement présent dans le paysage et marque l'entrée du village par le sud-est. Il se pose ainsi comme un lieu insolite et symbolique du village.





Les objets identitaires témoins de l'activité viticole de Caux :

⇒ **Le bâti viticole : domaine, maisons et murs de vignes**

On retrouve à plusieurs endroits du territoire communal la présence de domaines viticoles, d'anciennes petites maisons et les vestiges des murs de délimitation parcellaire. Ces objets témoignent de la forte et ancestrale activité viticole sur la commune et constituent des éléments identitaires dans le paysage.



⇒ **La vigne**

La vigne reste indéniablement un des éléments phare et omniprésent du paysage de Caux. Elle constitue un élément à la fois structurant du territoire communal en terme d'aménagement de l'espace, mais également déterminant pour son économie et reflétant sa richesse.

Ci contre : domaine de Sallèles



Les arbres isolés

On retrouve ponctuellement sur le territoire l'olivier qui confère une atmosphère méridionale au territoire viticole.

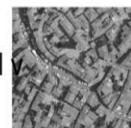
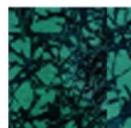
Au sud du territoire communal, on peut observer la présence d'arbres d'envergures qui s'élèvent dans le paysage. Cette présence crée le paysage viticole et crée une diversité et une richesse floristique.

On trouve ici des cèdres qui signalent la présence du Domaine de Belles Eaux (photo du haut) mais également un alignement de pins parasols (photo du bas)





2.4. Contact Ville/campagne et Ville/Nature





2.4.1 Le contact Ville/Campagne

Marqué historiquement par la présence de l'activité viticole, le contact entre le village de Caux et les vignes est indéniable. Le bourg est en effet bordé de tous les côtés par des zones de cultures, essentiellement viticoles.

Le village s'est progressivement développé hors sa circulade venant se mêler et grignoter sur les terres agricoles. Cette connexion entre zones bâties et zones agricoles rappelle la place de la viticulture dans la vie économique et sociale de Caux la renvoyant à son terroir et renforçant son identité. Toutefois, l'urbanisation semble prendre de plus en plus le dessus dans ce rapport s'étalant et grignotant un peu plus les terres agricoles. La morphologie de plaine accentue ce phénomène ouvrant le champ à une extension urbaine sans fin et menaçant l'avenir de l'agriculture.

Aussi, il faudra veiller, dans la perspective d'un développement du village, à préserver ces espaces agricoles et leur valeur. L'utilisation d'outils comme les voiries et plantations doit permettre également de rendre plus lisible la transition entre ces deux espaces.



2.4.2 Le contact Ville/Nature

Le contact entre la ville et la nature est déjà moins marquant. En effet, face à la prédominance des espaces agricoles, les espaces naturels sont moins présents. De plus, la transition entre les zones d'habitat et les zones naturelles est beaucoup plus franche.

Cette situation se ressent particulièrement à l'ouest du village qui est bordé par une ligne de boisements dessinant une limite forte entre le bourg et ce massif boisé. Cette limite est accentuée par la position en ligne de crête de ces boisements marquant le changement de topographie. L'urbanisation semble s'être peu développée au-delà de cette limite, développement à limiter au regard d'un impact fort sur le paysage de Caux des constructions sur le versant de ce coteau.

A l'est du village, les espaces naturels et bâtis sont au contraire beaucoup plus imbriqués rendant plus floues les limites entre ces deux zones. L'habitat est venu s'installer sur le versant du coteau du Causse s'incrystant parmi les boisements. Ce phénomène de mitage urbain est toutefois à surveiller au regard d'un impact fort des constructions sur le paysage et dans le respect de ces espaces naturels de plus en plus rares sur le territoire.

Ci-dessous : On peut observer une toute autre relation entre ville et nature au niveau de la colline de la Carrière des Esclots autour de laquelle quelques habitations sont venues s'y frotter. Cette proximité est à surveiller au regard des risques potentiels d'incendie de cette zone de garrigues.





2.6. Les entrées de ville

La commune de Caux est traversée par des grands axes routiers à l'échelle du territoire comme la D174E1, la D13E5 et la D30. Parcourant un espace de plaine viticole, ces voies offrent de larges vues sur l'ensemble du territoire communal et sur le village et ce, depuis de nombreux points d'entrée dans la commune



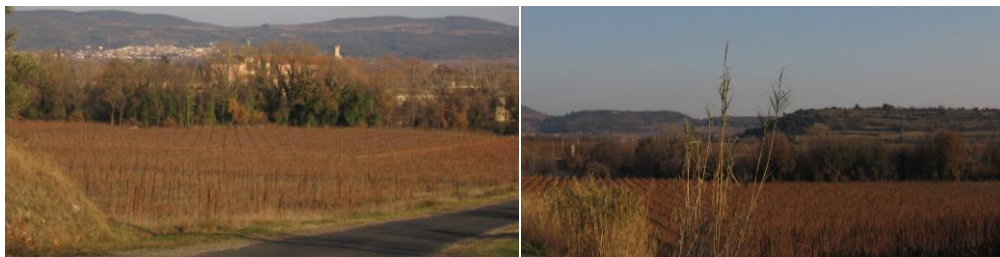


Entrée de ville par la D17 au sud-ouest

➔ 1 : l'entrée sur le territoire communal

Cette entrée sur le territoire présente une photographie exacte de la commune en offrant un vaste panorama sur la plaine viticole accidentée par la présence des coteaux et des espaces boisés avec en fond les contreforts des monts de l'Espinouse. La présence du Monastère de Notre-Dame s'impose dans cette entrée renvoyant une image positive de la commune.

On peut apercevoir au loin, dans un second plan, le village de la commune de Roujan, celui de Caux ne se devinant absolument pas.



➔ 2 : l'entrée au niveau du bourg

L'arrivée sur l'agglomération est signalée par la présence de constructions neuves qui laissent paraître le développement et le mitage urbain quelque peu anarchique du village, le cœur de ce dernier ne se dévoilant toujours pas. Il faut passer la déclivité pour découvrir enfin le bourg de Caux et son clocher d'église qui présente sa morphologie.

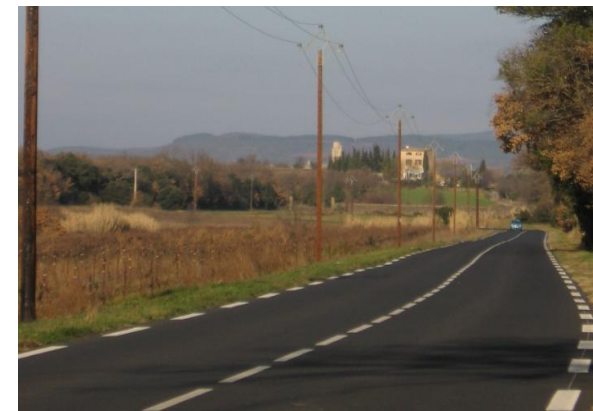
Cette entrée est toutefois peu attrayante du fait notamment d'un manque de traitement de la voirie et de la présence de murs de maisons peu en lien avec l'architecture locale.



Entrée de ville par la D13E5 au sud-est

➔ 3 : l'entrée sur le territoire communal

L'entrée de ce côté du territoire communal est marquée par l'arrivée dans le Bois du Parc. La vue sur le territoire est arrêtée dans un premier temps par une maison qui surplombe et constitue un point d'appel dans le paysage. Ce n'est que dans deuxième plan que l'on aperçoit tout au loin le clocher de l'église de Caux qui signale la présence du bourg



➔ 4 : l'entrée au niveau du bourg

L'arrivée de ce côté du bourg constitue une des entrées les plus intéressantes. En effet, la présence imposante et symbolique du cimetière constitue une véritable porte d'entrée dans le village, qui là aussi, ne se découvre qu'après l'arrivée en haut du cimetière. Cette entrée est de plus, très bien mise en valeur par un traitement paysager qui invite, par une allée de buissons de part et d'autre de la voie, à rentrer dans le bourg.





Entrée de ville par la D30 à l'est

➔ 5 : l'entrée sur le territoire communal

L'arrivée par l'est sur la D30 offre une vue étendue sur la plaine viticole de la commune renvoyant à son identité. Le clocher qui s'élève au loin dans le paysage rappelle la présence du bourg que l'on imagine implanté de l'autre côté du coteau.



➔ 6 : l'entrée au niveau du bourg

Cette impression se confirme lorsque l'on se rapproche du village qui offre une vue très agréable sur sa silhouette. On retrouve à cet instant une ambiance rurale et calme de la commune. Cette photographie est agrémentée par les Monts de l'Espinouse qui se dessinent au loin.

L'arrivée dans l'agglomération reste toutefois décevante présentant une entrée de ville peu structurante sur les dernières extensions qui cassent cette atmosphère de ruralité : éléments urbains et agricoles s'enchevêtrent sans cohérence et créer un paysage flou



Entrée de ville par la D17E4 au nord

➔ 7 : l'entrée sur le territoire communal

L'arrivée sur la commune de Caux offre ici, à l'inverse de toutes les autres, très peu de vues dégagées sur le territoire. On ressent la proximité du village par la présence du clocher de l'église caché par la colline du Claou Pachou. De l'autre côté, le coteau du Causse et ses boisements stoppe la vue et ne laisse pas apparaître la plaine viticole qui se déroule de l'autre côté. Le fond du paysage est quant à lui rythmé par les reliefs.



➔ 8 : l'entrée au niveau du bourg

L'entrée dans le bourg est marquée ici par les extensions nord du village. Quelques aménagements permettraient de la mettre davantage en valeur.





Entrées de ville par la D30 et D30E4 au nord-ouest

→ 9 et 10 : les entrées sur le territoire communal

Les arrivées 9 et 10 sur le territoire communal présentent la même configuration. Elles sont respectivement très proches des agglomérations de Neppiès et de Roujan et déroulent le paysage de la plaine ondulée viticole.

On devine, depuis l'entrée 9, le village replié derrière le coteau boisé alors qu'aucun élément ne laisse sentir sa présence depuis l'entrée 10.



→ 11 : l'entrée de ville au niveau du bourg

L'arrivée de ce côté du bourg est ici de bonne qualité. La limitation de cette zone à 30 km marque l'entrée et renforce par ailleurs la sécurité.

Là encore, le village ne se laissera découvrir que plus tardivement.





SYNTHESE/ COMPOSANTES ET LIMITES TERRITORIALES

⇒ Espace de transition entre plaine viticole et contreforts des monts de l'Espinouse, Caux se présente comme un territoire de plaine viticole ondulée :

- accidentée par des reliefs plus importants comme le croupe du Causse ou les collines de la Carrière des Esclots et du Claou Pachou,
- ponctuée par les boisements du Bois du Parc et du cours d'eau de La Peyne qui cassent la - monotonie de la plaine,
- animée par le village de Caux depuis lequel s'élève le clocher constituant un point d'appel dans le paysage.

⇒ Des éléments construits et végétaux s'imposent comme repère dans le paysage de Caux contribuant à l'identité du territoire. En font partie l'église du village et son clocher, le monastère de Notre-dame de Mougères ainsi que le cimetière, témoins du passé de la commune. La présence régulière et répétée des murs et des maisons de vignes rappellent la culture et l'identité viticole de Caux. Enfin, quelques arbres isolés se détachent par leur volume de l'horizontalité du paysage viticole

Ces objets paysagers constituent un patrimoine garant de l'identité communale et doivent, en ce sens, être préservés.

⇒ Cette identité viticole de Caux a entraîné indéniablement un contact fort entre le village et les terres viticoles. Zones agricoles et zones bâties s'entremêlent rappelant l'importance de la vigne dans le fonctionnement de la commune mais l'urbanisation semble parfois s'imposer dans ce rapport grignotant toujours un peu plus les terres viticoles. Il faudra veiller à respecter cette activité et ses richesses indispensables à la vie locale de Caux.

Le contact entre ces mêmes zones bâties et les boisements, notamment du coteau de Causse, tend là aussi à tourner à l'avantage de l'élément construit qui s'est introduit progressivement dans ces espaces naturels. Le coteau de Causse devra à son tour faire l'objet d'une grande attention au regard de l'impact paysager et écologique de ce développement urbain.

⇒ Les entrées sur le territoire communal laissent place le plus souvent à de grandes vues sur la plaine viticole où émergent parfois le clocher de l'église de Caux signalant la présence du village. Du fait de sa topographie particulière, le village se devine que rarement en arrivant au niveau du bourg. Alors que certaines entrées d'agglomération sont valorisantes et de qualité, d'autres au contraire mériteraient d'être un soin plus important.



3. Les espaces à vocation agricole ou naturelle



3.1. Espaces à vocation agricole

Couvrant 1704 ha, l'espace viticole occupe une très grande partie du territoire (70% environ) du territoire communal.

Située dans une région viticole des plus anciennes de France, Caux, depuis l'antiquité grecque a vu sa campagne entièrement modelée pour accueillir la culture de la vigne. On a ainsi défriché les forêts, puis maçonné le relief en une série de terrasses, tendu un réseau de sentes agricoles épaulées de murets de pierres sèches et posé les lignes des rangs, organisées à la manière d'un grand tissage géométrique, sur l'ensemble de la campagne. La viticulture n'a cessé de régir l'histoire et le développement de la commune, façonnant le paysage de Caux mais également sa vie locale. Elle atteint sa période de plus grande prospérité au XIX^{ème} siècle. Le XX^{ème} siècle, quant à lui, est marqué par l'avènement de nouveaux modes de production (modernisation des techniques, optimisation de la production) et ce, pour tendre toujours plus vers un produit de qualité. Cette révolution industrielle appliquée au monde viticole modifie le territoire de la commune : les parcelles s'agrandissent pour permettre l'usage des machines, on construit l'imposante cave coopérative à l'est du village.

Aujourd'hui, Caux reste une commune viticole : l'essentiel de l'espace agricole est voué à la viticulture (on ne retrouve que quelques parcelles dédiées à la céréaliculture). 1180 ha sont notamment destinés à la production AOC traduisant la forte valeur agronomique de cette terre viticole.



Ci-contre : Bien que la culture de la vigne soit majoritaire, on retrouve quelques parcelles céréalières



L'activité viticole a également généré un type d'architecture particulier. Ce dernier est riche de formes modestes (bâtiments d'exploitation), groupées (hameaux viticoles) ou prestigieuses (domaines viticoles importants). Dans ce dernier cas, ces ensembles architecturaux, accompagnés d'une trame végétale importante (allées de pins parasols, parcs plantés de cèdres du Liban) sont d'une qualité tant historique que formelle. En ce sens, ils ont une qualité d'ordre patrimonial.

(Ci-contre, Notre-Dame de Mougères)





3.2. Espaces à vocation naturelle

La présence prépondérante de la viticulture laisse moins de place à l'espace naturel qui renferme malgré tout une richesse faunistique et floristique et apporte une diversité sur le territoire.

On le retrouve au travers des boisements qui composent le Bois du Parc, les bords du cours d'eau de la Peyne mais également les coteaux du Causse et les collines de la Carrières des Esclots et du Claou Pachou.

Le Bois du Parc et la ripisylve de la Peyne font l'objet d'une protection de type ZNIEFF.

ZNIEFF de type II : Bois du Parc

Superficie

135 ha

Mesure de gestion

Site inscrit comprenant le mur d'enceinte du domaine.

Artificialisation

Ce bois fait partie d'un ancien domaine agricole. Il est ceinturé par un mur en pierre et quadrillé par un réseau de sentiers.

Description

A environ 5 km de l'agglomération de Pézenas, le bois du Parc, traversé par la D13E, fait partie des derniers vestiges de la forêt qui occupait jadis de grands espaces dans la plaine de l'Hérault. Il est constitué de deux collines séparées par un vallon cultivé. Sur un sol siliceux, poussent des espèces telles que le Chêne vert (*Quercus ilex*), le Chêne liège (*Quercus suber*) et le Chêne blanc (*Quercus humilis*). En sous-bois, on peut observer des cistes (*Cistus* sp), des bruyères (*Erica* sp), la Lavande à toupet (*Lavandula stoechas*) et le Thym (*Thymus vulgaris*).

Critères de délimitation

Le site clairement identifié, constitue un massif forestier cohérent, limité par une rupture de pente (colline surélevée par rapport à la plaine viticole) et par un changement d'occupation des terres (limites du boisement). Cette cohérence est encore renforcée par une impression générale d'unité paysagère.

Richesse patrimoniale

La présence d'un sol possédant des zones siliceuses permet le développement du Chêne liège. **Cet arbre, qui forme de beaux peuplements dans les Pyrénées-Orientales, est peu courant dans le département (moins de 10 stations).** Il est accompagné d'un cortège d'espèces calcifuges : *Galium maritimum*, *Jasione montana*...

Intérêt

L'intérêt principal de ce bois est avant tout d'ordre paysager. En effet, au sein de milieux très artificialisés (de par l'urbanisation et l'agriculture), le bois du Parc apparaît comme l'un des rares espaces qui soit encore resté relativement préservé des activités humaines. **Il forme donc une "coupure verte" et un espace de nature particulièrement intéressant.** Il faut aussi signaler, outre la présence d'espèces rares, l'intérêt écologique d'une telle formation méditerranéenne boisée dans une zone à faible taux de boisement. Ce site participe ainsi à la conservation des sols, à la régulation hydraulique, à la préservation et la restauration des ressources biologiques du milieu.

Dégradation

Ce bois est particulièrement sensible aux risques d'incendie ainsi qu'aux dégradations paysagères (urbanisation, création de pistes par exemple). Les détériorations du couvert végétal peuvent, en outre, entraîner des risques d'érosion et modifier le processus d'écoulement des eaux de ruissellement.

Gestion du milieu

Inscription en "espace boisé classé" au titre du POS.



ZNIEFF de type II : Ripisylve de La Peyne

Mesure de gestion : aucune

Artificialisation

Cette zone possède un caractère naturel dominant dû à la nature de la végétation et aux difficultés d'accès. Seuls les deux parcs boisés présentent une artificialisation plus importante (chemins, plantations d'arbres exotiques...).

Description

La Peyne prend sa source en aval de Levas, dans la Montagne Noire, puis traverse la plaine viticole de Béziers avant de se jeter dans l'Hérault à Pézenas au terme d'un parcours de 30 km. Son cours est sinueux jusqu'en amont de Pezénas ; ensuite, le ruisseau est canalisé jusqu'à la confluence avec l'Hérault.



Entre Roujan et Belles-Eaux, les berges sont occupées par une ripisylve linéaire et caractéristique à Frêne (*Fraxinus angustifolia* subsp. *oxycarpa*), Peuplier (*Populus* sp), Chêne blanc (*Quercus humilis*), Canne de Provence (*Arundo donax*) et Saule (*Salix* sp) auxquels s'ajoutent parfois des espèces de garrigue : Petit Houx, (*Ruscus aculeatus*) Chèvrefeuille (*Lonicera* sp), Cornouiller (*Cornus* sp), Aubépine (*Crataegus monogyna*) ou Corroyère (*Coriaria myrtifolia*)... Deux parcs boisés, à Manse et à Belles-Eaux, apportent un élément de diversité supplémentaire au paysage.

Critères de délimitation

La délimitation du site s'appuie sur des critères liés à l'occupation des terres et à la nature de la végétation. La limite retenue englobe l'ensemble de la ripisylve qui possède un développement significatif depuis Roujan jusqu'à Belles-Eaux. Au-delà de ce domaine, le cours d'eau a été canalisé, la végétation des berges est fortement réduite et perd ainsi de son intérêt écologique. De part et d'autre de la rivière, la limite est clairement identifiée par le passage sans transition entre la ripisylve d'une part et les cultures d'autre part.

Richesse patrimoniale

Ce territoire ayant été très faiblement prospecté, il n'apparaît pas de richesses patrimoniales particulières. Il conviendrait cependant, étant donné la nature de la végétation, de procéder à des relevés de terrain afin de détecter d'éventuelles espèces rares tant sur le plan botanique que faunistique (oiseaux, batraciens).

Intérêt

Les formations arborescentes qui bordent les rivières contrastent avec la végétation xérophile habituelle de la région méditerranéenne. Cette forêt-galerie, composée d'espèces originaires des régions tempérées, constitue une enclave biogéographique d'un grand intérêt écologique. Les ripisylves sont, en effet, des zones d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales parfois rares qui recherchent la fraîcheur et l'humidité ainsi que des zones de repos pour les oiseaux migrateurs. Par ailleurs, représentant l'interface entre la rivière et les milieux riverains, elles forment une "zone tampon" qui protège le cours d'eau des milieux plus artificialisés ainsi qu'une "coupure verte" dans la plaine agricole. Elles interviennent aussi dans la stabilisation et la fixation des berges et la lutte contre l'érosion particulièrement lors des crues.

Dégradation

Le cours d'eau, traversant des zones urbanisées et agricoles, est particulièrement menacé par la création d'infrastructures, les rejets d'eaux usées ou les décharges sauvages. Par ailleurs, il est sensible à tout abattage d'arbres. A l'inverse les berges laissées à l'abandon et encombrées par les arbres morts sont un obstacle à la libre circulation de l'eau.

Gestion du milieu

Il conviendrait d'inscrire les secteurs les plus intéressants en "espace boisé classé" au titre des POS de chacune des communes concernées.



Outre ces deux zones naturelles riches, on trouve des zones semi-naturelles régulièrement présentes sur le territoire comme les terrasses abandonnées, les vergers en friches, les talus enherbés, les murets de pierres sèches calcaire. Ces espaces, par leur petite superficie, sont à considérer comme des micros écosystèmes, apportant richesse et diversité au paysage mono spécifique viticole. S'ils apparaissent aux yeux de certains comme des délaissés agricoles, vecteur d'une image dépréciative du territoire, il reste des refuges essentiels pour une faune et la flore écartés des parcelles viticoles.



SYNTHESE/ ESPACES A VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE

- ⇒ L'essentiel du territoire agricole est dominé par la viticulture. Cette agriculture a entièrement structuré la plaine de Caux : ouverture des paysages, travail du relief en terrasses, réseaux de chemins. Associé à une architecture agricole de qualité, la culture de la vigne est un élément identitaire du territoire de Caux.

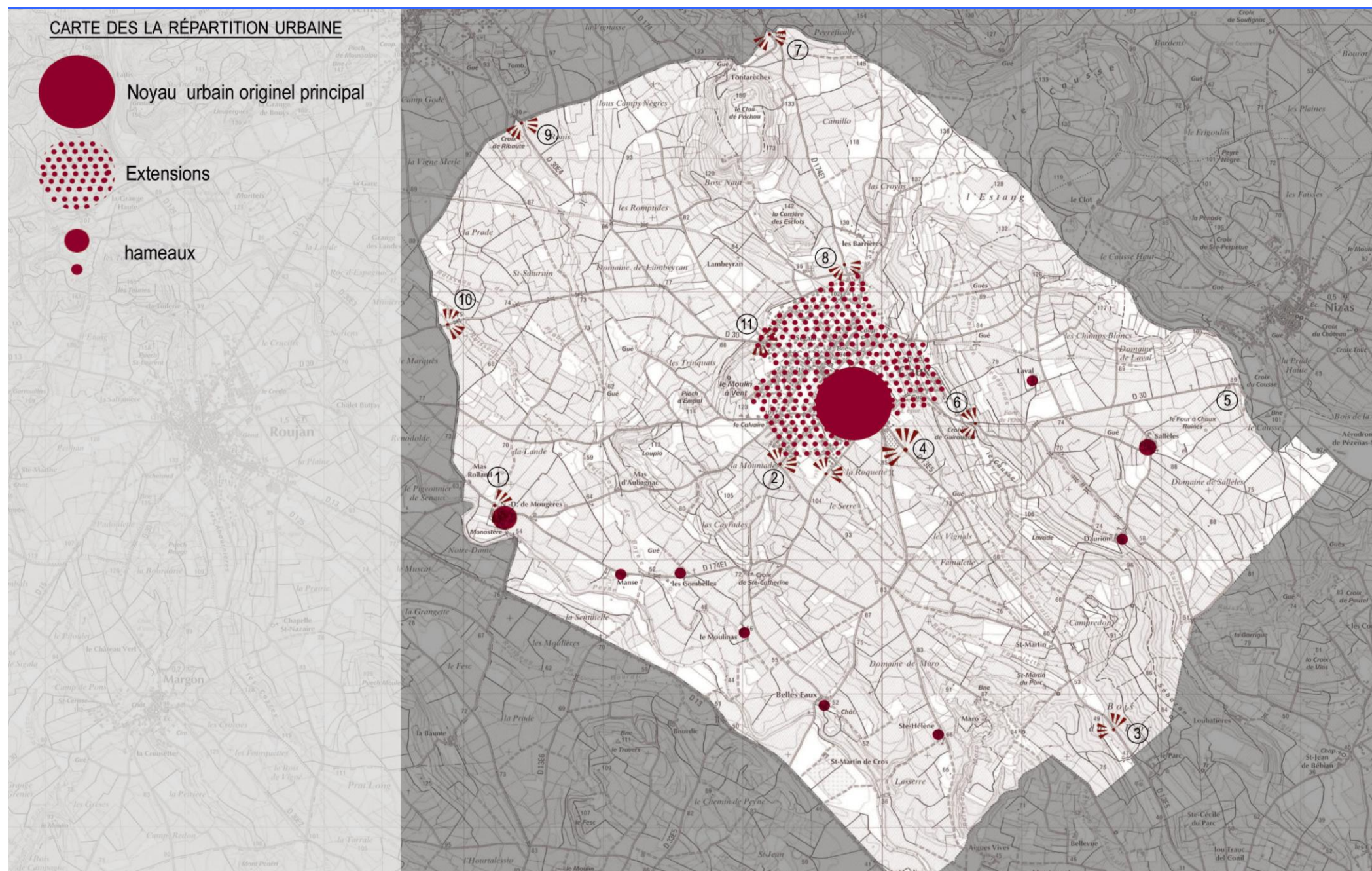
- ⇒ La culture monospécifique de la vigne tend cependant à amoindrir la part et la qualité des espaces naturels. Ces derniers se limitent aux fins cordons des bois humides des cours d'eau, aux deux ZNIEFF et à quelques délaissés agricoles. Conserver ces espaces permet à la voie d'offrir un peu de diversité au paysage agricole et un habitat à une flore et une faune, écartée du territoire à la fois par l'extension urbaine et l'activité agricole contemporaine.



4. Les espaces construits



4.1. Morphologie : les entités urbaines





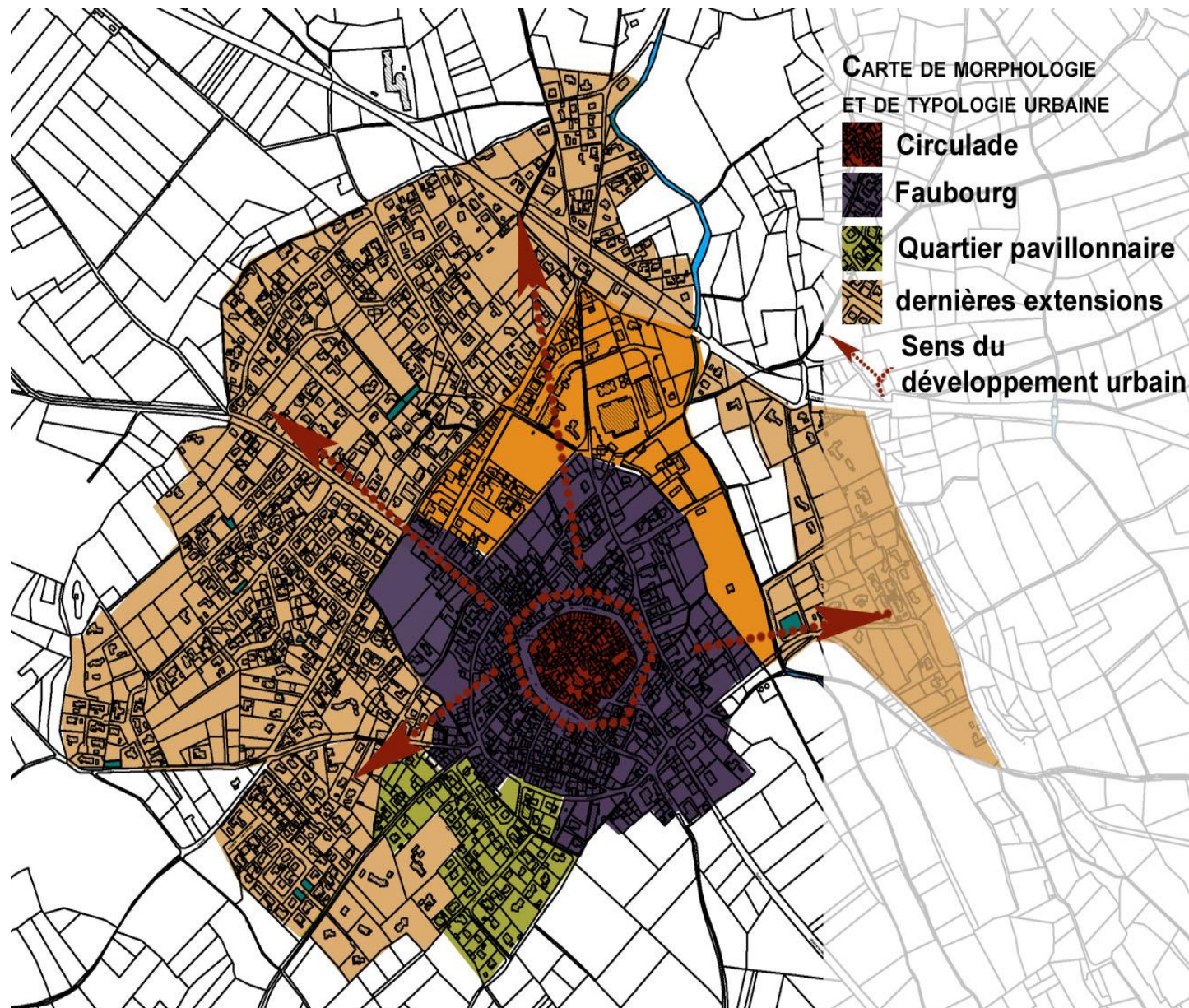
REPARTITION URBAINE

A l'échelle de la commune, on observe une répartition urbaine traditionnelle : un bourg principal et quelques hameaux répartis à l'intérieur des terres viticoles.

Caux s'est étendu sur la marche ondulée entre deux coteaux. D'abord établi sur un promontoire, le bourg s'est développé en faubourgs sur les pentes de l'éperon rocheux, puis en extensions pavillonnaires. Ces dernières s'étendent aujourd'hui au sein de la plaine vallonnée agricole et commencent à s'établir sur le deuxième coteau. Ces extensions peuvent être considérées d'étalement urbain au regard de la perte importante de densité de la trame bâtie.

En ce qui concerne les hameaux et habitats isolés, on note qu'ils sont peu nombreux et répartis en croissant au sud de la commune. Plus présent que les hameaux, l'habitat isolé se constitue de domaines agricoles importants avec parfois une valeur historique, comme par exemple, la villa romaine localisée au sud ouest de la commune.

Dans le cadre de son développement futur, la commune doit respecter les principes d'économie d'espace et une utilisation optimale des réseaux existants. Dans ce contexte et au regard de la configuration du territoire actuelle, la logique d'extension des zones construites autour du bourg semble être à privilégier



4.2. Le Bourg et ses extensions

4.2.3. Morphologie

Le bourg s'est développé de manière concentrique. Au centre, on retrouve donc :

LE CŒUR MOYENAGEUX ORGANISE EN CIRCULADE.

Ce modèle urbain est propre au Moyen Age languedocien (XI-XII siècle) et se caractérise par une organisation circulaire du parcellaire autour d'un noyau central occupé soit par un fort, soit par une église. Ainsi Caux s'est enroulé autour d'un ensemble religieux et seigneurial

Il faut chercher les raisons d'une telle forme dans le contexte historique de l'époque : dans un moyen-âge marqué par une insécurité permanente, on cherchait avant à se rapprocher de la protection du seigneur local ou de l'église. Ainsi chaque rang de maison est un nouveau rempart, ouvert par quelques portes surveillées : pour ainsi dire, le village s'autodéfend. Il faut aussi comprendre que cette forme est totalement adaptée au relief et permet à Caux de s'installer au dessus de la plaine viticole dont on pouvait alors veiller sur les éventuelles intrusions. Les pentes abruptes du promontoire rocheux viennent alors renforcer le système défensif du village.

Système urbain reconnu par architectes, urbanistes et historiens, apparu près de deux siècles avant celui de la bastide, il est considéré par certain, comme la naissance de l'urbanisme en Europe.

Cette forme urbaine est très bien conservée à Caux où elle se caractérise par des rues étroites, sorte de goullets à travers lesquels le passant pénètre dans l'atmosphère labyrinthique du vieux bourg. Les rues, dont le front bâti est dense et haut, sont presque toutes en pente et tournent sans cesse vers le fort. Ce dédale est entrecoupé par la respiration de petites places, sortes de chambres urbaines dessinées par la rue qui s'ouvre enfin.

Le bâti est relativement homogène dans cette partie du village. On retrouve une architecture majoritairement moyenâgeuse

Ainsi on retrouve des maisons généralement en à de deux à trois étages, en pierres calcaires pour les plus anciennes ou recouvertes d'enduits colorés pour les plus récentes. Les façades sont composées d'ouvertures verticales dont beaucoup sont travaillées (frises, linteaux sculptés, moulures, ferronneries)



Ce type d'architecture doit être reconnu comme élément identitaire du patrimoine architectural de la région. Les transformations futures doivent se faire en fonction de celle ci afin de ne pas lui porter atteinte. S'il ne s'agit pas de faire foi de passéisme, toutes nouvelles constructions ou travail d'aménagement sur l'espace public devra faire l'objet d'une réflexion. L'utilisation d'essences et de matériaux locaux est à prévaloir. Enfin, il faudra surveiller, pour toutes nouvelles constructions ou restaurations, le recouvrement des façades, les respects des volumes, l'élargissement des ouvertures, le remplacement des menuiseries bois par des menuiseries et des volets et les remplacements des tuiles en terres cuites.

Tissu : dense, organisé concentriquement autour de l'église

Typologie architecturale : Maison R 2, 3,4, homogénéité d'époque et de style architectural (XI,XIV)

Qualité architecturale : très bonne. On note également que l'ensemble des sols de ce quartier a fait l'objet d'une réfection de belle qualité.



CIRCULADE

La circulade est ceinturée par un boulevard se transformant en places longitudinales. Cet espace regroupe donc à la fois les fonctions de circulation automobiles et piétonnes ainsi que celles traditionnelles de la place publique. On y retrouve ainsi plusieurs commerces ainsi qu'un petit square planté de platanes.



Square G. Gausse et place du Jeu du Ballon

Espace de respiration, cette ceinture a un intérêt tant fonctionnel que paysager certain. Tout en permettant stationnement, circulation, ses proportions permettent des événements ponctuels (marché, foire, défilé) d'y prendre place. Cette potentialité vient ainsi répondre aux fortes contraintes de la circulade où le tracé et le gabarit de rues limitent l'accueil des fonctions et activités. Notons aussi qu'un stationnement excessif au sein de la circulade viendrait en amoindrir les qualités architecturales. En termes de paysage, cet espace offre le recul suffisant pour apprécier les qualités architecturales de la circulade.

Pourtant, aujourd'hui, l'automobile semble avoir pris le pas sur les autres utilisations de ce boulevard/place. La réflexion sur la hiérarchisation et la mise en cohérence des fonctions de ce lieu pourrait permettre de lui redonner son intelligence.





FAUBOURG

Passé le boulevard, on arrive au sein du quartier des faubourgs. On observe un gradient au sein de la trame urbaine : plus l'on se rapproche des extérieurs de ce quartier, plus la trame resserrée et sinueuse de la circulaire se relâche et s'ouvre.

Tissu : perte de densité (apparition du jardin), organisé concentriquement autour de la circulaire

Typologie architecturale : Maison R+2, R+3, Moins d'homogénéité architecturale même si les époques de construction restent relativement proches. En marge, on observe que certaines habitations sont couplées avec des bâtiments agricoles (greniers et granges). Qualité architecturale : bonne.



Chemin du Maro et habitat ancien composant en parti le tissu urbain des faubourgs.

Boulevard A. Nougaret





PREMIERES EXTENSIONS

Faisant face au faubourg, de l'autre côté du second boulevard (Bdv Anselme Nougaret) se sont ensuite développées les premières extensions de type pavillonnaire. Bien qu'il existe un certain contraste entre cette forme urbaine et celle des faubourgs, l'ensemble reste relativement harmonieux. (L'alignement de platanes permet entre autre de rattraper le changement d'échelle et de ménager la transition entre les différentes typologies architecturales).

Ces extensions sont organisées en îlots et sont ainsi drainées par un réseau de communications efficace et cohérent. L'atmosphère de ces quartiers est marquée par une ouverture de l'espace urbain : les maisons sont plus basses et en retrait par rapport à la voie qui s'est considérablement élargie.

Les jardins se sont aussi généralisés. Ceints par des éléments de clôtures hétéroclites mais avec comme constante une certaine bassesse, ils accueillent en leurs centres les habitations qui datent pour la plupart des années 60 à 80. Celles-ci sont relativement basses. Leur typologie est, quant à elle, marquée par l'apparition des matériaux manufacturés, qui tendent à homogénéiser couleurs, textures et aspect général.



Le boulevard A. Nougaret dessine la limite entre quartiers anciens et premières extensions. L'imbrication des typologies bâties, le traitement végétal du boulevard ménage une transition de bonne qualité entre ces quartiers

Tissus urbain : semi lâche/ Organisation en îlots : sensation de quartier

Typologie architecturale : homogène Maison R+1, +2+ combles

Ensemble plus ouvert tant du point des vues que du tissu urbain: maisons plus basses/ voies plus larges/ généralisation du jardin.

Qualité architecturale : banale



L'ambiance de la Rue des Oliviers, est donnée par la présence de hauts murs de clôture crépis et le contraste entre les couleurs des nouvelles constructions et de

LES EXTENSIONS RECENTES

Le dernier rayonnement urbain de Caux se compose d'une ceinture de quartiers pavillonnaire récents. Cette ceinture s'épaissit au sud et à l'ouest du bourg.

Composées uniquement d'habitats, ces zones sont caractérisées par leur type d'architecture (pavillons des années 90 à 2000) et par une complexification du réseau viaire.

De type néovernaculaire, c'est à dire reprenant des motifs traditionnels architecturaux comme les toits en pentes ou les ouvertures verticales, ces constructions sont marquées par une complexité des volumes et une certaine pauvreté architecturale.

Homogènes dans leurs teintes et dans leurs volumes malgré une certaine complexité, ces constructions standardisées, nient l'identité du territoire dans lesquelles elles s'intègrent : on retrouve ces mêmes typologies à l'échelle du territoire national avec seulement quelques variantes de type de couverture et de couleurs d'enduits.

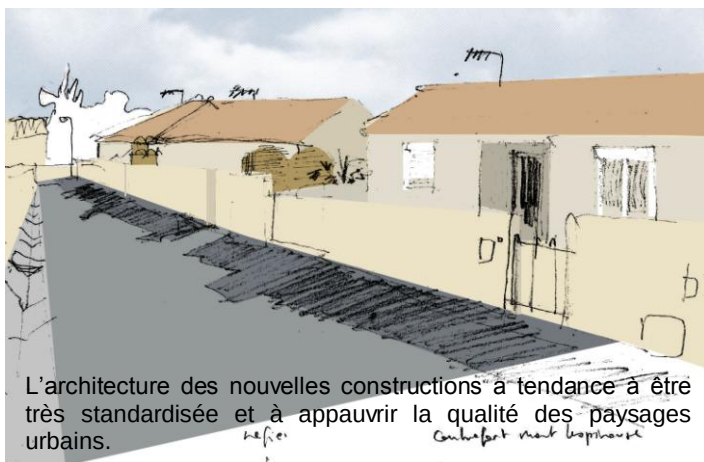
Ici, on observe la prédominance des teintes saumon à abricot dont les tonalités détonnent avec l'ambiance chromatique générale du territoire.

Ainsi ces quartiers sont particulièrement visibles quand on arrive par le sud ouest de la commune. A l'est de la commune, les extensions pavillonnaires gravissent à présent le coteau : la configuration du relief leur confère également ainsi une grande visibilité, notamment depuis l'est du centre bourg et sur l'axe de la RD17. Le manque d'intégration paysagère de ce nouveau quartier crée un effet « point noir » au sein du paysage.



Le système de voiries, relativement organisé au sein du bourg en rues, boulevards et dessertes de quartier, à tendance à se complexifier et à perdre de son efficacité. Ainsi de nombreuses voies se terminent en impasses, les tracés compliqués désorientent le piéton et l'automobiliste. Ce sentiment de désorientation est renforcé par la standardisation du bâti. **Une trame viaire cohérente, prenant en compte déplacement automobile et piétonnier, devrait permettre d'organiser les extensions afin de favoriser une continuité urbaine tant dans les déplacements que d'un point de vue formel (reprise et adaptation des formes urbaines, continuité dans les traitements des espaces publics et des voiries...)** Ici, elle ne permet de relier efficacement les quartiers ni entre eux, ni avec le centre bourg.

Enfin, en marge de ce quartier, espaces construits et espaces agricoles, cultivés ou en friche rentrent en brutale confrontation : les limites ne sont pas traitées, les voiries se terminent brusquement en impasse, trame urbaine et parcellaire agricole s'imbrique sans réelle organisation ;



Ainsi, en termes d'ambiance urbaine, ces espaces contrastent fortement avec les intérieurs du bourg. Au contraire du centre de Caux qui possède une identité de qualité donnée, entre autre, par le motif de la circulade, ces quartiers en dépit de la force leur caractéristique (on les identifie très bien au sein de l'espace urbain), ont néanmoins tendance à appauvrir la qualité urbaine de l'ensemble du bourg.

Tissus urbain : lâche et à tendance désorganisée

Typologie architecturale : pavillons néovernaculaire (90 à 2000) homogène Maison R+1, +2 combles

Ensemble ouvert : maisons plus basses, voies plus larges/ généralisation du jardin.

On observe cependant la fermeture de certains quartiers par d'importants murs de soutènement et de clôture.

Imbrication importante avec le parcellaire agricole.

Qualité architecturale : banale

LE QUARTIER DES EQUIPEMENTS ET DES ACTIVITES



Située à proximité du centre bourg, cette dernière typologie urbaine est marquée par le caractère composite des éléments qui la compose. Ainsi, habitations, salle polyvalente, écoles et hangars industriels sont concentrés au sein de cet espace. Bien que cette composition soit fonctionnelle, elle tend à brouiller les qualités du paysage urbain.

Par exemple, la zone d'activité située à l'extrême est, offre à la rue ses parking et zones de déchargement sans soigner leur intégration paysagère. Habitats et hangars se confondent sans réelle hiérarchie et on peut observer également, comme pour les dernières extensions, une limite brutale entre la campagne et cette zone : par endroits, la voirie s'interrompt brusquement dans les anciennes sentes agricoles aujourd'hui gagnées par les ronciers.

Parce que ce quartier indique la vigueur économique de Caux, il semblerait qu'un traitement soigné des qualités formelles de ce dernier ne ferait que renforcer l'image de la commune.

Tissus urbain : lâche

Typologie architecturale : grande hétérogénéité de la trame architecturale (habitat ancien, habitat récent, équipement public ancien et récent, bâtiments industriels)

Qualité architecturale : banale. On notera néanmoins la présence importante de l'ancienne coopérative viticole dont l'architecture industrielle relève d'une certaine qualité.

4.2.3. L'espace public

L'espace public se compose d'espaces libres affectés à des usages publics. Qu'il soit minéral (place) ou végétal (parc), cet espace civil comprend donc le paysage urbain qui l'environne et est délimité du domaine privé par l'alignement des façades ou des clôtures. Espaces communautaire, ce type d'espace concentre la vie de la Cité, qui généralement s'organise et trouve sa structure autour de ce dernier. Au regard de l'espace urbain de Caux et des différents quartiers qui le composent, on observe des problématiques différentes relatives à ce type de lieux, qu'elles concernent leurs caractères formels, leur usages, leurs faiblesses ou leurs forces.

Centre bourg : présence et qualité de l'espace public à renforcer

Le tissu urbain du centre bourg de Caux, s'organise autour d'un réseau relativement dense d'espaces publics. Ainsi, de petites places minérales aèrent la densité urbaine de la circulade, alors que la ceinture du boulevard Armand Durand qui se prolonge par les places du Jeu de Ballon et de la République, la contient. A l'est du bourg, on observe également, un quartier qui mixte à la fois équipements culturels, sportifs et zones d'activité. Enfin, les dernières extensions comportent quant à elles un espace civil très restreint, se contenant essentiellement à la voirie

Les places à l'intérieur de la circulade sont des espaces formellement riches. S'imbriquant au sein de la trame sinueuse moyenâgeuse, elles offrent à la fois ouverture et vues sur le jeu complexe et riches des façades. La qualité de leur revêtement de sol est exemplaire : tout en offrant un ornement au sol, la simplicité et la qualité des matériaux employés permettent de mettre en valeur les éléments architecturaux. **Préserver leurs ouvertures et leur sobriété ainsi qu'y maîtriser le stationnement semble être essentiel pour préserver le caractère de ces places.**

Le boulevard/place : des usages à hiérarchiser pour améliorer les qualités de cet espace



LES PREMIERS BOULEVARDS :
UN RESEAU D'ESPACES PUBLICS FONCTIONNELS
PARTICIPANT À LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE URBAIN

- premier boulevard(places publiques et circulations)
- second boulevard
- axes principaux
- points de vue sur la forem urbaine de la circulade



La circulade est contenue au sein d'un boulevard prolongé de places principales sur lesquelles se greffent des places secondaires comme le square G.Causse. Cet ensemble a une fonctionnalité importante : il permet à la fois d'irriguer le bourg (fonction de boulevard), d'organiser les activités publiques (fonction de place) et notamment d'accueillir des événements ponctuels tels les marchés. Enfin, il permet de désengorger la circulade du stationnement de véhicules.

A cette fonctionnalité, s'ajoute une qualité formelle. En effet, par ses proportions et son ouverture, cet espace permet, à la manière d'un parvis, de révéler le paysage urbain de la circulade, en offrant de larges vues sur le jeu de façades qui forment ses premières épaisseurs.

Aujourd'hui, il semble que cet espace souffre néanmoins de dysfonctionnement. Il apparaît en effet que l'automobile ait pris le pas sur les autres usages de ce lieu. Cela se traduit par un surdimensionnement de l'espace carrossable et au contraire un espace piéton trop restreint (on observe ainsi que la plupart des piétons marchent sur la chaussée). On note également des problèmes relatifs à un stationnement qui semble envahir l'espace public, limitant ainsi ses possibilités d'usages.



Ci dessus : Square G. Causse et place de la République. Le centre bourg présente des espaces publics de qualité, mais dont la hiérarchie des usages serait à renforcer.



Ci-dessus et ci-dessous : l'espace public des nouvelles extensions se résume à la voirie. Le traitement de cette dernière est trop souvent de mauvaise qualité (limite non travaillée, aménagement inachevé, absence de trame végétal, discontinuité du cheminement piéton)



Hiérarchiser les circulations, apporter une qualité aux revêtements de sol et préserver l'ouverture de ce lieu permettrait d'en révéler les potentialités.

Pôle public : des liaisons à ménager, une mixité à mettre à orchestrer.

Situé à proximité du centre ville, ce quartier se compose à la fois des équipements communaux (salles de fêtes, écoles, aire de jeux), de la zone d'activité de Caux, établie autour de l'ancienne cave coopérative et d'espaces dédiés à l'habitat. Si ce quartier est exemplaire au regard de sa mixité et de son accessibilité, on peut néanmoins observer un manque de soin et de qualité apporté à l'espace public. Si certains lieux font l'objet d'un certain traitement (les pourtours de l'école), **d'autres apparaissent délaissés, comme par exemple les arrières de la zone d'activité, dont les voiries se terminent brusquement sur des anciens chemins agricoles.** De la même manière, l'ancienne cave coopérative, offre des arrières de piètre qualité à l'espace urbain. D'une manière plus générale, au sein de ce quartier on est facilement désorienté par la mixité du tissu urbain : est-on dans un quartier résidentiel ou une zone d'activité ? Ou se trouve l'entrée principale du stade ? Il apparaît également que les liaisons piétonnes ne sont pas continues. Caux restant un bourg, la circulation automobile y reste relativement restreinte. Cependant, dans le cadre de son développement futur, dessiner des circulations douces efficaces pour connecter ce lieu au reste du bourg (et notamment à ses extensions) semble être un enjeu important majeur.

Extension : l'espace public à inventer.

Enfin, on remarque qu'au niveau des extensions du bourg, l'espace consacré aux espaces civils, est presque inexistant. Il n'existe, en effet aucune place, square ou jardin au sein de ces quartiers. Si la première couronne de ces extensions peut, par sa proximité par rapport au centre ville, en utiliser facilement. Les espaces publics, ceci est moins sûr pour les quartiers les plus récents. Ainsi, dans ces lieux, l'espace privé est majoritaire et réduit la part des lieux communautaires.

Pourtant penser l'espace public au sein de ces zones pourrait à la fois permettre de créer des lieux de rencontre et vie, de diversifier les usages possibles de l'espace urbain, d'enrichir le paysage urbain de ces lieux marqués par une certaine monotonie et enfin d'articuler le développement des zones construites. La ville ne peut se développer sans instaurer un équilibre entre espace privé et espace public : de même que le tissu associatif, le tissu urbain participe à la cohésion sociale. C'est pour ces raisons, qu'il apparaît essentiel de prendre compte la question de l'aménagement de l'espace public au sein du développement urbain.



4.2.4 Typologies architecturales

La commune de Caux est composée de typologies architecturales diversifiées.

Ces dernières s'échelonnent sur une période de temps vaste, puisque certaines constructions sont attestées datant de l'antiquité romaine, alors que les chantiers des habitations les plus récentes s'achèvent juste ou sont encore en cours.

Cette richesse est un atout car elle participe à créer un paysage urbain riche. On note cependant qu'il existe parfois un contraste très brutal entre bâti ancien unique et de qualité, et constructions contemporaines standardisées, de style architectural faible ou de facture de piètre qualité. S'il ne s'agit pas de faire preuve de passéisme, veiller à la constitution d'un cadre bâti de qualité, répondant aux besoins des habitants tout en respectant le territoire tant agricole qu'urbain dans lequel il s'insère, est un enjeu important pour la commune.

Les contrastes entre les différentes typologies concernent aussi bien les couleurs des enduits, les types de clôtures et les volumétries





MAISON CENTRE BOURG

Le centre bourg de Caux est composé par un ensemble architectural datant en majorité du Moyen Age. Il se caractérise par une certaine homogénéité formelle qui n'exclut pas une richesse architecturale, une certaine rusticité et l'usage de matériaux du pays

Caractéristiques générales et matériaux employés.

- Hauteur importante du bâti de rdc+1 à rdc+3.

- Volume vertical.

Toit généralement à 2 pans; couverture en tuile de pays.

- Matériaux de façade : moellon enduit (pierre calcaire) - majoritaire. Détails sculptés en pierres de tailles (cadre des fenêtres, balcons).

- Ouvertures verticales



FAUBOURG

Ces quartiers sont marqués par une imbrication entre bâti du même type que ceux que l'on trouve au sein de la circulade, des constructions plus récentes (17/18/19^{ème}) et des bâtiments agricoles (greniers, granges). En dépit de cette diversité, cette composition crée un ensemble cohérent.

Caractéristiques générales et matériaux employés.

- Hauteur importante du bâti de rdc+1 à rdc+3. Moins d'unité que dans le centre bourg.

- Volume vertical.

- Toit généralement à 2 pans; couverture en tuile de pays.

- Matériaux de façade : Moellon enduit (pierre calcaire) - majoritaire. Immeubles plus récents en pierres de taille. Les bâtiments agricoles sont généralement d'un traitement plus grossier (moellons bruts)

- Ouvertures verticales. Les bâtiments agricoles sont ouverts de percées plus larges (pour faciliter l'entrée des chargements).





MAISON PAVILLONNAIRE DU MILIEU/FIN DU XX EME SIECLE.

Ces maisons sont l'expression d'un nouveau mode de construction mais aussi de l'avènement de nouveaux modes de vie. Ainsi le style architectural est fortement induit par l'utilisation de matériaux industriels (béton, parpaing, tuile mécanique.) Avec le recul de l'activité agricole, la société tend à s'urbaniser et a adopté d'autres modes de vie : les bâtiments agricoles accompagnant les lieux d'habitations tendent à disparaître, le jardin d'ornement se généralise, la maison se libère de son territoire

Caractéristiques générales et matériaux employés.

- Hauteur de bâti variable de rdc à rdc+1.
- Volume reprenant des éléments de l'architecture traditionnelle (toits à deux pans, hauvent)
- Pente de toit relativement faible, couverture en tuile mécanique.
- Façade recouverte d'enduits non lisse, parfois coloré.
- Ouvertures verticales.
- Matériaux manufacturés et traditionnels : parpaing, briques, bétons, métal, bois, crépis.



MAISON INDIVIDUELLE DU XXI SIECLE.

Ce type d'architecture se caractérise par un style architectural de piètre qualité, d'une standardisation des formes et d'une négation du territoire environnement.

Caractéristiques générales et matériaux employés.

- Hauteur de bâti variable de rdc à rdc+1.
- Volume complexe.
- Pente de toit relativement faible, couverture en tuile mécanique.
- Façade recouverte d'enduits colorés (teinte rosé à abricot).
- Ouvertures diverses en formes et couleurs.
- Matériaux manufacturés hétérogènes : parpaing, briques, bétons, métal, bardage bois, crépis, plastiques.
- Ouvertures de formes variées, rythme inconstant
- Menuiseries diverses aluminium et PVC, volets roulants





EQUIPEMENT ANCIEN

Ce type d'architecture reste avant tout fonctionnel. La sobriété et la standardisation de l'ensemble ne semblent pas exprimer l'identité communale.

Caractéristiques générales et matériaux employés.

- Bâtiment de plain-pied.
- Volume simple.
- Pente de toit relativement faible, couverture en tuile mécanique.
- Façade recouverte d'enduits lisse.
- Ouvertures larges.
- Matériaux manufacturés : parpaing, bétons, métal, crépis-ouvertures de formes variées.
- Pauvreté formelle de l'environnement (parking).



EQUIPEMENT RECENT

Caractéristiques générales et matériaux employés.

- Rdc+2.
- Volume simple, façades rythmées par jeux de colonnes et de pans colorés.
- Pente de toit relativement faible, couverture en tuile mécanique.
- Façade recouverte d'enduits lisse.
- Ouvertures larges.
- Matériaux manufacturés : parpaing, bétons, métal, crépis-ouvertures de formes variées.
- Accompagnement des extérieurs du notamment à la fonction d'école de ce lieu (plantation, diversité des matériaux de sols).



INDUSTRIEL ANCIEN

Caractéristiques générales et matériaux employés.

- Rdc + 3.
- Volume simple.
- Toitures à 3 pans, Pente de toit relativement faible, couverture en tuile mécanique.
- Façade recouverte de matériaux manufacturés et mixtes : enduits et meulière.
- Diversité des ouvertures : verticales pour les bureaux, grandes et voûtées pour les lieux de stockage.
- Inégalité de traitement des façades et des accompagnements : les arrières sont de mauvaise qualité en termes d'intégration.



INDUSTRIEL RECENT

Caractéristiques générales et matériaux employés.

- Hauteur de bâti de rdc à rdc+1
- Volume simple
- Pente de toit relativement faible, couverture en tuile mécanique.
- Façade recouverte métallique ou recouvertes d'enduits
- Ouvertures variés
- Matériaux manufacturés : parpaing, bétons, métal, crépis-ouvertures de formes variées.
- Pauvreté formelle de l'environnement (clôtures, parking)





HABITAT ET ARCHITECTURE AGRICOLE

L'habitat agricole de la commune est lié à l'activité viticole. Il se compose ainsi de plusieurs typologies : construction purement réservée à l'exploitation isolée en milieu de parcelles, exploitation insérée au sein de hameau et domaine viticole important et isolé. D'une manière générale, cette architecture de qualité à un intérêt patrimonial.

Bâtiment d'exploitation

- Petit bâtiment de plain-pied, ne comportant généralement qu'une seule pièce.
- Volume simple
- Pente de toit relativement faible, couverture en tuile de pays ou mécanique.
- Façades en moellons parfois recouvertes d'enduits pour les plus anciens.
- Ouvertures verticales souvent uniques (une porte + une lucarne).

Hameaux

- Ensemble bâti ancien comprenant à la fois habitation et bâtiments d'exploitation (chais, caves) inclut au sein d'autres habitations.
- Plan ouvert, positionné en retrait de l'alignement de la rue et séparée d'elle par de hauts murs en moellons.
- Imbrication de volumes.
- Couverture en tuile de pays.
- Façade en moellons enduits (calcaire).
- Ouvertures verticales.

Exploitations isolées

- Ensemble bâti ancien avec dépendances accolées à la maison d'habitation ou en isolées.
- Imbrication de volumes.
- Couverture en tuile de pays.
- Façade en moellons enduits (calcaire)
- Ouvertures verticales.
- Accompagnement végétal important (allée de pins parasols, cèdre du Liban..).





4.2.5. Végétal urbain

UN COEUR MINERAL ET DE FAUBOURG JARDINES

La présence du végétal au sein de l'espace urbain de Caux est marquée par un contraste entre un centre très minéral et des périphéries jardinées. Ainsi, au sein de la circulade, on ne retrouve que quelques arbres de petites tailles (des oliviers par exemple) qui viennent ponctuer une place ou accompagner l'angle d'un bâtiment.



Cette relativement absence a une certaine logique, puisqu'elle permet de mettre en avant les qualités indéniables du bâti. Certains espaces, comme certaines places de la ceinture de la circulade, pourraient cependant faire l'objet d'un travail végétal plus important.

Plus on s'éloigne de ce centre, plus les jardins se généralisent. En certains endroits, ils ont même tendances à venir empiéter sur l'espace public. Ce phénomène marque fortement l'identité des faubourgs et des quartiers pavillonnaires.

En ce qui concerne la gamme végétale, elle reste marquée par l'appartenance à l'ensemble méridional. Ainsi on retrouve à la fois des essences du bassin méditerranéen, tels les chênes verts, l'olivier, les palmiers phœnix canariensis, et d'autres importées, notamment d'Amérique du Sud, telles les figuiers de barbaries ou les agaves. **Dans le cadre des aménagements futurs, il faudra veiller à garder un équilibre entre ces deux types de végétaux pour préserver une image locale de la commune.**

UN USAGE DU VEGETAL QUI FAIT SENS

LES ALIGNEMENTS DE PLATANES COMME ELEMENTS DE STRUCTURE DES AXES DE COMMUNICATION ET DES PLACES

Ce procédé d'aménagement est repris dans l'ensemble du sud de la France. Il permet d'accompagner les axes routiers principaux, révélant ainsi l'ossature viaires des paysages. Ces alignements apportent ainsi une structure aux paysages tant agricoles qu'urbains.

Aujourd'hui, ces plantations sont souvent atteintes par le « tigre du platane », une punaise originaire d'Amérique qui se nourrit des feuilles de l'arbre. Amenant l'affaiblissement des jeunes ou très vieux sujets (risque de faiblesses mécaniques) ce parasite entraîne également des gênes pour les habitants (mais aucune allergies n'est aujourd'hui déclarée).



Aujourd'hui, seuls les traitements chimiques semblent être efficaces. Cependant ces derniers ne semblent pas satisfaisants en termes d'écologie, de mise en place (difficulté de l'aspersion en hauteur) et de nuisances (bruit). Aujourd'hui, les recherches tendent à trouver un prédateur à ce parasite. En attendant, il faut à veiller à l'état sanitaire des sujets (en surveillant particulièrement les vieux sujets) et penser au remplacement de ces essences par d'autres espèces locales telles le micocoulier.

LES CYPRES, EXPRESSION DU LIEU DE RECEUILLEMENT

Employes depuis l'antiquité grecque pour couvrir les maisons mortuaires, le cyprès symbolise les lieux réservés au repos des défunts. A Caux, cet usage est avéré au sein du cimetière. Plantés densément et en abondance, ces arbres hérissent la silhouette du cimetière et le rendent lisible depuis les alentours du bourg, ce qui en fait un objet du grand paysage relativement important. Cet usage du végétal est à préserver.



4.2.6 Architecture patrimoniale

Les églises de St Gervais et de Protais ainsi que les fenêtres Renaissance des immeubles de la Grand Rue et de la rue de l'Eglise, sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. L'ensemble de la circulade est quant à lui classé.

L'intérêt historique de ces éléments doit être préservé par les éventuels projets d'extension du bourg (le classement ou l'inscription établit un périmètre de protection).

On observe également des sites soumis à servitude relative à la protection des sites naturels et urbains :

- Ensemble urbain des vieux quartiers
- Murs d'enceinte du domaine du parc,
- les douze tours d'angle de la ville,

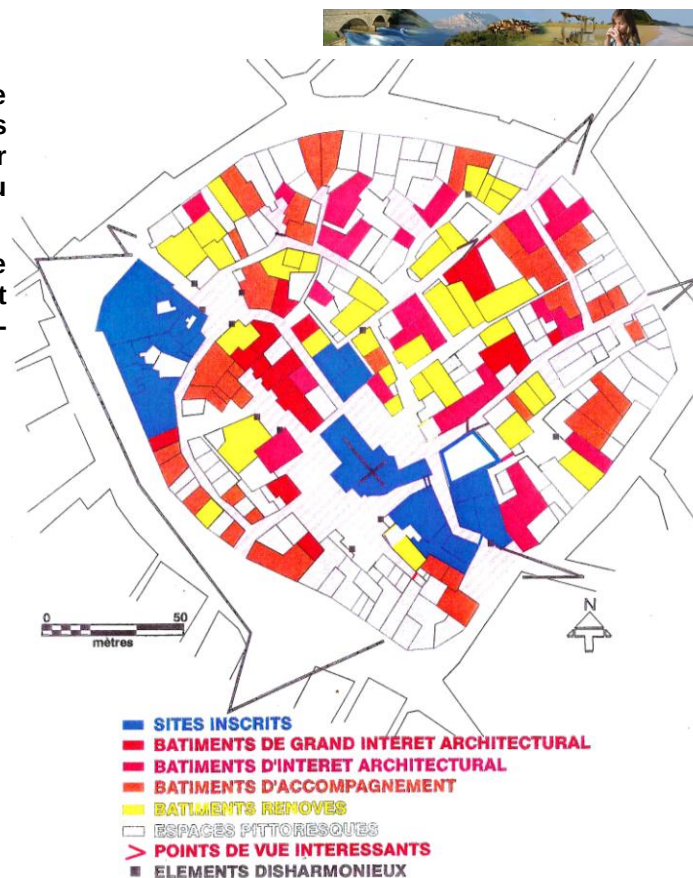
Au sein de la commune, on observe également la présence d'éléments du petit patrimoine bâti notamment liés à l'histoire religieuse (croix de carrefour, calvaire). Constructions historiques, ruines et sites archéologiques sont également présents (on compte 31 sites sur la commune, datant du Chalcolithique au XVI siècle). Parce qu'ils expriment l'identité historique du territoire, ce type d'éléments est à préserver.



Ci dessous : exemple des calvaires disséminés sur l'ensemble du territoire communal

Ci contre : Eglise de St Gervais et monastère de Notre-dame de Mougères.

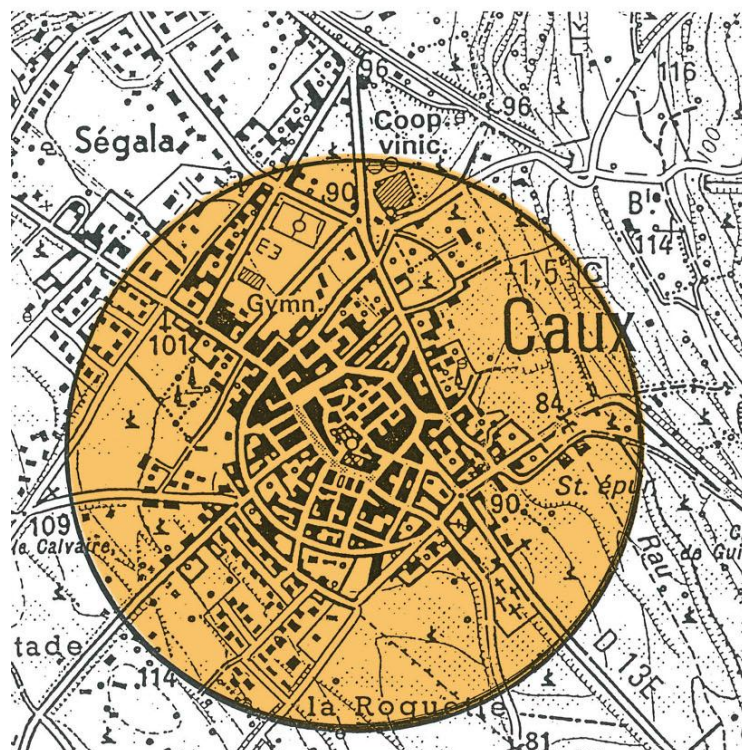
Sources : POS²²/Agence limitrophe & Krzysztof Pawlowki





LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION LIÉS DU BÂTI ANCIEN

-  forme batie type circulade
-  forme bâtie type faubourg
-  Périmètre de protection IMH





SYNTHESE/ ESPACE CONSTRUITS

- ⇒ L'organisation urbaine du territoire est monopolaire : la majorité du bâti se concentre dans le bourg principal. On note une très faible part d'habitat isolé, et les quelques hameaux présents au sein de la commune sont viticoles. Si le phénomène d'habitat diffus est peu représenté, celui de l'étalement urbain est relativement bien visible, essentiellement au sud-ouest du bourg.
- ⇒ Caux s'est développé concentriquement. Si les rayons intérieurs (circulade / faubourg/ boulevard / 1^{er} extensions) forment un ensemble urbain relativement cohérent et fonctionnel, les dernières extensions semblent déconnectées tant formellement que fonctionnellement. Le manque de structure de leur trame viaire, renforce cette déconnexion.
- ⇒ Les espaces publics sont relativement présents et soignés dans le centre bourg, alors que l'on note leur absence dans les nouvelles zones d'extensions urbaine. Apporter du soin à l'existant, et inventer l'espace civil là où il est absent, sont des enjeux primordiaux dans le cadre du développement futur de la commune.
- ⇒ Plusieurs typologies architecturales composent l'ensemble bâti de la commune (maison moyenâgeuse et renaissance de la circulade, faubourg du 17^{ème}, premiers pavillonnaires du début XXème, pavillonnaire récent, bâtiments industriels anciens et récent, architecture de type équipement public cette diversité enrichie le paysage urbain mais on note la présence de contraste trop important entre qualité du bâti ancien et nouvelles constructions, qui tendent à amoindrir l'image architecturale de la commune.

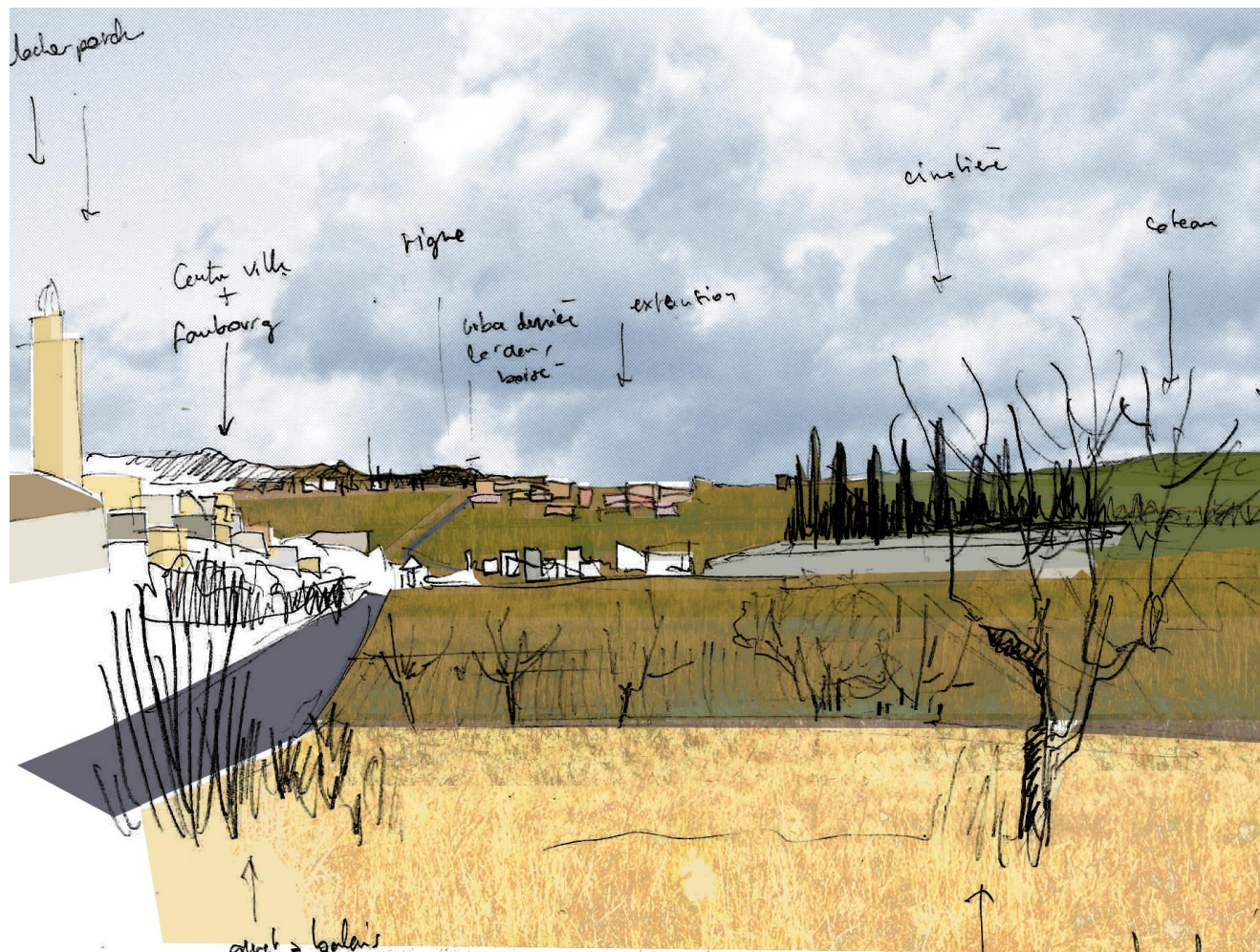
- ⇒ La trame végétale très peu présente au sein du centre bourg, a tendance à s'étoffer par le biais des jardins privés à mesure que l'on avance au sein des extensions. Marquée par l'appartenance au territoire méridional, cette gamme végétale se compose à la fois d'essences locales (chênes verts, oliviers, cyprès) et d'essences acclimatées (figuiers de barbarie, agaves). Certains éléments se détachent par leur force, comme les alignements de platanes ou les plantations de cyprès du cimetière.
- ⇒ Le patrimoine architectural de Caux comporte des ensembles classés ou inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques (ensemble de la circulade, Eglise de St Gervais). A ce titre, ils sont inclus dans un périmètre de protection qui contrôle l'aspect des rénovations ou des constructions, afin de préserver les caractéristiques de cette forme d'urbanisme identitaire. On peut aussi observer à l'échelle de toute la commune la présence d'un patrimoine bâti de prestige (Notre-Dame de Mougères, hameaux des Manses) ou plus modeste (calvaire) qu'il serait également intéressant de conserver.



5. Rapport au grand paysage

Le bourg de Caux est inclus dans un territoire viticole de qualité, marqué par une architecture traditionnelle remarquable. On observe cependant la naissance d'un phénomène d'étalement urbain au sein de la plaine, associé à un appauvrissement généralisé de la gamme architecturale. Ces extensions sont en partie révélées par la topographie relativement complexe du territoire. Ainsi, cette dernière crée des points de vue importants sur la circulade mais aussi sur l'étalement urbain qui tend notamment à coloniser le coteau.

La circulade est une forme d'urbanisme défensif. Les hommes se sont repliés au sein de mur compact pour se protéger. Cette nécessité a occasionné un rapport visuel particulier entre village et paysage. Ainsi le village se pose à la fois comme un refuge et une vigie surveillant sa campagne viticole. On observe que le vieux village ne s'ouvre pas du tout sur ce paysage, qu'il s'en préserve : les vues sont rares, la silhouette du territoire rural n'est présente qu'en filigrane entrecoupé par les pentes des toits et les façades massives. Au contraire, la silhouette de la circulade, hérissée de symboles protecteurs, les clochers des églises ou les tours d'enceinte impose leurs masses compactes au sein du paysage, à la manière d'un îlot. En revanche, les nouvelles extensions, compte tenu d'un contexte économique et social complètement différent, se dilatent dans la campagne. Le village perd alors ses limites, sa forme urbaine se dépossède de son sens. Le rapport au paysage devient confus. On ne sait plus vraiment où l'on se trouve : campagne, village, espace naturel ? Au regard de la typologie du bâti, on pourrait se trouver n'importe où. Ce ne sont que les chênes verts échappés de la garrigue et les murets de pierres sèches qui filent encore le long des chemins qui nous rappellent que nous sommes dans le Midi.



La forme urbaine des extensions doit trouver une histoire ; une intelligence. Pour cela, elle doit se porter en adéquation avec des enjeux contemporains, comme la question des économies d'énergies, de la valorisation et de la protection de l'environnement ou le choix pour un urbanisme de qualité, respectueux à la fois des habitants et des paysages.

CARTE DES ATOUTS/CONTRAINTES

retrait et gonflement d'argile



aléa moyen



aléa fort



zone inondable



ZNIEFF



périmètre de protection des monuments historiques



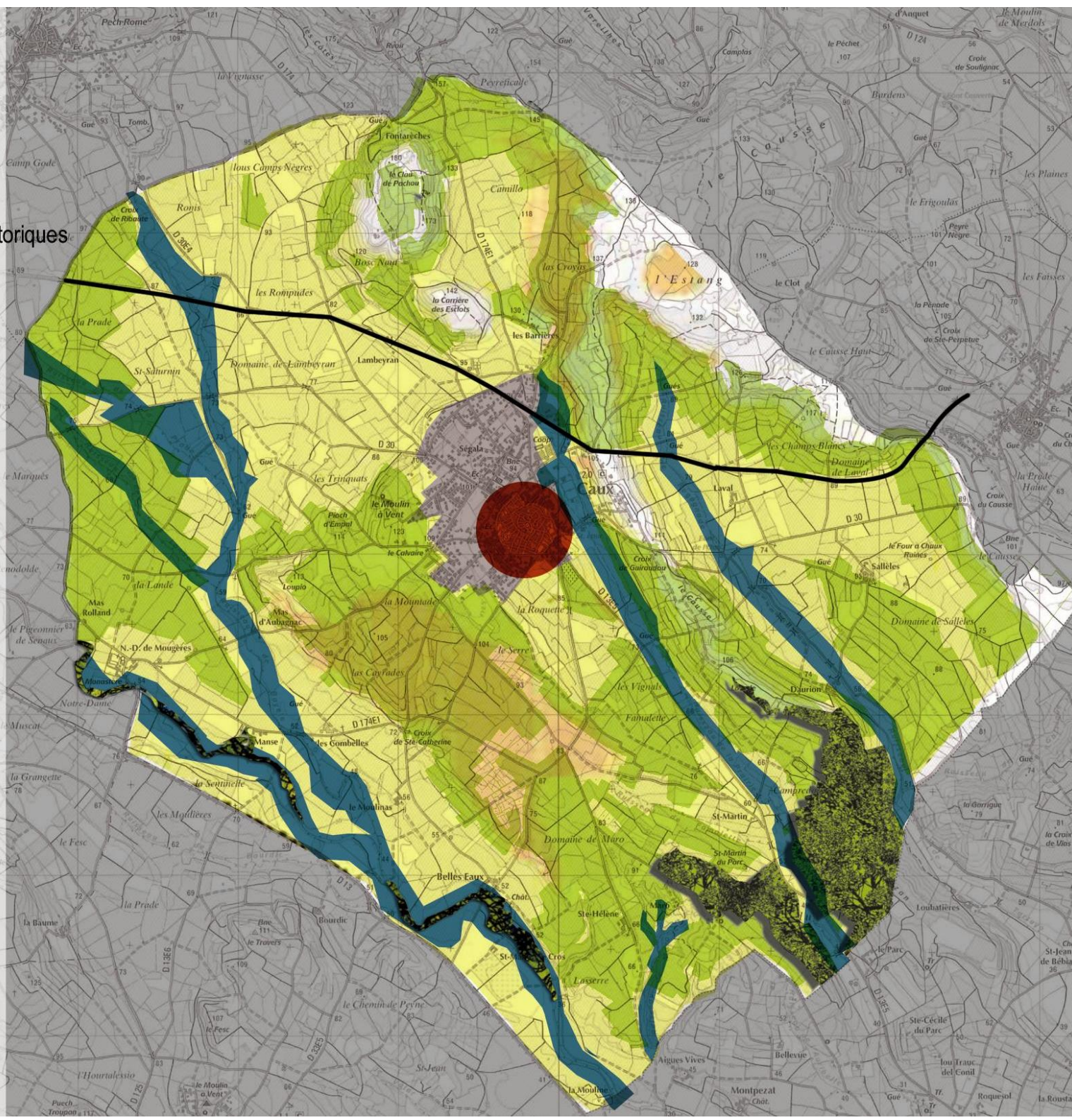
AOC



feu de forêt (zones tampons)



ancienne voie ferrée





III. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD





1. Les objectifs de la révision du PLU

La révision globale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la commune de Caux de réfléchir à un développement durable de son territoire.

Par délibération du 27 juillet 2006, le conseil municipal de la commune de Caux a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et ce plusieurs raisons :

- la création de la loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 ;
- l'expansion importante de la commune depuis le début des années 2000 au travers de la réalisation de plusieurs lotissements réduisant les terrains constructibles ;
- le raccordement de la commune à la station d'épuration de Pézenas permettant d'ouvrir des zones complémentaires à l'urbanisation ;
- avoir une vue prospective de la commune pour les 10 ans à venir, notamment en régulant l'afflux de nouveaux habitants
- prévoir les futurs équipements publics ainsi que les voies et dessertes de ces nouveaux quartiers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) va permettre à la commune de traduire ces volontés et de définir les objectifs de développement.

Le PADD traduit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le territoire communal (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) et doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, et notamment la diversité de l'offre de logements
- le respect de l'environnement qui implique une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, la maîtrise des déplacements et la prise en compte des risques de toute nature

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD et les pièces réglementaires s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L 121-1 et L111-1-1 du code de l'urbanisme.

Le projet de Caux doit également s'articuler avec les principales orientations définies dans les documents supracommunaux.



2. Justifications des choix retenus pour établir le PADD

Le diagnostic territorial élaboré a permis de dégager les besoins de la commune et de faire ressortir les enjeux de développement.

Il s'est également appuyé sur les objectifs et volontés communales qui ont guidé les élus à lancer l'élaboration de leur PLU :

- Permettre le développement de la commune, possible notamment au vue du raccordement du village à la station d'épuration de Pézenas
- Faciliter le développement des activités économiques
- Traiter la problématique des déplacements et des échanges au sein de l'agglomération de Caux
- Préserver l'activité et le paysage viticole sur le territoire

La commune s'est également fixée un objectif démographique de 3200 habitants d'ici à 2020. Afin de s'intégrer avec la vision du SCOT qui fixe des objectifs à 2025, la commune a également affiché le développement à long terme à l'horizon 2025.

C'est le croisement des besoins soulevés dans le diagnostic avec les objectifs communaux qui a permis de définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Caux.

DEVELOPPEMENT A LONG TERME A L'HORIZON 2025 SELON UN RYTHME DE 1,9%/an	
L'OBJECTIF DE POPULATION	Calcul de la population en 2025 : Taux de variation annuel : 1,9% Soit 2463 (population 2006) x 1,430 (soit 1,9%/an pendant 19 ans) = 3523 personnes en 2025 Dont 3200 personnes en 2020
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2020 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	Besoin en logement induit en 2025 hypothèse 1 : 1060/2,4 pers/logement = 442 logements hypothèse 2 : 1060/2,45 pers/logement = 433 logements Dont 301 à 307 logements en 2020 Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements : Entre 62 et 83 logements disponibles dans le parc 20 logements réalisés au cours de l'année 2006
TOTAL LOGEMENTS	Pour atteindre 3523 habitants, entre 330 et 360 logements doivent être construits soit observer un rythme moyen de 17 à 19 logements/an Dont 198 et 225 logements en 2020
BESOIN EN FONCIER SUR LA BASE DE 600 M ² PAR LOGEMENT + 20% VRD	Entre 23,8 ha et 26 ha
TAUX DE RÉTENTION FONCIERE DE 1,2	Entre 28,6 ha et 31,2 ha en 2025 Dont 17 ha à 20 ha en 2020



Le PADD de la commune se décline en 4 grands enjeux :

Enjeu 1 / Assurer l'accueil et le dynamisme du territoire

La situation de Caux à proximité du pôle de Pézenas et de l'autoroute en fait un territoire attractif pour la population. De plus, les différents projets d'infrastructures prévus autour de Pézenas (à savoir la liaison autoroutière qui reliera l'A75 depuis Pézenas à l'A9 au niveau de Béziers mais également la mise en 2X2 voies de la RD13 et RN 312 reliant Pézenas à Agde) vont générer l'émergence d'un nœud routier important qui aura un impact sur les communes environnantes, notamment celle de Caux, tant d'un point résidentiel qu'économique.

Aussi, en tant que pôle de vie à part entière, la commune de Caux doit participer et assurer ce rôle d'accueil en mettant en place les outils pour répondre aux besoins d'installation de la population mais également des entreprises. Elle doit également offrir des conditions d'accueil satisfaisantes en termes d'équipements, de commerces, d'infrastructures, etc., indispensables pour éviter le phénomène du tout résidentiel et contribuer au dynamisme de son territoire.

Enjeu 2 / Agir sur la réorganisation et la valorisation du tissu urbain existant

Ces conditions d'accueil passent également par une qualité urbaine du village en prenant en compte la présence forte du centre-ancien et en travaillant sur un aménagement qualitatif du tissu urbain. L'enjeu sera également de traiter la problématique des déplacements, importante sur la commune.

Enjeu 3 / Préserver et respecter le caractère rural et ses qualités paysagères

Le village de Caux s'inscrit dans un site très viticole. De part la sensibilité paysagère de ce site et de l'identité forte qui est générée, la maîtrise du développement de Caux et son intégration sont des enjeux importants à traiter dans le cadre du PLU.

Enjeu 4 / Conforter la place de l'agriculture dans le développement de la commune

Comme il l'a été dit, le territoire de Caux est représenté par une activité viticole très prégnante dans le paysage et la vie locale. Sa préservation en fait un axe essentiel du projet de développement de la commune.

Ces enjeux se déclinent en plusieurs objectifs :

Enjeu 1 / Assurer l'accueil et le dynamisme du territoire

→ Accueillir une population diversifiée par une offre adaptée de l'habitat

En tant que pôle de vie majeur pour répondre à l'attractivité qui s'exerce et qui va s'exercer sur son territoire, la commune de Caux souhaite accueillir des populations diversifiées (jeunes actifs, jeunes ménages avec enfants, famille monoparentale, etc.) à la fois pour répondre à leurs besoins mais également pour contribuer au renouvellement de la population. Elle doit ainsi proposer une offre d'habitat diversifié qui puisse permettre un accès au logement à tous et s'adapter aux nouvelles exigences d'habiter (accès sur de plus petites parcelles, habitat intermédiaire, logement locatif et social, etc.). Cette offre doit également s'inscrire dans un souci de mixité, garant du dynamisme de la commune.

La commune souhaite toutefois maîtriser son développement afin d'assurer une extension progressive et de qualité de son village et ce en phasant l'urbanisation dans le temps.

→ Offrir les équipements publics permettant l'accueil des nouvelles populations

Le rôle d'accueil de la commune de Caux passe par la mise en place de bonnes conditions d'installations de la population. Aussi, l'objectif est de maintenir le bon niveau d'équipements sur la commune et d'en renforcer certains. Cette offre en équipements constitue en effet un élément déterminant dans les choix d'installations des habitants.

Il s'agit aussi d'accueillir la population et les entreprises dans de bonnes conditions sanitaires en assurant une desserte satisfaisante des réseaux. Pour cela, la commune a notamment phasé son urbanisation en fonction de la capacité de ses réseaux à y répondre.

→ Soutenir l'économie locale

Le positionnement de la commune au regard des infrastructures routières, constitue une condition intéressante pour l'implantation des entreprises. Egalement, Caux souhaite maintenir la diversité des fonctions de son territoire afin de ne pas devenir une commune au tout résidentiel.



En effet, la tendance consiste aujourd'hui à rééquilibrer économiquement les territoires et limiter les flux de déplacements entre les pôles d'emplois et les communes résidentielles.

Face à ce double constat, l'objectif pour Caux est de soutenir l'économie en maintenant et favorisant l'installation d'entreprises. Il s'agit à la fois de conforter les activités, notamment du centre-bourg (commerces, services) et la zone d'activité communautaire de La Fontaine. L'idée est également de proposer des sites d'implantation pour répondre aux besoins des activités locales.

Cette volonté doit s'accompagner en parallèle d'une qualité d'accueil (desserte, réseaux, qualité des zones, etc.) qui rendront la commune d'autant plus attractive pour les entreprises.

Le soutien de l'économie locale sur la commune passe indéniablement par celle des activités viticoles dont la pérennité constitue un élément essentiel pour le village.

Enjeu 2 / Agir sur la réorganisation et la valorisation du tissu existant

→ Conforter le centre-bourg, ses caractéristiques et ses qualités intrinsèques

La commune de Caux est représentée en partie par la typicité de son centre-historique, d'une grande qualité architecturale et urbaine et par ses faubourgs anciens. L'objectif est ainsi de préserver ce patrimoine et ses caractéristiques.

Ce centre est notamment marqué par la circulade, véritable espace de vie rassemblant les commerces et services. Manquant de valorisation, notamment pour les piétons, l'objectif est de restructurer cet espace, qui se traduira par la définition d'une étude de requalification de la circulade.

Ce centre a également pour identité le clocher de Caux. Celui-ci est visible depuis le territoire et particulièrement depuis les entrées du village et signale la présence d'un patrimoine bâti de qualité. C'est ainsi que le traitement des entrées de ville prend une place importante puisqu'elles doivent renvoyer l'image de la commune. Leur traitement ou l'aménagement qui y est fait autour doivent être soignés. Il s'agit notamment de l'arrivée depuis la route de Pézenas qui, marquée par la présence du cimetière, constitue une porte d'entrée principale du village et dont la qualité est à conserver.

→ Consolider les quartiers pavillonnaires pour une unité urbaine du bourg

Le village de Caux s'est développé de manière concentrique essentiellement sur sa partie Ouest. Ce développement s'est globalement contenu dans l'enveloppe urbaine limitée par les lignes de crêtes du coteau et le changement topographique. Cette enveloppe a laissé de nombreuses dents creuses et offre encore des potentialités de développement urbain intéressant.

Aussi, l'objectif de la commune est de conforter cette enveloppe en facilitant l'urbanisation des espaces interstitiels et en privilégiant un développement urbain en continuité et en poursuite immédiate des zones existantes. Le but étant d'affirmer l'unité urbaine du village.

Cette affirmation de l'unité passe aussi par un l'établissement d'un tissu urbain à l'habitat et aux fonctions urbaines mixtes, garants du fonctionnement et de la vie du village.

C'est également par des aménagements et une structure urbaine respectueux des caractéristiques du centre-ancien (forme urbaine, aspect des constructions et présence des espaces publics) que dépend la consolidation de l'identité urbaine.

Enfin, il ne peut y avoir d'unité sans lien entre les entités qui composent le village. Aussi, le renforcement des connexions entre le bourg et les quartiers pavillonnaires constitue un objectif important.

→ Organiser et harmoniser les déplacements et les échanges dans le village

Une des problématiques auxquelles doit faire face la commune est celle des déplacements.

- L'objectif premier est avant tout de minimiser la multiplication des flux de déplacements dans le projet de développement et ce en maîtrisant l'urbanisation en continuité des quartiers et en favorisant la densité dans l'enveloppe urbaine.

- Une des problématiques de déplacements concerne les difficultés de circulation au niveau du bourg, à la fois pour les automobilistes et pour les piétons.

Il est tout d'abord question de désengorger la circulade en travaillant sur une requalification de cet espace (prévu par le biais d'une étude d'aménagement) et de développer le stationnement. Il s'agit également de gérer les flux (notamment de poids lourds) générés par la présence de la zone d'activité communautaire de la Fontaine et qui traversent le bourg de Caux. Pour cela, la commune a pour objectif de créer une déviation à l'Est du village, depuis l'entrée sud sur la RD13 jusqu'à la zone de la Fontaine.



La création d'une déviation pour rejoindre la zone d'activité depuis l'entrée sud du village, peut constituer une barrière entre la zone d'habitats du coteau et le pôle d'équipements ainsi qu'avec le centre. Aussi, le PADD a affiché l'objectif de prévoir les aménagements nécessaires pour limiter ce ressenti en intégrant le plus possible cette déviation dans le tissu existant.

- Egalement, le développement des zones d'extensions pavillonnaires autour du bourg s'est fait de manière ponctuel, au coup par coup, sans réelle organisation globale. Aussi, il en résulte un manque de connexions entre les zones d'habitats et des lisibilités de la trame urbaine. La commune souhaite ainsi améliorer ce fonctionnement en travaillant sur une hiérarchisation des voies du tissu pavillonnaire existant et à créer et sur une meilleure connexion entre les zones de développement et les quartiers existants et notamment le centre.

- Un des axes que la commune souhaite développer au travers de sa problématique de déplacements, est celui de stimuler les déplacements doux à la fois sur le village et sur le territoire. Ce mode alternatif de déplacements constitue par là un élément important dans la qualité de vie.

Enjeu 3 / Préserver et respecter le caractère rural et ses qualités paysagères

→ Garantir une évolution maîtrisée du territoire rural de Caux, respectueuse de son identité paysagère

Comme il l'a été expliqué précédemment, le village de Caux s'insère dans un paysage fortement viticole et très sensible d'un point de vue paysager. Aussi, tout développement génère un impact dans le territoire de la commune. L'enjeu est ainsi de garantir une maîtrise de son développement et mettre en place les outils nécessaires pour assurer l'intégration des futurs projets urbains.

- Cet enjeu passe tout d'abord par un objectif de privilégier le développement principal au niveau du village, en continuité du tissu existant.

- Egalement, il s'agit de maîtriser l'urbanisation sur le reste du territoire. Seul quelque secteurs seront confortés, notamment au regard de la présence d'activités. Certains lieux-dits seront quant à eux limités à de simples évolutions du bâti existant.

- L'objectif est ensuite de travailler sur une urbanisation respectueuse du paysage (hauteur, aspect des constructions, implantation, clôtures, etc.) et particulièrement sur le traitement des limites entre les zones urbaines et agricoles.

- Enfin, le paysage est également composé d'éléments patrimoniaux qu'ils soient bâtis ou naturels et qui contribuent à sa qualité et son identité. La commune affiche sa volonté d'identifier ce patrimoine pour mieux le protéger.

→ Protéger les espaces naturels et donner une place forte à l'élément environnemental

Marquée par un territoire à forte vocation viticole, la commune de Caux dispose de peu d'espaces naturels, qui présentent toutefois une richesse écologique tels que les abords de la Peyne ou encore le bois du Parc. L'enjeu est ici de préserver ces espaces à la fois rares et de qualité.

Le cours d'eau de la Peyne et ses ruisseaux affluents sont soumis à des risques d'inondation et font l'objet d'un PPRI. Un de ces affluents, le cours d'eau de la Prairie traverse le village et le soumet donc à des risques d'inondation. Un des axes est de protéger ce cours d'eau de l'urbanisation et inversement.

L'objectif réside aussi dans le développement de l'élément environnemental sur le village (au sein des zones d'habitats, au niveau des espaces publics, etc.) garant d'une qualité de vie pour les habitants.

C'est également par le biais des techniques environnementales que la commune souhaite mettre en valeur la place du végétal et de l'environnement dans son village.

Enjeu 4 / Conforter la place de l'agriculture dans le développement de la commune

L'identité, la structure du paysage, l'économie et la vie locale sont fortement façonnés par l'activité viticole de Caux. C'est à ce titre que la commune affiche sa volonté de protéger et pérenniser la viticulture sur le territoire.

Cet objectif passe avant tout par la protection des éléments liés à cette activité (terres, exploitations, etc.) et qui assurera leur maintien.

L'objectif est aussi de conserver le paysage induit par cette activité en maîtrisant le développement de bâtiments agricoles sur le territoire. L'idée est de créer un secteur privilégié pour les constructions agricoles.

Au regard de la conjoncture difficile de l'agriculture aujourd'hui, la pérennité des exploitations est de plus en plus assurée par le développement d'activités complémentaires comme le tourisme par exemple. La commune souhaite ainsi répondre aux besoins de ses viticulteurs en leur permettant de diversifier, de manière maîtrisée, leur activité.



3. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement réalisées dans le projet de PLU de Caux ont pour objectif de maîtriser et d'encadrer l'aménagement des futures zones de développement.

Les principes définis dans les orientations d'aménagement se sont appuyés sur la volonté de tendre vers des zones d'habitats de qualité et intégrant les enjeux paysagers à la fois du village et du territoire.

Les différents enjeux d'aménagement des orientations

Le secteur situé à l'entrée Sud du village

Ce secteur intègre à la fois une petite zone à vocation d'activité (AUE) ainsi qu'une zone à vocation d'habitats (2AU). Bien qu'une grande partie de l'urbanisation de ce secteur soit différée dans le temps, l'aménagement de ce futur quartier présente des enjeux importants qui ont rendu nécessaire la définition d'une orientation globale.

Tout d'abord, ce secteur accueillera plusieurs fonctions à savoir des activités, notamment agricole, de l'habitat et des équipements. Aussi, il s'agit de traiter la transition et la cohabitation entre ces différentes activités tout en créant une unité urbaine et une appartenance de quartier. En effet, un secteur de la petite zone accueillant des activités sera dédié aux constructions agricoles, soulevant l'enjeu de limiter les nuisances pour le futur voisinage.

La zone à vocation d'activité, de part son positionnement, fait l'objet d'une orientation d'aménagement plus précise afin d'encadrer au mieux l'implantation des activités.

Egalement, ce futur quartier dispose d'une position stratégique. Il se situe à l'entrée sud de Caux, à proximité du centre et vient fermer l'enveloppe urbaine du village. Les questions d'intégration paysagère, de connexions et de continuité des trames urbaines sur lesquelles il s'appuie constituent des enjeux importants à traiter.

La zone AU du secteur de La Mountade

Il s'agit d'une petite zone d'urbanisation dont l'enjeu est de marquer à la fois la fin de l'urbanisation des quartiers pavillonnaires mais aussi l'entrée depuis la route de Roujan. De plus, sa position en hauteur par rapport au village implique des objectifs en termes d'intégration paysagère.

La zone AUa rue des Champs suspendus

Cette petite zone marque la fin de l'urbanisation du Coteau Est du village et constitue un point d'accroche entre le quartier du Coteau et le centre du village. Sa position sur la partie basse du coteau soulève des enjeux d'insertion dans le site.

La zone 1AU du Moulin à Vent

L'enjeu de cette zone est multiple :

- Elle vient remplir et fermer l'enveloppe urbaine délimitée par la ligne de crête boisée du coteau.
- De part sa position en hauteur, elle dispose de vues sur le village et notamment le clocher.

Ces deux enjeux invitent ainsi à travailler sur l'orientation de la zone vers l'intérieur du village et sur le traitement des limites urbaines du site.



La zone 1AUa au Nord du village

L'enjeu premier de cette zone située à l'extrême nord du village, est d'assurer une liaison à la fois physique et visuelle avec le tissu urbain. Là aussi en hauteur par rapport au village, les principes d'aménagement ont pour objectif de tourner l'urbanisation vers le centre de Caux et renforcer ainsi la liaison avec ce dernier.

De part les objectifs communaux de mixité sociale sur ce secteur, l'enjeu est également de créer un véritable petit quartier de vie tout en assurant une appartenance au village.

Le secteur du chemin du Pistoulet

Il s'agit ici d'un secteur offrant un potentiel d'urbanisation intéressant tant dans sa surface que dans son positionnement. L'idée est ainsi de veiller à la qualité de son aménagement mais surtout de garantir la présence d'espaces communs notamment d'espaces verts. En effet, le secteur se situe à proximité d'un parc privé classé en Espace Boisé Classé. La volonté communale est de conserver le caractère paysager du quartier et d'offrir des espaces d'aération à la population.

Les critères et principes traités dans les orientations d'aménagement

Pour répondre aux problématiques et enjeux de chacune des zones et s'inscrire dans les orientations du PADD, plusieurs principes et critères ont été étudiés :

→ La gestion des déplacements au sein et entre les zones

Problématique prégnante sur le village de Caux, la gestion des déplacements constitue un point particulier qui a été traité dans l'aménagement des différentes zones.

- Il s'agit avant toute chose de s'appuyer sur le réseau de voies existantes du tissu pour desservir les futures zones et garantir leur connexion avec les autres quartiers. L'objectif étant par là de limiter la multiplication des voies à créer et assurer une unité urbaine.

- Egalement, il est question de hiérarchiser les voies de desserte des futures zones afin de créer une ambiance de quartier et rendre plus lisible la trame urbaine.

- Enfin, les orientations se sont attachées à donner une place plus prépondérante aux déplacements doux en définissant des principes de cheminements. L'idée est ainsi d'inviter à l'utilisation de ce mode de déplacement et à créer une qualité de vie au sein des futurs quartiers.

→ L'intégration paysagère et environnementale des zones

De part leur position stratégique souvent en fin d'urbanisation et en entrée de ville, mais également leur configuration topographique induisant un impact paysager, les principes d'aménagement des zones ont particulièrement traité la question de leur intégration dans le site paysager de Caux. Ces principes se sont appuyés sur plusieurs intentions :

- traiter la limite entre le tissu urbain et l'espace agricole
- tendre vers une urbanisation tournée vers le village et distinguer ainsi les entités urbaines et agricoles
- développer les espaces verts et les aménagements paysagers sur les futures zones
- soigner particulièrement les abords des entrées de village
- développer des techniques environnementales notamment dans la gestion des eaux pluviales des zones

→ L'organisation de la trame urbaine pour créer une ambiance de quartier

L'objectif premier pour la plupart des zones est de diversifier l'habitat et créer une mixité au sein du futur quartier.

Dans cette optique, les orientations se sont attachées à définir une organisation de la trame urbaine pour garantir cette mixité en travaillant sur des principes de gradient de densité, de centralité au sein des zones.



4. La compatibilité avec les orientations du PADD du Schéma de COhérence Territoriale du Biterrois

La définition du projet de développement de Caux et des orientations d'aménagement s'est attachée également à être compatible avec les prescriptions du SCOT du Biterrois en cours d'élaboration et à décliner notamment les orientations générales du PADD du document.

Bien que le SCOT du Biterrois soit toujours en cours d'élaboration, il est important que le projet de PLU de la commune soit le plus compatible possible avec les objectifs de ce document supracommunal, et particulièrement le PADD qui fixe les grandes orientations de développement du Pays.

Il est à rappeler que l'article L.123-1 14° alinéa du Code de l'Urbanisme précise que le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial et que, dans le cas où celui-ci est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

La définition du grand projet du SCOT du Biterrois s'est appuyée sur des directions fortes et précises qui sont :

- d'affirmer une vocation économique et pas seulement résidentielle
- d'assumer l'attractivité du territoire et d'appuyer son dynamisme démographique en travaillant notamment sur une qualité d'accueil
- s'inscrire dans une stratégie volontariste d'aménagement durable de l'espace.

C'est dans ce cadre que les orientations du PADD du SCOT se sont établies, orientations dans lesquelles doit s'insérer le projet de PLU de Caux.

Ce cadre a également défini les perspectives d'évolution du Biterrois entre 2010 et 2025, l'objectif étant d'atteindre 318500 habitants soit une croissance annuelle **moyenne** de 1,5% pour l'ensemble du territoire à partir de 2010.

Il est à préciser que le Biterrois constitue un territoire très vaste de 87 communes et très diversifié entre des zones urbaines et des zones très rurales. Aussi, ce taux de croissance est une moyenne globale du territoire, correspondant à un équilibre entre des communes-pôle dont la croissance sera plus importante et des communes rurales dont la croissance sera plus limitée. Ce constat vient en appui avec les enjeux de limiter la croissance urbaine des espaces ruraux et privilégier le développement des territoires urbains qui regroupent les activités, les équipements et les services.

L'objectif de développement dans le projet de PLU de Caux est d'atteindre environ 3200 habitants en 2020 soit une croissance annuelle moyenne de 1,9% entre 2006 et 2020. Commune urbaine rassemblant activités, services, équipements, commerces, Caux constitue un pôle de vie qui vient en complément de celui de Pézenas et qui doit répondre à l'attractivité et au dynamisme démographique de la « région ». Son objectif de développement est ainsi en adéquation avec celui du SCOT du Biterrois.

Les orientations du PADD du SCOT se sont déclinées autour de 6 défis :

DEFI 1 : CONSTRUIRE UN NOUVEAU DYNAMISME TOURISTIQUE

Ce défi a pour objet de revivifier à la fois le tourisme littoral et structurer le tourisme « intérieur ». De part son projet de développement, la commune de Caux œuvre en faveur de l'émergence du tourisme intérieur en s'appuyant tout particulièrement sur la valorisation de l'œnotourisme, activité phare de l'arrière-pays. En effet, elle souhaite soutenir les exploitations à développer leur activité touristique en leur permettant de développer les hébergements touristiques, les fermes-auberges, les ventes à la ferme, etc.

Elle souhaite également contribuer au tourisme culturel en protégeant les qualités architecturales de son noyau historique.



Enfin, afin de développer le tourisme vert, la commune a pour intérêt de permettre la requalification de l'ancienne voie ferrée en chemin piéton, le but étant de réaménager l'ensemble de cette voie sur les autres communes qui constituera un élément important pour l'attractivité touristique de la région.

DEFI 2 : CONFORTER ET DIVERSIFIER L'ECONOMIE DU TERRITOIRE AINSI QUE SON ARMATURE COMMERCIALE

- Le SCOT a affiché tout d'abord l'enjeu d'affirmer et conserver l'identité agricole et viticole du Biterrois, activité prégnante dans le territoire. Les objectifs du PADD de Caux vont effectivement dans ce sens. En effet, la commune a affiché son objectif de protéger l'espace viticole de toute nouvelle construction afin de conserver la qualité des terres et le paysage induit. Elle désire également assurer la pérennité des activités des exploitations en leur donnant les moyens de se diversifier vers de l'agrotourisme notamment et en définissant un secteur dans lesquels les constructions agricoles seront autorisées. En effet, la forte valeur agronomique et paysagère des terres soulève la nécessité de protéger cet espace viticole.

- Le SCOT a également fixé l'objectif de dynamiser l'économie du Biterrois en travaillant notamment sur une meilleure répartition des pôles de développement économique sur le territoire. La commune de Caux, en tant que pôle de proximité, répond à cette nécessité économique en prévoyant notamment une petite zone d'activité (essentiellement liée aux besoins d'entreprises locales) en périphérie immédiate du bourg, comme préconisé dans le PADD du SCOT. Là aussi, la question de la qualité de cette zone est traitée dans le PLU.

- Enfin, un des axes de développement économique du SCOT est celui de conforter l'armature commerciale. La présence des commerces dans le centre de Caux constitue un outil majeur pour la vie et l'attractivité de son village. Le PADD affiche ainsi la volonté de favoriser l'offre commerciale.

DEFI 3 : CULTIVER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR LE DEVELOPPEMENT D'UN URBANISME DURABLE ET LA QUALITE DE VIE AU QUOTIDIEN

- La première orientation fixée par le SCOT est celle de réduire l'étalement urbain mais également de tendre vers une pluralité des fonctions et limiter les déplacements, ainsi que rechercher la satisfaction des besoins des habitants. L'option de développement prise par la commune de Caux répond entièrement à cette orientation.

En effet, la commune cherche tout d'abord à faciliter l'urbanisation dans les espaces interstitiels de ses quartiers existants. Egalement, le développement de l'urbanisation a été choisi au sein de l'enveloppe urbaine et en continuité du tissu dont les limites sont établies essentiellement par les lignes de crête des coteaux. Egalement, la commune s'est fixée une densité moyenne de 15,5 logements à l'hectare. Cette densité s'appuie sur une diversité de l'offre d'habitats (habitats individuels, habitats intermédiaires, habitats locatifs et sociaux) qui rentre dans les objectifs fixés par le SCOT dont la **moyenne** est d'atteindre 15 logements à l'hectare.

Ces choix vont notamment inciter à une limitation et à une meilleure gestion des déplacements.

- La deuxième orientation du SCOT est de travailler sur la qualité des espaces urbanisés en luttant contre la banalisation des paysages et en travaillant à mieux intégrer les nouvelles zones dans le tissu et le fonctionnement existant. Il s'agit aussi de développer davantage les enjeux environnementaux dans les projets urbains. La commune de Caux, dans son projet de PLU, s'est attachée à tendre vers un urbanisme de qualité en encadrant l'aménagement des futurs quartiers, l'orientation et l'implantation des constructions, en développant les espaces de vie communs. Il est également question de mieux connecter les entités entre elles et de faciliter les déplacements doux.

La commune a également pour objectif d'intégrer la question environnementale au cœur de son projet par la mise en place entre autre d'outils pour la gestion des déchets, des eaux pluviales, du stationnement, etc.

- La troisième orientation du SCOT est d'offrir aux habitants des services et équipements accessibles et diversifiés. Ici, le PADD de Caux s'inscrit dans cette démarche en précisant sa volonté de garantir des bonnes conditions de vie à ses habitants. L'idée est d'assurer une offre satisfaisante en équipements en prévoyant certains renforcements.

DEFI 4 : CONSTRUIRE LES NOUVELLES CENTRALITES POUR L'ACCUEIL DE LA POPULATION - STRUCTURER LE TERRITOIRE AUTOUR DE SES CENTRALITES

- L'idée première du SCOT est ici d'organiser le développement du territoire selon les niveaux de centralité en rééquilibrant le territoire, de façon à limiter les déplacements pour la population et leur assurer un accès à tous aux services et équipements.

La commune de Caux s'inscrit dans la polarité de Pézenas, territoire de centralité important.



A ce titre, la commune de Caux doit assurer son rôle d'accueil de la population et s'est fixée un objectif de 3200 habitants soit une croissance de 1,9%/an.

- Un des enjeux du SCOT est de construire une offre de logements adaptée et diversifiée. Le projet de PLU de Caux s'intègre dans cet enjeu. En effet, la commune affiche son objectif de diversifier son parc de logements afin de répondre aux besoins du plus grand nombre. C'est au travers d'outils réglementaires facilitant la densité et la diversité des formes urbaines, et d'orientations d'aménagement que la commune souhaite atteindre cet objectif.

- Le PADD du SCOT fixe également la nécessité d'organiser l'offre de mobilité sur le territoire. A son échelle, la commune ne peut développer l'offre en transport en commun. Toutefois, de part ses choix d'orientations et d'aménagement, elle cherche à inciter le développement du transport alternatif et la diminution de la voiture en :

- limitant l'étalement et en travaillant sur une connexion entre les entités urbaines
- développant les cheminements doux sur le village
- permettant le développement d'équipements, de commerces et de services au sein des quartiers afin de limiter l'usage de la voiture
- en créant des zones de stationnement ou en proposant des stationnements groupés dans certains quartiers.

DEFI 5 : DEPLOYER UNE NOUVELLE ORGANISATION DU LITTORAL

Cet enjeu traite des problématiques liées à la gestion de l'espace littoral. Aussi, il ne concerne pas la commune de Caux.

DEFI 6 : PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

- L'objet premier dans le SCOT est de conserver la qualité des paysages identitaires du Biterrois en protégeant la diversité des formes du relief, le caractère viticole des paysages du Biterrois mais également en luttant contre la banalisation des paysages et en maintenant la biodiversité.

Les choix retenus dans le PADD de Caux confortent cet enjeu. En effet, un des soucis que la commune a souhaité traiter est de préserver son paysage viticole en limitant l'urbanisation sur le territoire notamment le développement de bâtiments agricoles, qui peuvent parfois dénaturer le paysage. Le choix étant fait de définir un secteur dédié aux constructions agricoles en périphérie du village.

Ce paysage est aussi marqué par la présence de coteaux. Une partie du coteau du Causse, qui longe l'Est du village de Caux, a notamment été grignoté par l'urbanisation. L'enjeu est ici de maîtriser cette urbanisation en la contenant au niveau du village et d'y appliquer des dispositions réglementaires spécifiques pour assurer une intégration respectueuse du site.

De plus, la direction prise par la commune concernant la nature de son développement urbain à savoir une diversité de l'habitat, une qualité d'aménagement urbain et paysager des futurs quartiers, etc. va dans le sens des principes du PADD du SCOT.

- Le deuxième objet vise à protéger et valoriser les espaces naturels en conservant leur intégralité visuelle et biologique mais également en développant des espaces de respiration entre les zones urbanisées.

Le projet de PLU de Caux retranscrit cette disposition en protégeant les espaces naturels rares mais de qualité sur son territoire et particulièrement le site du cours d'eau de la Peyne en conservant une continuité écologique de cet espace naturel.

Ce projet prévoit également le développement d'espaces verts sur le village et particulièrement au sein des futurs quartiers. La traversée de la Peyne dans le village constitue entre autre une coulée verte et de respiration pour la population que la commune a souhaité maintenir.

- Il est également question dans le SCOT de préserver et gérer de façon durable et économe la ressource en eau. Cette préoccupation est traitée dans le projet de PLU de Caux qui a phasé son urbanisation au regard de la capacité des ressources en eau à répondre au développement.

Le projet incite même, dans les futurs quartiers, à adopter des techniques réutilisant les eaux de pluies pour l'entretien des espaces verts par exemple, afin de réduire la consommation des ressources.

- Enfin, le SCOT rappelle l'enjeu de limiter l'impact de la présence humaine sur le milieu naturel.

C'est dans cette intention que le projet de Caux a limité toute urbanisation aux abords des cours d'eau, soumis à des risques d'inondation et faisant l'objet à ce titre d'un PPRI.



5. La compatibilité avec les orientations du Sage et du Sdage

La commune de Caux est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée ainsi que par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Hérault.

Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée :

« Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification décentralisé instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il est élaboré sur le territoire du grand bassin hydrographique du Rhône (partie française), des autres fleuves côtiers méditerranéens et du littoral méditerranéen. »

Le bassin Rhône-Méditerranée s'étend sur une superficie de plus de 120000km² représentant ainsi près d'un quart du territoire national ; il comprend 9 régions et 30 départements dont l'Hérault ; la commune de Caux est donc concernée par ses orientations.

D'une manière générale, le SDAGE Rhône-Méditerranée a pour objectifs d'orienter et de planifier la gestion de l'eau, d'entretenir et de restaurer les cours d'eau, de maîtriser les inondations et les prélèvements, de lutter contre les différentes pollutions, de préserver les zones humides, les littoraux et la biodiversité.

Le SDAGE a défini différents périmètres où des actions devront être entreprises ou renforcées sur sa période de développement ; la commune de Caux et ses alentours font partie d'un périmètre où les masses d'eau ou secteurs nécessitent des mesures compensatoires au titre du *programme des mesures établis sur la période 2010-2015* et notamment :

- la lutte contre la pollution par pesticides,
- la lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle,

- la restauration du transit sédimentaire,
- des actions ou améliorations de la gestion hydraulique des ouvrages,
- la restauration de la continuité biologique Amont/Aval,
- la restauration de la diversité morphologique des milieux,
- la nécessité de mettre en place des actions de résorption du déséquilibre qualitatif relatives aux prélèvements afin d'atteindre le bon état.

Afin d'atteindre ces objectifs, le SDAGE prévoit 8 orientations fondamentales :

- de privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
- de concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques,
- d'intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux,
- **de renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,**
- de lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- de préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques,
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir,
- de gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le SDAGE contribue à la mise en œuvre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques et vise d'une manière générale à atteindre un bon état pour toutes les eaux, en mettant notamment en place des mesures préventives, en renforçant les mesures sur les zones protégées et en réduisant les rejets de substances prioritaires et en éliminant le rejet des substances dangereuses.



Le SAGE de l'Hérault :

Le SAGE de l'Hérault correspond à un document visant à planifier la gestion des eaux sur le bassin du fleuve l'Hérault. Il s'agit d'un document aux objectifs découlant du SDAGE auquel il fait référence et agit de cette manière sur un territoire plus étroit, de 2500 km² (le bassin de l'Hérault).

Différentes problématiques ont été identifiées sur le périmètre d'action du SAGE de l'Hérault et certaines ont été plus particulièrement soulevées sur la commune de Caux :

- problématique de crues et d'inondations,
- problématique légère liée aux prélèvements diffus liés à l'agriculture (-de 100m3/j chacun),
- problématique liée à l'étiage de la Peyne allant de marqué à très sévère sur la commune de Caux,
- problématique liée à la pollution des sédiments par les métaux jugée moyenne dans la Peyne.

Le développement communal de la commune de Caux doit, afin de répondre favorablement aux objectifs fixés par le SDAGE et le SAGE, prendre des mesures pour planifier son territoire tout en préservant les masses d'eau présentes sur sa commune et en renforçant, dans la limite du réalisable pour un document d'urbanisme, ces mesures afin de viser un bon état de ces masses d'eau.

Le PLU de la commune de Caux :

Lors de l'élaboration du PLU de la commune de Caux, différentes mesures ont été entreprises afin de répondre favorablement aux objectifs fixés par le SDAGE et le SAGE. Ces mesures se traduisent par le zonage défini sur le territoire communal et par les différents éléments réglementaires établis sur chacune de ces zones :

Strict respect du PPRI :

La commune de Caux est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Bassin Versant de la Peyne, élaboré en janvier 2006. Toutes les zones de la commune correspondantes aux aléas fort et modéré du PPRI ont été précisément identifiées ; le règlement associé aux différentes zones du PPRI pour la commune de Caux définit une série de conditions afin de développer les espaces compris dans ces zones et toutes ont été retranscrites dans le règlement du PLU. Il a été mis en évidence dans le règlement du PLU que les zones UA, UB, UC, UE, A et N sont concernées par le risque d'inondation et dans cette optique leurs conditions de développement devront respecter les prescriptions du PPRI.

Limitation de l'étalement urbain :

Toutes les zones de la commune visant le maintien ou l'extension du tissu urbain correspondent, soit au centre ancien de la commune, soit aux dents creuses présentes dans la première périphérie du centre classée en zone Ub ; des zones à urbaniser ont été définies dans la continuité directe des zones urbaines actuelles de la commune. Ce classement et cette volonté de limiter l'étalement urbain sur la commune a des répercussions favorables sur la mise en place des réseaux d'eau potable et d'assainissement communaux et permet ainsi de limiter les pertes éventuelles ou l'isolement de zones ne pouvant être assainies de manière optimale.

Gestion de la ressource en eau avec un phasage de l'ouverture à l'urbanisation :

Afin d'assurer une gestion optimale de la ressource en eaux sur la commune et en complément d'une urbanisation maîtrisée, diverses mesures ont été prises dans l'élaboration du PLU, notamment dans l'article 4 du règlement qui précise :

- Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées lorsque celui-ci existe.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil) et que lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.



Construction de bassin de rétention dans les futurs développements :

Dans les zones à urbaniser et notamment les zones AUE et 1AU, il est envisagé de traiter les eaux pluviales à travers une réflexion et des aménagements d'ensemble et de préférences en utilisant des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en œuvre (réseaux de noues, bassins aménagés, etc...). Dans la mesure du possible, les eaux pluviales seront récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Limitation de l'imperméabilisation des parcelles avec l'établissement d'un coefficient d'emprise au sol sur certaines zones :

Sur certaines zones de l'ensemble de la commune il a été décidé d'établir un coefficient d'occupation du sol sur parcelle afin de limiter l'imperméabilisation du sol et de favoriser ainsi le libre écoulement et la bonne pénétration des eaux pluviales dans le sol (zones UB, UC, 1AU et AU).



6. La transcription réglementaire du PADD de Caux

ENJEU 1 / ASSURER L'ACCUEIL ET LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

ACCUEILLIR UNE POPULATION DIVERSIFIEE PAR UNE OFFRE ADAPTEE DE L'HABITAT

OBJECTIFS RETENUS DANS LE PADD :

Poursuivre la croissance démographique pour atteindre environ 3500 habitants d'ici 2025

Accueillir « différentes catégories » de population

Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de cette population et pallier l'insuffisance en logements locatifs et sociaux

Assurer une mixité urbaine et sociale sur le territoire

Produire un volume régulier et raisonné d'offres nouvelles diversifiées pour maîtriser la croissance

TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Définition de règles imposant la réalisation de logements sociaux dans la zone du centre-ancien (UA), mais également en zone UB, UC et 1AU : « les opérations qui comprennent 5 logements ou plus doivent prévoir au moins 20% de logements sociaux.

Mise en place de règles visant à faciliter la densification des zones UB et UC et permettre l'accès au logement sur de plus petites parcelles.

- implantation possible à l'alignement et en limite en zone UB
- surface perméable limitée à 30% minimum en zone UC

Définition de nouveaux secteurs de développement 1AU dans l'enveloppe urbaine du village pour accueillir la population

Etablissement de dispositions réglementaires dans ces nouvelles zones visant à permettre le développement d'un habitat diversifié (logements locatifs, intermédiaire, sociaux) et une mixité :

- mitoyenneté possible,
- surface perméable minimum de 50% en zone 1AU

Classement en sous-secteur 1AUa d'une zone située au nord du village et dans laquelle est prévue un programme de logements locatifs/sociaux avec:

- une obligation de réaliser, dans les programmes de logements, 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social
- possibilité d'implantation en limite et à l'alignement des voies
- surface perméable minimum réduite à 30%

Réalisation d'orientations d'aménagement dans les zones 1AU et 2AU définissant des gradients de densité pour créer la mixité

Classement en zones 2AU et 2AUL d'un secteur de développement à plus long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU et qui permet de maîtriser et phaser le développement de l'habitat dans le temps



OFFRIR LES EQUIPEMENTS PUBLICS PERMETTANT L'ACCUEIL DES NOUVELLES POPULATIONS

OBJECTIFS RETENUS DANS LE PADD :

Conforter l'utilisation des équipements existants

Renforcer les connexions entre les différents pôles d'équipements

Assurer la capacité des réseaux à desservir les habitations

TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Classement en zone UL du pôle scolaire et de l'espace de jeux de la commune ainsi que de la maison de retraite– zone dédiée aux équipements

Classement en zone 2AUL d'une zone gelée à l'urbanisation qui servira à la création de nouveaux équipements.

Classement en zone NL, de l'espace sportif situé le long du cours d'eau de la Prairie et soumis de ce fait à des risques d'inondation identifiés au PPRI.

Cette zone vise à permettre les aménagements légers de loisirs et sportifs, afin de prendre en compte l'aléa d'inondation tout en autorisant de conforter les équipements

Mise en place d'un emplacement réservé pour créer un parc ou un espace vert commun

Création d'un emplacement réservé (ER n°11) pour améliorer l'accès à la maison de retraite

Création d'un emplacement réservé (ER n°4) pour réaliser un parking et ainsi améliorer l'accès au cimetière

SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

OBJECTIFS RETENUS DANS LE PADD :

Maintenir les activités existantes sur le territoire et les aider à se développer et/ou délocaliser sur le territoire de la commune

Conforter la zone d'activité communautaire La Fontaine et améliorer les conditions de sa desserte

Favoriser la pérennité et le développement des commerces et activités du secteur tertiaire ainsi que leur création pour dynamiser le territoire et le rendre attractif

Assurer la pérennité des activités agricoles, en particulier de la viticulture (cf enjeu 4)

TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Mise en place de règles dans les zones urbaines et à urbaniser visant à faciliter le développement de commerces, services et artisanat pour conserver le dynamisme économique du village

Classement en zone UE de la zone d'activité intercommunale de la Fontaine dédiée aux activités et permettant de conforter l'activité.

Définition d'une zone AUE à l'entrée sud du village dont l'objectif est de permettre l'installation d'activités économiques.

Classement en sous-secteur AUEa, d'une partie de la zone AUE dédiée aux constructions agricoles (hangars)

Identification d'un sous-secteur UEa au nord du lieu-dit Les Barrières, à vocation de commerces et artisans et dont l'objectif étant en partie de conforter une activité existante.

Mise en place de règles visant à permettre la diversification des exploitations viticoles des zones à des fins notamment touristiques pour contribuer à la pérennité de la viticulture et soutenir l'économie touristique de la commune



ENJEU 2 / AGIR SUR LA REORGANISATION ET LA VALORISATION DU TISSU EXISTANT

CONFORTER LE CENTRE-BOURG, SES CARACTERISTIQUES ET SES QUALITES INTRINSEQUES

OBJECTIFS RETENUS DANS LE PADD :

Préserver et respecter les caractéristiques du centre historique du village

Préserver et valoriser les éléments urbains architecturaux et patrimoniaux du bâti ancien

Lutter contre la vacance du centre-bourg

Requalifier la circulade en tant qu'espace public

Assurer la valorisation des entrées de ville

TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Classement en zone UA du noyau historique (UAa) et des faubourgs (UAb) correspondant à une urbanisation traditionnelle ancienne et application de règles visant à préserver les caractéristiques typiques urbaines et architecturales :

- implantation à l'alignement
- implantation obligatoire en limite latérale en UAa ou sur au moins une limite latérale en UAb
- hauteur devant reprendre la hauteur du bâti environnant
- règles concernant l'aspect des constructions pointues en zone UAa

Mise en place d'un emplacement visant à créer un espace de stationnement aux portes d'entrée du centre afin d'améliorer l'accès et désengorger la circulade du stationnement

Mise en place d'outils réglementaires et de principes dans les orientations d'aménagement visant à qualifier les entrées de ville :

- création d'emplacement réservé à l'entrée du village depuis la route RD13 face au cimetière qui a pour vocation d'aménager un espace paysager marquant l'arrivée sur le village
- établissement - dans les orientations d'aménagement - de principes d'aménagements paysagers des abords de voies marquant l'entrée du village

CONSOLIDER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES POUR UNE UNITE URBAINE DU BOURG

OBJECTIFS RETENUS DANS LE PADD :

Conforter les quartiers existants en tirant parti des potentialités urbaines

Poursuivre le développement urbain à proximité des zones existantes et dans un principe de densité et de mixité des fonctions urbaines

Renforcer et tisser le lien entre le centre-bourg et les quartiers pavillonnaires

Respecter les caractéristiques architecturales et d'implantation du bourg

TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Etablissement de règles d'occupation en zones U permettant d'urbaniser dans les dents creuses (voir fiche n°1)

Définition des zones de développement 1AU et 2AU situées dans l'enveloppe urbaine du village et en continuité des quartiers existants

Rédaction de règles d'implantation des zones de développement facilitant la densité et l'habitat mixte et respectant les caractéristiques du bourg

Mise en place règles d'occupation des zones U et AU permettant le développement d'usage différents : habitat, activités compatibles avec la vie urbaine, équipements pour inciter à la diversité des fonctions

Etablissement de principes - dans l'orientation d'aménagements de la zone 2AU et de la zone 2AUL - d'occupation multifonctionnelle du futur quartier (habitat, activités, équipements) et d'organisation entre ces fonctions

Identification - dans les orientations d'aménagement des zones 1AU et 2AU - des connexions à assurer avec les quartiers voisins et/ou le centre

Mise en place d'emplacements réservés (ER n°2, ER n°8) pour améliorer certains accès entre la zone du centre et les nouveaux quartiers ou désenclaver certaines zones et par là renforcer les liaisons.



ORGANISER ET HARMONISER LES DEPLACEMENTS ET LES ECHANGES DANS LE VILLAGE

OBJECTIFS RETENUS DANS LE PADD :

Minimiser les déplacements

Hiérarchiser les voies de communication du village pour une meilleure organisation des échanges entre les différentes zones d'habitats

Prévoir les déviations pour diminuer les flux dans le bourg, en particulier en provenance de la RD13

Valoriser les points de connexions du boulevard Anselme Nougaret – en tant que zone de transition entre le centre et les quartiers

Organiser et développer davantage le stationnement automobile, pour notamment désengorger la circulation

Stimuler les déplacements piétons et cyclistes au sein du village

Préserver l'emprise de la voie ferrée pour permettre la réalisation de projets de reconversion

TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Mise en place de règles dans les zones U et AU visant à faciliter la densité et choix des zones de développement en continuité immédiate du tissu urbain dans le but de limiter les flux de déplacements

Application dans les zones U et AU :

- d'un recul minimal de 5 mètres des constructions par rapport aux « artères » principales du village qui partent depuis le centre en étoile,
- d'un recul diminué à 3 mètres pour les autres voies de desserte secondaires des quartiers.

Cette disposition a pour objet de tendre vers une hiérarchisation du réseau viaire du village et par là une meilleure lisibilité du fonctionnement urbain.

Création d'un emplacement réservé pour la voie communale n°10 afin de le qualifier comme « artère » principale du quartier

Mises en place de dispositions (ER et orientation d'aménagement) pour élargir le chemin de Serre, future artère du sud du village

Définition - dans les orientations d'aménagement des zones de développement - de principes de :

- structuration des voies de desserte
- de connexion avec les voies existantes du tissu urbain afin d'assurer une continuité viaire et une cohérence dans les déplacements

Création d'un emplacement réservé (n°1) depuis l'entrée sud sur la RD13 et reliant directement à la voie communale n°10 ; le but étant de desservir la zone AUE (prévoyant des activités économiques et notamment des activités agricoles) pour éviter un encombrement de la circulation.

Etablissement d'un emplacement réservé (ER n°6) qui prévoit la réalisation d'un parking en contrebas du boulevard Anselme Nougaret et qui a pour but de « soulager » la circulation et d'inciter au déplacement piéton

Etablissement d'un emplacement réservé (ER n°4) qui prévoit la réalisation d'un parking à proximité du cimetière

Identification de principes de liaisons douces à développer dans les orientations d'aménagement des zones de développement

Classification en élément du paysage à préserver, du chemin de terre de la zone AU de la rue des Oliviers afin de conserver et valoriser ce cheminement piéton

Classement en zone Nt de la voie de chemin de fer pour y permettre l'aménagement d'un sentier piéton

Création d'un emplacement réservé (n°7) à l'angle de l'avenue de Neffies et du chemin du Pistoulet pour aménager un arrêt de bus.



ENJEU 3 / PRESERVER ET RESPECTER LE CARACTERE RURAL ET SES QUALITES PAYSAGERES

GARANTIR UNE EVOLUTION MAITRISEE DU TERRITOIRE RURAL DE CAUX, RESPECTUEUSE DE SON IDENTITE PAYSAGERE

OBJECTIFS RETENUS DANS LE PADD :

Urbaniser en priorité au niveau du bourg et en continuité du tissu existant

Maîtriser l'urbanisation sur le reste du territoire

Respecter les différents cônes de vue et le paysage viticole du territoire, notamment au niveau du coteau

Limiter le grignotage des espaces agricoles et naturels et traiter davantage la limite avec l'espace urbain

Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire du territoire rural

TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Définition des zones de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en continuité du tissu existant du village

Classement en zone UC,UCa et UCn de deux secteurs à renforcer : au nord du village au lieu-dit Les Barrières et au Moulin d'Azémats. L'objectif de ces deux secteurs est de conforter ces petits quartiers qui intègrent notamment une activité.

Classement en zone Nh de quelques habitats isolés non liés à des exploitations viticoles autorisant uniquement l'évolution du bâti existant

Mise en place de dispositions réglementaires ou par l'intermédiaire des orientations d'aménagement visant à encadrer l'intégration des constructions dans le paysage (hauteur, orientation du bâti par rapport à la voie ou à la pente, aspect, traitement des clôtures, etc.)

Etablissement de règles particulières pour assurer l'intégration des constructions au niveau de la zone du Coteau.

Classement spécifique en zone UCp avec mise en place de règles spécifiques : hauteur limitée à 6 mètres, toiture perpendiculaire au sens de la pente, clôtures

uniquement végétales en fond de parcelles pour conserver le principe de cordon végétal sur le coteau, COS limité à 0,3 pour limiter la densité sur le coteau.

Classement en zone A du reste du territoire (hormis les espaces naturels) et notamment les hameaux viticoles comme Sallèle, Mougères et application de règles autorisant uniquement l'évolution des bâtiments agricoles existants. L'objectif est ici de

- conserver le caractère et la qualité architecturale et paysagère de ces hameaux viticoles
- protéger à la fois la qualité agronomique et paysagère de l'espace viticole.

Définition - dans les orientations d'aménagement des zones de développement - de principes de traitement des limites avec l'espace viticole ou naturel qui se traduit par un traitement paysager des fonds de parcelles, un espace de plantations de la limite ou un chemin piéton planté existant.

Identification en éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5.7 du code de l'urbanisme, du patrimoine bâti et naturel du village

Mise en place d'un coefficient d'occupation des sols dans les différentes zones pas encore totalement construites. Ce COS permet de répondre aux objectifs de développement prévus dans le PADD : COS à 0,5 pour la zone UC, et COS à 0,15 pour le secteur Uca dans le but d'aérer le tissu urbain du centre village.

PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET DONNER UNE PLACE FORTE A L'ELEMENT ENVIRONNEMENTAL

OBJECTIFS RETENUS DANS LE PADD :

Préserver les espaces boisés du territoire, notamment les espaces boisés du coteau

Protéger la Peyne et ses affluents

Préserver les éléments boisés au sein du tissu urbain

Encourager le développement des espaces verts dans le tissu urbain et notamment les quartiers

Encourager l'utilisation de procédés et techniques environnementaux dans les constructions et les espaces communs



TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Classement en zone N des massifs boisés du territoire et des abords de la Peyne afin de garantir une continuité du corridor écologique. Le règlement de cette zone interdit toute urbanisation.

Identification de certains boisements de qualité en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (Bois du Parc, Bois des Esclots, etc.)

Identification en éléments du paysage à préserver de certaines plantations du village qui constituent une valeur paysagère ou culturelle dans le village (alignements d'arbres)

Définition de principes de création d'espaces verts communs dans les orientations d'aménagement

Mise en place de règle (article 13) dans les nouvelles zones de développement visant à créer un espace collectif planté hormis les zones de défrichement.

Instauration d'outils réglementaires permettant et incitant à l'utilisation des techniques environnementales au niveau des constructions, des espaces communs et au niveau de la gestion pluviale (articles 4, 11, 13)

ENJEU 4 / CONFORTER LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

OBJECTIFS RETENUS DANS LE PADD :

Pérenniser l'activité agricole et viticole et le patrimoine induit et permettre son développement

Respecter le paysage et les vues induits par la viticulture

Valoriser et préserver les bâtiments agricoles d'intérêt dans ou à proximité du village

Permettre la polyvalence des exploitations, vers le développement touristique notamment

TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Classement en zone agricole A des terres et hameaux viticoles du territoire et application de règles d'occupation ayant pour but de conserver la valeur paysagère et agronomique des terres en limitant le bâti existant (extension notamment)

Instauration de règles dans la zone A permettant la diversification des activités viticoles au sein du bâti existant

Identification d'un secteur AUEa, à la périphérie du bourg, dédié aux constructions agricoles

Création de deux secteurs de la zone A permettant la prise en compte de projet de développement agricole (Ac) et autorisant les constructions d'intérêt collectif à vocation agricole

IV. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES



1. Le zonage et règlement du PLU

Le zonage et le règlement du PLU ont évolué par rapport à ceux du POS précédent pour répondre au projet de la commune et notamment:

- tenir compte et intégrer les principes de développement durable (mixité urbaine et sociale imposée par la loi)
- mieux maîtriser le développement urbain de la commune
- adapter le document à l'évolution des règles de constructions

1.1 Le zonage du PLU

On distingue plusieurs zones dans le PLU :

- **Les zones urbaines**, ou zones **U** sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones à urbaniser**, ou zones **AU** sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme). Ces secteurs ne sont pas équipés, et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone, et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement.

Le secteur 2AU constitue une réserve d'urbanisation à plus long terme et peut être à vocation d'habitation, d'équipement ou d'activités. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du PLU.

- **Les zones agricoles**, ou zones **A** correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

- **Les zones naturelles et forestières**, ou zones **N** sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

1.2. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones » (art. R 123.4 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement du PLU compote 14 articles :

Article 1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Article 2 - Occupation ou utilisation du sol admises sous conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains (pas de superficie minimale sauf pour la réalisation d'un assainissement autonome ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone)



Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur et aménagements des abords

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

L'article 15 du POS est supprimé.

C'est pour ces raisons et pour atteindre les objectifs de son PADD que les zones et le règlement du POS de Caux ont été modifiés et ont évolués dans un souci d'adaptation aux nouveaux enjeux auxquels la commune doit faire face et de cohérence vis-à-vis des différentes lois (Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH), etc.)



2. Justifications du zonage et du reglement du PLU de Caux et evolution par rapport au POS

Le zonage et le règlement du PLU de Caux ont été élaborés dans un souci de traduire et de mettre en application les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (voir chapitre précédent).

Aussi, le contenu de ces pièces réglementaires s'attache à retranscrire la volonté communale de tendre vers un développement urbain durable, équitable et de qualité. Elles présentent ainsi des évolutions, parfois conséquentes, avec les pièces du POS.



2.1 Les zones urbaines ou zone U

Les zones U sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme).



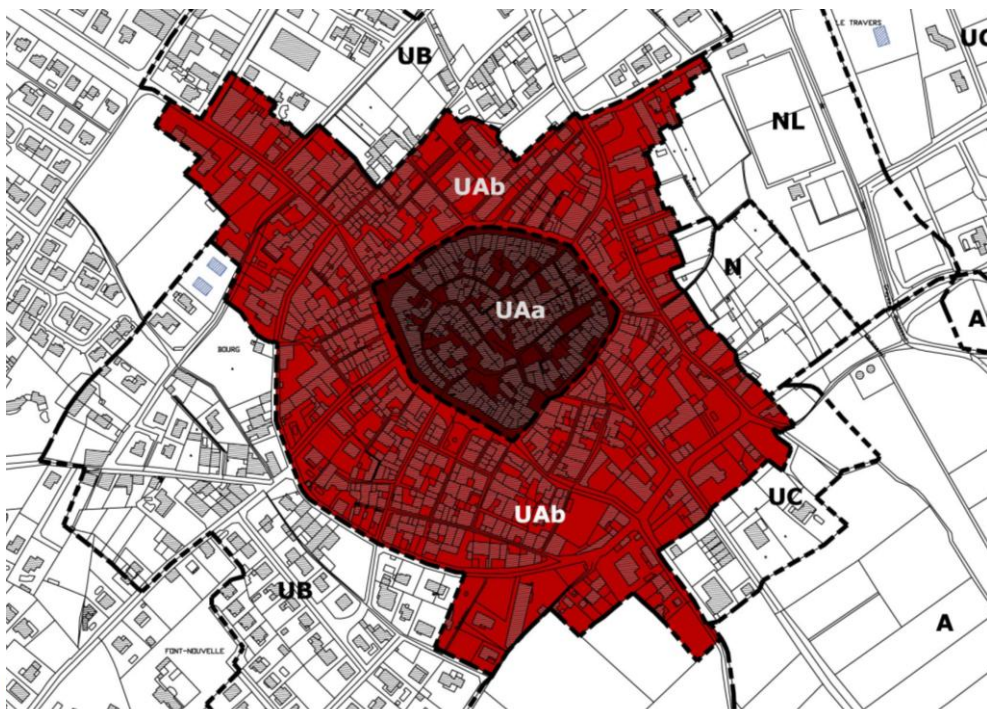
2.1.1 La zone UA

Objectifs

- Sauvegarder et souligner la richesse bâtie du noyau ancien marqué par un cœur moyenâgeux, très préservé et de ses faubourgs, images du village de Caux
- S'assurer de la préservation des particularités architecturales et urbaines propre à chacune de ces deux entités
- Garantir le maintien de la pluralité des usages de ce centre (commerces équipements, habitat, etc.), clé de son fonctionnement et de son dynamisme



Superficie : 17,5 ha



Description et délimitation

La zone UA correspond au secteur du centre ancien du village marqué par deux grandes entités urbaines :

- **Le cœur moyenâgeux délimité par sa circulade et classé dans un sous-secteur UAa (2,74 ha).** Celui-ci est marqué par un tissu extrême dense dans lequel tous les bâtiments sont mitoyens et à l'alignement des voies. Ce cœur est représenté par une typologie architecturale moyenâgeuse (R+ 2, 3,4, homogénéité d'époque et de style architectural (XI, XIV)) qui en fait un patrimoine de grande qualité. Il renferme par ailleurs différents monuments tels l'église qui fait l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques.

- **Les faubourgs organisés concentriquement autour du noyau médiéval et classés dans un sous-secteur UAb (14,76 ha).** Ceux-ci sont ceinturés entre la circulade et le boulevard Anselme Nougaret qui se poursuit au Nord par l'avenue de Fontès. En effet, bien qu'assurant une unité urbaine avec le cœur ancien, ces faubourgs sont caractérisés par une densité moins importante que le cœur moyenâgeux (la trame urbaine étant parfois plus relâchée) et des implantations et une architecture du bâti plus hétérogènes.

Espace d'habitats mais également centre de vie urbaine du village, la vocation de la zone est multiple : habitat, équipements, services, commerces.

Evolution par rapport au POS

La zone UA correspond aux zones UAa1 (=UAa du PLU) et UAa2 (=UAb du PLU) du POS. Ces deux secteurs du POS rassemblaient en effet le noyau médiéval et les faubourgs. Toutefois, la dénomination des zones ont été modifiées pour une simple raison.

□ La zone UA du POS se décomposait de la façon suivante :

- Un secteur UAa regroupant les secteurs UAa1 du noyau médiéval et UAa2 des faubourgs.
- Un secteur UAb représentant les premières extensions de cette entité ancienne. Cette zone est marquée toutefois par une toute autre typologie urbaine et architecturale représentée par un tissu beaucoup plus lâche et une architecture d'une autre époque.

Or, la zone UA reflète généralement les zones les plus anciennes et souvent en cœur de village de la commune. Aussi, l'appellation en zone UAb dans le POS du secteur d'extension ne rentre pas dans le caractère de la zone UA.



Aussi, dans un souci de retranscrire au mieux les grandes entités urbaines, il a été fait le choix dans le PLU de limiter la zone UA au noyau et aux faubourgs et de renommer la première zone d'extension en zone UB. Cette zone UB marque en effet une nouvelle période d'urbanisation.

- Dans le POS, la zone UA intégrait également le hameau ancien des Sallèles qui était classé dans un sous-secteur UAc. Dans le PLU, il a été fait le choix de déclasser ce hameau en zone agricole et ce au regard de plusieurs paramètres :
- Ce hameau présente une forte identité et une ambiance rurale, marqué notamment par la présence de domaines viticoles et un bâti ancien traditionnel.
 - De plus, il s'intègre dans un paysage viticole très sensible.
 - Desservi en assainissement autonome, l'urbanisation de ce hameau serait soumise à des superficies minimales de terrains, allant à l'encontre du caractère dense du tissu.

Aussi, dans un souci de ne pas compromettre le caractère du hameau ni entacher le paysage, la commune a souhaité interdire toute nouvelle construction sur le hameau.

Principes réglementaires

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Dans l'objectif de conserver la mixité des fonctions du centre du village de Caux, la règle permet la construction à usage d'habitas, de commerce, d'équipements.

Le règlement encadre toutefois certaines activités (artisanat de moins de 100 m² de SHON, installations classées, entrepôts) afin qu'elles ne soient pas nuisibles au voisinage.

Le règlement encadre également les opérations qui comprennent 5 logements ou plus en imposant que celles-ci prévoient au moins 20% de logements sociaux. L'idée est ici de favoriser la mixité sociale de l'habitat dans le centre et maintenir une représentation diversifiée de la population du centre ancien.

De part la présence de la zone inondable du PPRI du Bassin Versant de la Payne, le règlement rappelle que les règles d'occupation du PPRI s'imposent à celles du PLU pour les secteurs touchés par le risque. Seuls les occupations et aménagements définis dans le règlement du PPRI sont autorisés.
Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du PLU concernées par les zones du PPRI.

Egalement, le territoire étant concerné par les risques de retrait-gonflement d'argiles, le règlement précise que toutes constructions devront respecter les recommandations édictées pour limiter les conséquences de ce risque. Un document présentant ces recommandations est annexé au PLU.
Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du PLU concernées par ce risque.

Evolution par rapport au POS : De manière générale, les règles des articles 1 et 2 sont globalement identiques à celles du PLU. Les évolutions apportées sont essentiellement liées à la nécessité d'être conforme à la législation et au code de l'urbanisme.

L'autorisation d'artisanat de moins de 100m² ainsi que les dispositions liées aux opérations de plus de 5 logements constituent des nouveautés dans le document d'urbanisme et ce dans le respect des principes de mixité sociale et des fonctions de la loi SRU.



Article 3 : Accès et voirie

Comme dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU, les règles édictées concernant la desserte et l'accès des terrains répondent à plusieurs objectifs :

- assurer un accès à tous les terrains et y garantir des conditions de desserte satisfaisantes et qui soient adaptées à l'usage qui en fait.
- assurer la sécurité des personnes en précisant que la voirie doit être adaptée au passage des engins de défense incendie, protection civile et brancardage et en évitant de créer des risques sur la voie publique
- respecter les écoulements des eaux sur la voie
- ne pas contraindre le ramassage des ordures ménagères.

Les règles générales de cet article se retrouveront dans l'ensemble des zones du PLU.

Evolution par rapport au POS : L'évolution porte uniquement sur la suppression, dans le PLU, des dispositions concernant les voies en impasse. L'idée étant de ne pas contraindre des projets dans ce tissu urbain très dense et au bâti imbriqué.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles de cet article ont pour effet de garantir de bonnes conditions sanitaires en :

- imposant le raccordement obligatoire des constructions aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées, électrique et téléphonique.
- encadrant l'écoulement et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou en imposant une évacuation des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe. L'objectif est ici de limiter le ruissellement sur le domaine public.

Les règles générales de cet article se retrouveront dans l'ensemble des zones du PLU.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Au regard des nouvelles dispositions réglementaires imposées par la loi SRU, l'établissement d'une superficie minimale des terrains n'est plus autorisée, sauf

dans le cas d'une desserte par un assainissement autonome et pour des raisons particulières paysagères.

Aussi, cet article n'est pas réglementé.

Evolution par rapport au POS : Le POS appliquait uniquement une superficie sur le hameau des Sallèles. Cette superficie n'est donc plus d'actualité.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle impose une implantation à l'alignement des voies et ce afin de conserver la typologie urbaine très marquée du centre.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution sur ce secteur du village (ancienne zone UAa du POS)

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle présente différentes dispositions :

- dans le sous-secteur UAa, la règle impose une implantation en limites latérales des voies et ce afin de conserver la forme et la trame très resserrée du noyau médiéval
- dans le sous-secteur UAb, la règle impose une implantation sur au moins une limite latérale et précise une distance minimale de 3 mètres dans le cas d'un recul. L'idée est ici de conserver la trame dense et répéter la trame urbaine des faubourgs.

Evolution par rapport au POS : La règle du POS autorisait une implantation avec un recul de 3 mètres minimum de la limite. Cette règle, qui n'était pas garante du maintien de la typologie du secteur ancien, a donc été modifiée.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans un souci de ne pas aller contre la densité, cet article est non réglementé.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution



Article 9 : Emprise au sol

De part la forte densité et l'étroitesse du parcellaire, cet article n'est pas réglementé afin de ne pas contraindre le développement de projets dans le centre.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 10 : Hauteur des constructions

La règle apporte plusieurs critères pour encadrer la hauteur des constructions afin de s'assurer de leur bonne intégration dans le paysage urbain ancien :

- nombre maximum de niveaux limité à 4
- hauteur limitée à celle des bâtiments environnants
- hauteur limitée à 12 mètres

Evolution par rapport au POS : La règle sur ce secteur du village (ancienne zone UAa du POS) est identique à celle du POS. Il y est toutefois rajouté la hauteur maximale à ne pas dépasser dans le but de bien maîtriser le paysage urbain.

Article 11 : Aspect des constructions

Les dispositions réglementaires édictées dans cet article ont pour effet de préserver les particularités architecturales du bâti, qui font la richesse du centre ancien : façades, ornement, toitures, menuiseries, etc.

Evolution par rapport au POS : De manière générale, cet article est identique à celui du POS. Toutefois, certaines dispositions ont été supprimées car jugées trop contraignantes et parfois coûteuses aujourd'hui. L'idée étant aussi de ne pas décourager les porteurs de projets (réhabilitation, etc.)

Article 12 : Stationnement

Les règles de cet article ont pour effet de prendre en compte la problématique de stationnement important sur le domaine public. Aussi, il est imposé que pour tout logement nouveau créé, une place de stationnement doit être prévue sur le terrain de l'opération.

Toutefois, et consciente des difficultés et de la complexité de créer du stationnement dans ce tissu très dense et aux parcelles très petites, la commune a souhaité proposer différentes alternatives (stationnement sur d'autres terrains dans

un secteur de 300 mètres, paiement d'une participation, concession d'une place dans un parc public, etc.).

La disposition réglementaire première s'applique toutefois pour les commerces et équipements qui doivent obligatoirement créer du stationnement afin d'éviter le stationnement sauvage et gênant devant ces équipements et donc sur les voies.

Evolution par rapport au POS : L'évolution apportée sur cet article comporte deux explications :

- la nécessité de proposer des alternatives au stationnement au regard des difficultés à l'intérieur des propriétés
- un souci de simplifier les règles du POS

Article 13 : Espaces libres et plantations

Ici, il est rappelé que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées et que les éléments du paysage à préserver identifiés sur le plan de zonage doivent être préservés. L'intérêt étant ici de garantir le maintien du végétal important pour le cadre de vie des habitants.

Evolution par rapport au POS : La règle du POS imposant de planter sur les aires de stationnement est supprimée au vu de l'évolution des règles de ce dernier.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS n'est pas réglementé dans cette zone et ce dans l'objectif de conserver la densité du tissu.

Evolution par rapport au POS : La disposition du POS qui fixait un COS dans le centre-ancien a été supprimée dans un souci de permettre des projets favorisant la densification et l'habitat locatif.

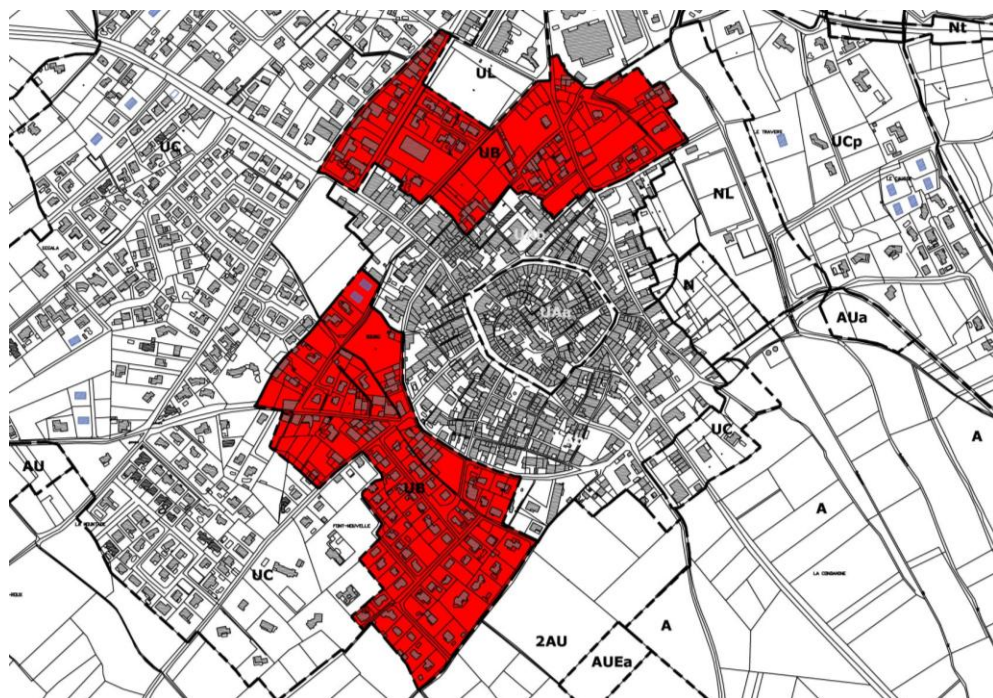


2.1.2 La zone UB

Objectifs

- Conforter les premiers quartiers d'extensions des faubourgs
- Conserver la typologie urbaine de cette époque d'urbanisation
- Maintenir la diversité des fonctions urbaines

Superficie : 17,1 ha



Description et délimitation

La zone UB correspond aux premiers quartiers d'extension du centre du village développés de l'autre côté du boulevard Anselme Nougaret.

Elle est en effet marquée par une urbanisation des années 1960-1980 correspondant à des habitations plus basses avec jardin, en retrait par rapport à la voie ou parfois à l'alignement, et à l'architecture plus banale marquant l'arrivée de nouveaux matériaux de constructions. On y trouve toutefois des domaines viticoles à l'architecture plus imposante et « bourgeoise ».

Le tissu urbain y est ainsi plus lâche mais en organisé en véritable quartier. Ce secteur se trouve sur la partie Ouest du centre.

Cette zone a pour vocation dominante l'habitat mais accueille toutefois certains équipements comme la salle polyvalente ou encore des activités.

Evolution par rapport au POS

La zone UB du PLU correspond en grande partie à la zone UAb du POS qui marquait les premières extensions du centre.

Elle reprend également une partie de la zone UD du POS. En effet, cette zone UD, correspondant au développement pavillonnaire du village, intégrait également un quartier de Font Nouvelle situé au sud-ouest du boulevard Anselme Nougaret. Correspondant davantage à l'urbanisation des années 1970 et contrastant avec les nouveaux quartiers pavillonnaires, il a été fait le choix dans le PLU, de réintégrer ce quartier en zone UB pour marquer les entités urbaines.

Enfin, cette zone UB du PLU intègre également une ancienne zone IINAb située au Nord-Est du centre. Elle correspondait au quartier délimité par la rue de l'Herbette, l'avenue de Fontès et la rue de Fontaine. En parti urbanisé, ce quartier a été réintégré en zone UB du PLU.

L'objectif est ici de recréer une unité urbaine dans la première couronne de développement du centre.

Les évolutions réglementaires porteront ainsi à la fois sur la zone UAb, UD et IINAb du POS.



Principes réglementaires

Une partie de la zone est concernée par les zones d'aléa du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) du Bassin versant de la Peyne. Aussi, les règles d'occupation des secteurs concernés par ces aléas devront appliquer en priorité les dispositions du PPRI.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Là aussi, l'objet de la zone est de conforter la mixité des fonctions des quartiers, les règles d'occupation y sont donc identiques à celles de la zone UA.

Evolution par rapport au POS : L'évolution des articles 1 et 2 des anciennes zones UAb, UD et IINAb portent sur les mêmes points que ceux de l'ancienne zone UA du POS.

Article 3 : Accès et voirie

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celle de la zone UA.

Il y est rajouté les conditions minimales en cas de création de voies en impasse.

Evolution par rapport au POS : L'évolution de cet article pour les anciennes zones UAb, UD et IINAb porte sur les mêmes points que celle de l'ancienne zone UA du POS.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles générales de desserte par les réseaux et les justifications sont identiques à celle de la zone UA.

Cet article préconise par ailleurs un recours aux énergies renouvelables en précisant *qu'il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.*

C'est dans ce même souci environnemental du tissu urbain, qu'il est imposé de prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Egalement, la règle exige pour les opérations d'ensemble, la réalisation d'un lieu de stockage des ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation des containers. Ces derniers devront s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Evolution par rapport au POS : L'évolution porte ici sur les nouvelles dispositions liées à la gestion des déchets et ce en application des principes de développement durable.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Au regard des nouvelles dispositions réglementaires imposées par la loi SRU et des objectifs de densité, l'établissement d'une superficie minimale des terrains n'est plus autorisé, sauf dans le cas d'une desserte par un assainissement autonome et pour des raisons paysagères particulières.

Aussi, cet article n'est pas réglementé.

Evolution par rapport au POS : Au regard de l'évolution de la législation et dans un souci de permettre la densité de la zone UB, les superficies fixées dans les zones IINAb et UD, sont supprimées.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation par rapport aux voies répondent à deux grands principes :

1/ Contribuer à restructurer le fonctionnement urbain du village notamment en hiérarchisant les voies de communication. Il s'agit ici :

- de dégager et par là affirmer les artères principales du village (desservant le village en étoile) en imposant un recul minimal des constructions de 5 mètres de ces voies.
- de conforter les ambiances urbaines des îlots (situés entre les artères) en conservant un rapport et une proximité avec la rue par une implantation à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum de cette dernière.

2/ Conserver la typologie urbaine de cette zone (implantation à l'alignement ou avec un recul de 3 mètres minimum de la voie) tout en permettant des projets de diversification de l'habitat.



La règle précise également que les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des voies afin de ne pas compromettre la lisibilité et la qualité urbaine depuis le domaine public.

Cette règle souhaite toutefois s'adapter aux constructions déjà existantes (dont l'implantation pourrait être différente) ainsi qu'aux exigences d'installations des services publics.

Evolution par rapport au POS : *Les dispositions réglementaires des anciennes zones du POS concernées par la zone UB du PLU ont évolué au regard des nouveaux enjeux de structuration urbaine et de densité.*

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle autorise une implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres des limites latérales. L'idée est ici de conserver la forme urbaine de la zone et favoriser une trame dense importante autour du centre du village.

Dans un souci de gestion et de traitement qualitatif des limites de voisinage, il est imposé un recul de 1mètre minimum des piscines et margelles.

Evolution par rapport au POS : *L'évolution porte sur les règles de la zone UD et IINAb du POS qui ne permettaient pas d'implantation en limite latérale et donc la mitoyenneté.*

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans un souci de ne pas aller contre la densité, cet article est non réglementé.

Evolution par rapport au POS : *C'est dans ce principe que les dispositions de cet article ont été supprimées.*

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé afin de faciliter l'urbanisation dans ce secteur situé en bordure immédiate du cœur du village.

Evolution par rapport au POS : *Pas d'évolution*

Article 10 : Hauteur des constructions

La règle apporte plusieurs critères pour encadrer la hauteur des constructions afin de s'assurer de leur bonne intégration dans le paysage urbain ancien :

- nombre maximum de niveaux limités à 2
- hauteur limitée à 7 mètres

L'objectif est de conserver la typologie de l'habitat tout en permettant le développement d'un habitat intermédiaire (petit collectif, etc.).

Evolution par rapport au POS : *L'évolution porte surtout sur la simplification et la clarification des règles de cet article, les principes restant les mêmes. Il y est toutefois rajouté la hauteur maximale à ne pas dépasser dans le but de bien maîtriser le paysage urbain.*

Article 11 : Aspect des constructions

Les dispositions réglementaires édictées dans cet article ont pour effet de respecter l'architecture traditionnelle du village et s'assurer de la bonne insertion des constructions dans le paysage.

Des dispositions particulières ont été rajoutées concernant les clôtures dans un souci de qualité urbaine aux abords des voies et en limite.

Evolution par rapport au POS : *De manière générale, cet article est identique à celui de la zone UAb du POS (celui des zones UD et IINAb étant insuffisamment développés pour encadrer l'aspect et la qualité des constructions).*

Article 12 : Stationnement

Cet article fixe les dispositions qui permettent de gérer de manière optimale le stationnement dans le tissu urbain en le réglementant à la fois pour les habitations mais également pour les équipements et activités. Il est également imposé de réaliser du stationnement public dans le cadre d'opérations d'ensemble à usage d'habitations. L'objectif est aussi de limiter l'appropriation du domaine public par les véhicules et prévenir les dysfonctionnements du stationnement de surface.

La règle impose également de prévoir du stationnement pour les personnes à mobilité réduite et ce dans un objectif de permettre le déplacement et l'accès à tous.

Evolution par rapport au POS : *L'évolution apportée sur cet article porte sur la réadaptation des besoins nouveaux en offre de stationnement.*



Article 13 : Espaces libres et plantations

Les différentes dispositions réglementaires de cet article ont pour effet de développer la place du végétal dans le tissu urbain, de garantir le traitement paysager des espaces libres et d'accompagner l'intégration des constructions et des opérations dans l'environnement :

- maintien des plantations existantes
- minimum de plantations dans les espaces libres, les zones de stationnement et les espaces communs

Il y est notamment précisé d'utiliser des essences locales et de s'appuyer pour cela du guide végétal réalisé par le CAUE de l'Hérault et annexé au règlement.

Cet article impose également dans les opérations d'ensemble, la réalisation d'un espace public planté. Cette règle vise à assurer la présence de lieux de vie partagés, essentiel pour l'établissement du lien social et du fonctionnement des quartiers.

Evolution par rapport au POS : Les dispositions du PLU viennent ici développer davantage les règles du POS. La qualité environnementale du tissu urbain étant une préoccupation croissante dans l'évolution du village.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est limité à 0,5 afin de répondre aux objectifs fixés par le PADD.



2.1.3 La zone UC

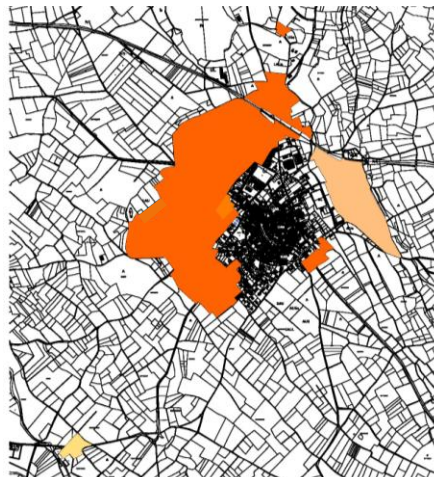
Objectifs

Faciliter l'urbanisation des dents creuses des zones pavillonnaires

Conserver la typologie de l'habitat et l'entité urbaine de ces quartiers pavillonnaires

Favoriser la diversité des fonctions urbaines

S'inscrire dans une démarche de développement durable



Superficie : 85,75 ha dont 10,81 ha de potentialités restantes



Description et délimitation

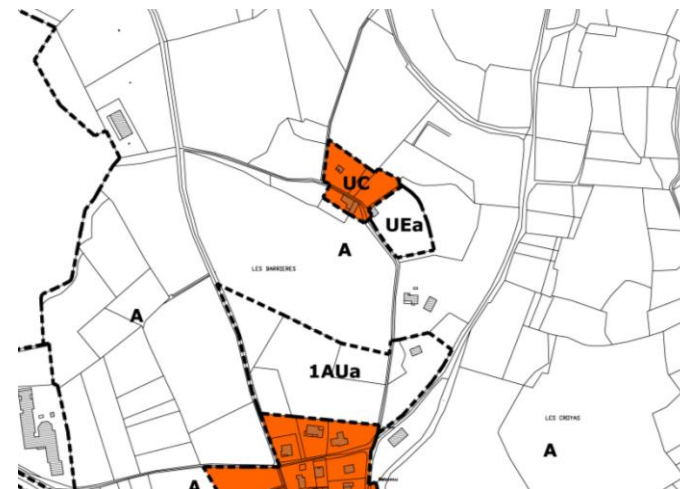
La zone UC correspond essentiellement aux zones d'extensions pavillonnaires globalement développées à l'Ouest du village (au regard d'une topographie plus adaptée) et à l'Est, sur le coteau.

Cette zone est limitée le plus souvent par la ligne de crête des coteaux, lignes marquant naturellement les limites urbaines du village.

La zone UC intègre également :

- le secteur d'entrée de ville depuis la RD13E5, au sud du village. Celui-ci est marqué par un habitat hétérogène et la présence d'activités.

- le secteur des Barrières (4433 m² et 1148 m² de dents creuses) qui comportent quelques habitations. Desservie par les réseaux et l'assainissement collectif, cette zone présente quelques potentialités d'urbanisation



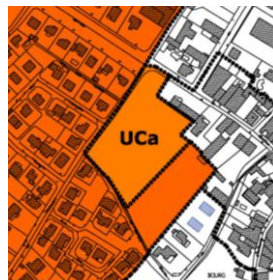
Certaines parcelles sont comprises dans des parcelles classées en AOC. Cependant les parcelles ouvertes à l'urbanisation sont classées en AOC mais ne sont plus cultivées. Leur classement en zone constructible n'a donc pas d'impact direct sur la production de vin AOC Coteaux du Languedoc. De plus, ces parcelles sont encadrées par l'urbanisation.

Cette zone est marquée par un habitat pavillonnaire le plus souvent en milieu de parcelle, à l'architecture banalisée. La trame urbaine y est plus lâche et aérée.

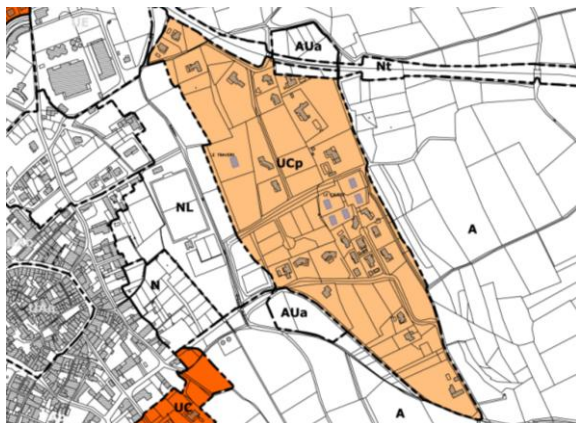


La zone UC comporte plusieurs sous-secteurs :

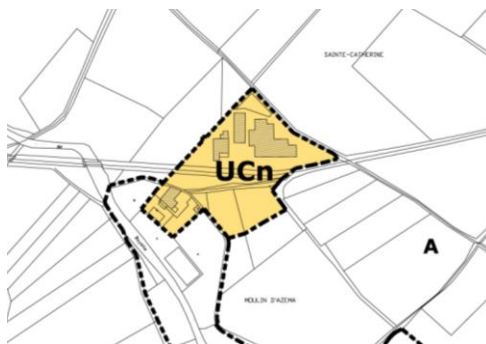
- le sous-secteur UCa (9 600 m²) : il s'agit d'un quartier en centre village à proximité d'un espace boisé. Ce secteur en centre urbain devra être aéré. Le COS est ainsi fixé à 0,15 et l'implantation des constructions avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'EBC.



- le sous-secteur UCp (13,77 ha) : il s'agit d'un quartier d'urbanisation pavillonnaire qui s'est développé sur le flanc du coteau longeant l'est du village. De part cette position, cette zone présente un enjeu paysager fort sur lequel des dispositions réglementaires spécifiques ont été définies.

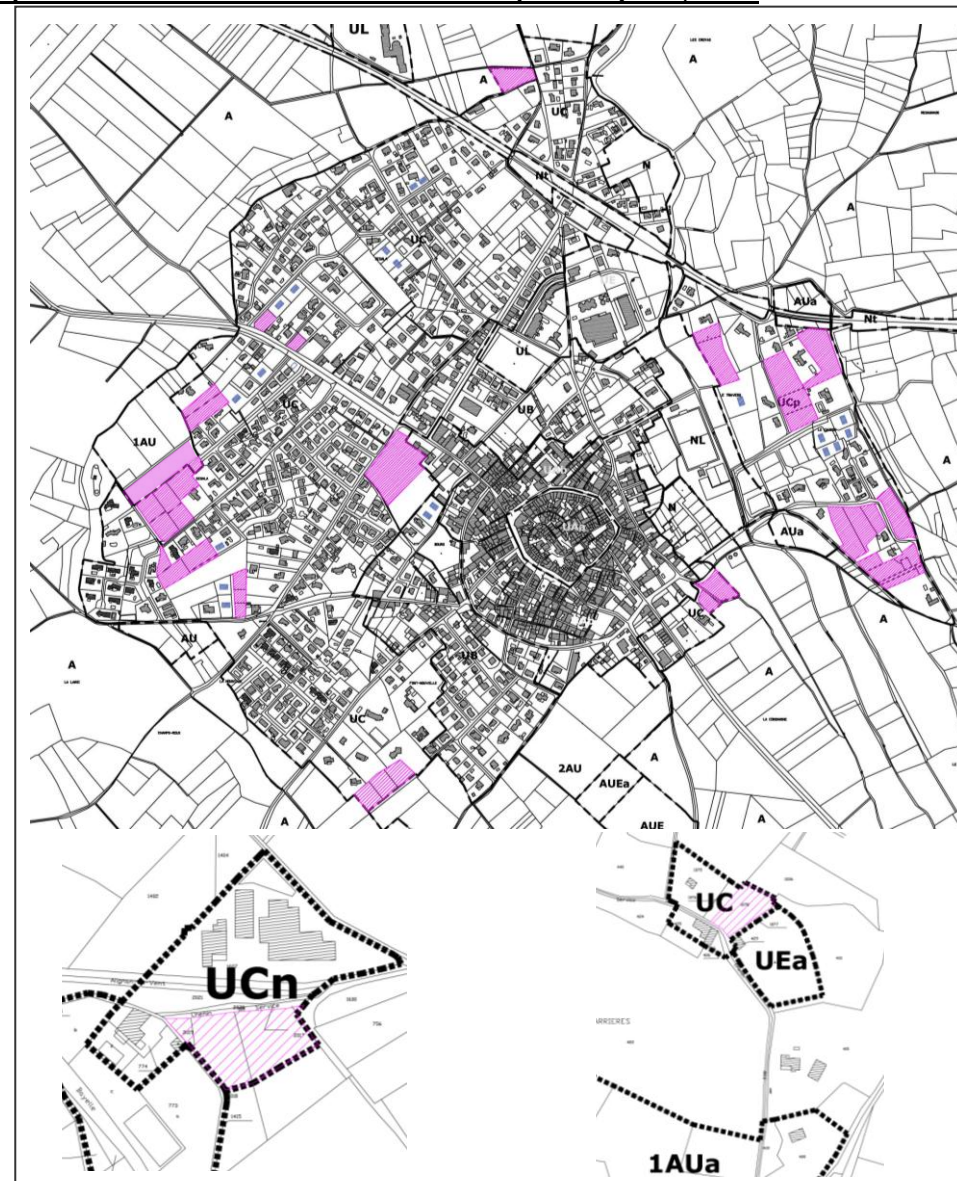


- le sous-secteur UCn (1,43 ha et 3067 m² dents creuses) : il s'agit du lieu-dit du Moulin d'Azémat au sud-ouest du territoire le long de la RD174E1. Regroupant habitation et activité, ce lieu-dit présente quelques possibilités de constructions qui viendront le conforter. L'idée est également de permettre l'évolution de l'activité existante. Les limites du sous-secteur se sont appuyées sur le bâti existant et ont intégré quelques terrains faisant face à l'activité pour y permettre des constructions. Cette zone s'est voulue très limitée afin de maîtriser l'urbanisation sur ce lieu-dit.



Un secteur de la zone UC est également concerné par une orientation d'aménagement qui a pour objectif d'assurer une liaison viaire entre le chemin des Coquelicots et la rue des Oliviers). Cette orientation s'intègre dans l'enjeu de recréer des connexions au sein du tissu pavillonnaire.

Les potentialités restantes dans la zone UC (en rose) : 11,11 ha





Evolution par rapport au POS

De manière générale, la zone UC correspond à l'ancienne zone UD du POS, représentée par l'habitat pavillonnaire du village ainsi qu'une partie des zones IINA aujourd'hui urbanisées et pouvant passer en zone urbaine.

Les deux nouveaux secteurs identifiés en zone UC (Moulin d'Azémat et Les Barrières) étaient quant à eux classés en zone agricole NCn du POS et pour une partie du Moulin d'Azémat en zone ND.

Une partie de la zone est concernée par les zones d'aléa du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) du Bassin versant de la Peyne.

Aussi, les règles d'occupation des secteurs concernés par ces aléas devront appliquer en priorité les dispositions du PPRI.

Principes réglementaires

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Les règles et justifications de ces articles sont identiques à celles de la zone UB.

Les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités artisanales ne sont toutefois pas autorisées dans les sous-secteurs UCp et UCn. En effet, au regard de la sensibilité paysagère de ces deux secteurs – l'un sur le coteau et l'autre au sein du territoire viticole, ce type d'activités (souvent représentées par des bâtiments conséquents et ayant un impact dans le paysage) est évité.

L'article 2 précise également que dans le secteur concerné par une orientation d'aménagement, toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article UC1 sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les dispositions établies au sein de cette orientation d'aménagement.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification des articles 1 et 2 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB.

Article 3 : Accès et voirie

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celle de la zone UB.

Dans les sous-secteurs UCp et UCn, il est imposé par ailleurs que les voies de desserte soient traitées en surface perméable et ce afin de traiter la problématique des eaux pluviales importante sur ces deux sites.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 3 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles générales de desserte par les réseaux et les justifications sont identiques à celle de la zone UB.

Toutefois, le sous-secteur UCn étant desservi par un assainissement autonome, il est précisé les dispositions pour assurer dans de bonnes conditions la mise en place des dispositifs d'assainissement.



Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 4 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article est réglementé uniquement sur le sous-secteur UCn afin de fixer les conditions nécessaires pour la mise en place des dispositifs d'assainissement autonome. L'article renvoie au Schéma Directeur d'Assainissement qui aura précisé ces conditions.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 5 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation par rapport aux voies répondent aux mêmes principes que la zone UB :

1/ Contribuer à restructurer le fonctionnement urbain du village notamment à hiérarchiser les voies de communication. Il s'agit ici :

- de dégager et par là affirmer les artères principales du village (desservant le village en étoile) en imposant un recul minimal des constructions de 5 mètres des ces voies.
- de conforter les ambiances urbaines des îlots (situés entre les artères) en conservant un rapport et une proximité avec la rue par une implantation avec un recul diminué de 3 mètres minimum de cette dernière.

2/ Conserver la typologie urbaine pavillonnaire de cette zone (implantation avec un recul de 3 mètres minimum de la voie). Cette règle vise à garder la forme urbaine dominante de la zone et à inciter au traitement des abords des voies.

Il est également imposé, dans le sous-secteur UCn, un recul des constructions de 15 mètres minimum de l'axe de la RD174E1, dans un objectif de sécuriser et gérer les abords de cet axe routier.

La règle précise également que les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des voies afin de ne pas compromettre la lisibilité et la qualité urbaine depuis le domaine public.

Cette règle souhaite toutefois s'adapter aux constructions déjà existantes dont l'implantation pourrait être différente ainsi qu'aux exigences d'installations des services publics.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 6 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle impose une implantation qui observe un recul minimal de 3 mètres minimum des limites latérales. Toutefois, elle autorise une implantation en limite latérale pour les annexes ne dépassant pas 3,5 mètres de haut et 10 mètres de longueur. Cette règle vise à conserver un caractère aéré des zones pavillonnaires marquant son identité ainsi que son ambiance.

Dans un souci de gestion et de traitement qualitatif des limites de voisinage, il est imposé un recul de 1 mètre minimum des piscines et margelles.

Afin d'imposer une bande libre de construction au contact de l'EBC, il est imposé en zone UCa un recul minimum de 5 mètres.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 7 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans un souci de ne pas aller contre la densité, cet article est non réglementé.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 8 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB.

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé afin de faciliter l'urbanisation dans les dents creuses restantes de la zone et notamment l'accès à de plus petites parcelles.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 10 : Hauteur des constructions

La règle apporte plusieurs critères pour encadrer la hauteur des constructions afin de s'assurer de leur bonne intégration dans le paysage urbain ancien :

- nombre maximum de niveaux limité à 2
- hauteur limitée à 7 mètres



L'objectif est ici de conserver la typologie de l'habitat tout en permettant le développement d'habitat intermédiaire (petit collectif, etc.).

Au regard des covisibilités entre le village et quartier du coteau, la hauteur est limitée à 6 mètres dans le sous-secteur UCp afin de limiter l'impact des constructions dans le paysage à la fois urbain et viticole.

Evolution par rapport au POS : *L'évolution et la justification de l'article 10 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB.*

Article 11 : Aspect des constructions

Les dispositions générales et les justifications édictées dans cet article sont identiques à celles de la zone UB.

Il est toutefois imposé que le plus grand linéaire du faîtage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) soit perpendiculaire ou parallèle à la voie. Cette disposition permet d'éviter des implantations aléatoires des constructions qui impactent souvent la lecture du tissu urbain.

La zone étant composée d'habitats plus hétérogènes, cet article souhaite donner une place aux constructions utilisant des énergies renouvelables (il y est notamment autorisé les toitures-terrasses).

- Des dispositions particulières sont apportées dans le sous-secteur UCp au vu de sa sensibilité paysagère et de sa covisibilité avec le village :
 - *le plus grand linéaire du faîtage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera perpendiculaire au sens de la pente.* Cette règle permet de garantir une homogénéité dans l'agencement bâti en respect avec la topographie contribuant ainsi à une meilleure intégration.
 - les clôtures seront limitées à des haies végétales ou des clôtures ajourées. L'idée est ici d'éviter toute clôture murée qui ont parfois un impact dommageable sur le paysage. Cette disposition est également imposée dans le sous-secteur UCn de part sa situation en milieu rural.
 - les clôtures situées en fond de parcelles seront quand à elles constituées uniquement de haies végétales afin de garantir un cordon boisé au niveau du coteau qui participera à l'intégration des constructions

Evolution par rapport au POS : *L'évolution et la justification de l'article 11 des anciennes zones UD et IINA permettent d'apporter des précisions et un cadre réglementaire plus précis garant d'une cohérence architecturale et urbaine.*

Article 12 : Stationnement

Les dispositions générales et les justifications concernant le stationnement sont identiques à celles de la zone UB.

Evolution par rapport au POS : *L'évolution et la justification de l'article 12 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB.*

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les dispositions générales et les justifications concernant le traitement des espaces libres et les plantations sont identiques à celles de la zone UB.

Toutefois, dans le sous-secteur UCp, il est imposé de planter un arbre au moins pour 50 m² de la superficie (au lieu de 100 m² dans le reste de la zone) et ce afin de garantir la présence de la végétation sur le coteau. Il est également rappelé qu'une haie végétale devra être réalisée en fond de parcelles et positionnée perpendiculaire au sens de la pente.

Sur ces zones pavillonnaires, les surfaces imperméabilisées sont souvent conséquentes (habitations généralement de plein-pied, emprise importante, piscines, stationnement, etc.). Aussi, la question des eaux pluviales est particulièrement importante à traiter. Dans cet article, plusieurs dispositions sont mises en place pour limiter l'imperméabilisation des sols et par là l'augmentation du ruissellement :

- les aires de stationnement seront traitées en surface perméable
- 30% minimum de la surface devra être traitée en surface perméable. L'idée étant de ne pas non plus bloquer l'urbanisation dans les dents creuses. Ce pourcentage est augmenté à 50% dans les sous-secteurs UCp et UCn au regard de la topographie du site, et dans un principe de garder une trame aérée sur ces secteurs.

Evolution par rapport au POS : *L'évolution et la justification de l'article 13 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB*

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est limité à 0,5 pour la zone UC, 0,15 pour le secteur UCa, et 0,3 pour le secteur UCp. Des COS différents permettent de créer une diversité de bâti à l'intérieur de la zone UC et également de répondre aux objectifs fixés par le PADD.



2.1.4 La zone UE

Objectifs

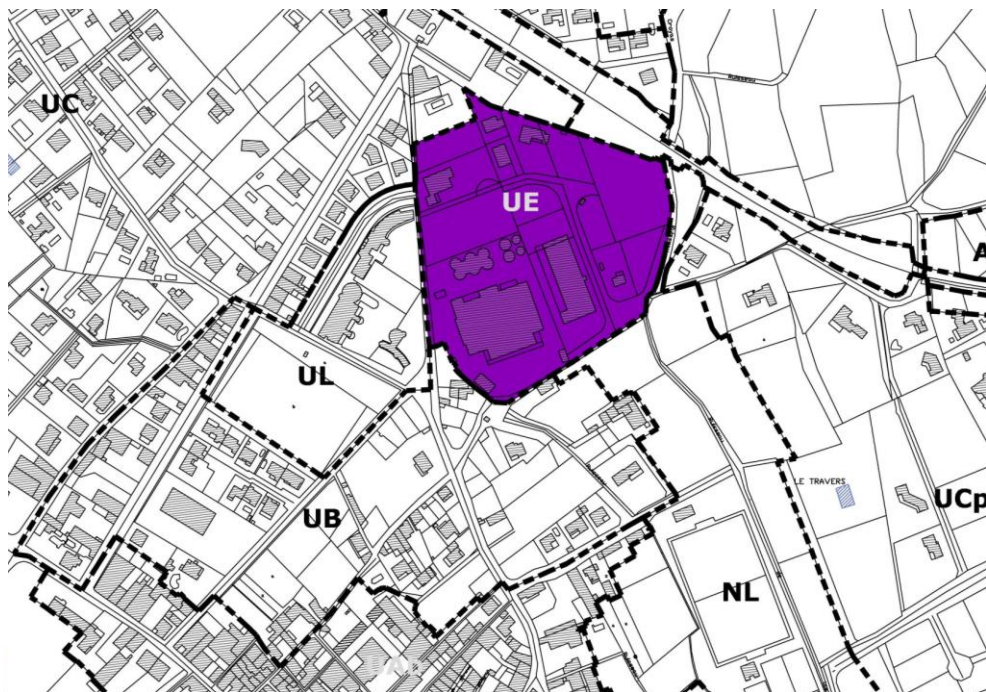
Conforter l'activité économique de la commune

Offrir des secteurs d'implantation pour répondre aux besoins d'installation des activités locales

Tendre vers une qualité des zones d'activités du village



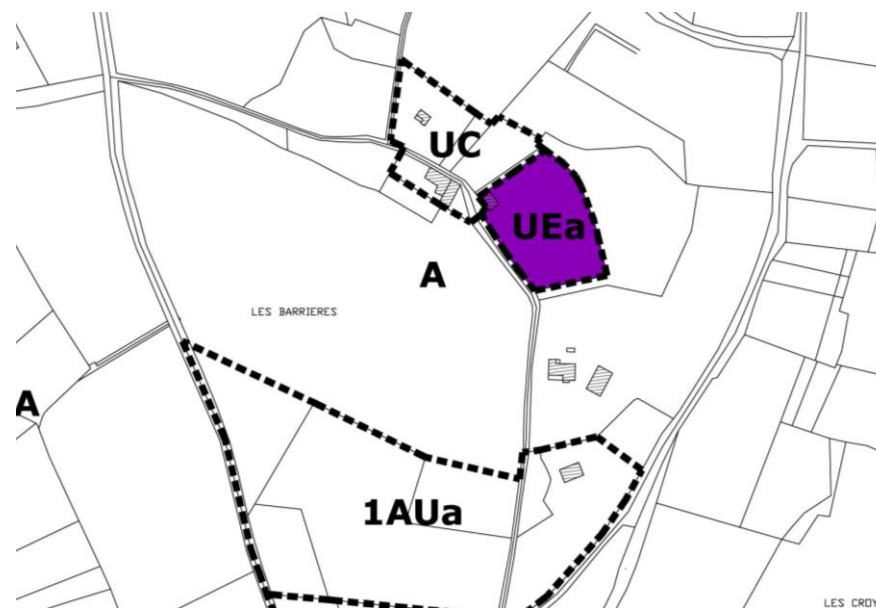
Superficie : 4,01 ha



Description et délimitation

La zone UE correspond en tout premier lieu à la zone d'activité communautaire de La Fontaine située sur la partie nord-est du territoire, au sud de la voie ferrée. Les limites de cette zone s'appuie sur le périmètre de la zone d'activité existante.

La zone UE intègre également un sous-secteur UEa (3905,5 m²) situé tout au nord du village, au lieu-dit les Barrières. Ce secteur intègre en effet une activité existante de traiteur. La volonté communale est ici de conforter cette activité et permettre le développement d'activités liées à la restauration, à l'artisanat, etc.



La zone UE a pour vocation d'accueillir des activités.

Evolution par rapport au POS



La zone UE représentée par la zone d'activité communautaire de La Fontaine, reprend de manière générale la zone UE du POS, les légères modifications des limites étant liées à l'évolution du découpage cadastral.

Le secteur UEa correspond toutefois à une nouvelle zone, anciennement classée en zone NCn du POS.

Rappel : Une partie de la zone est concernée par les zones d'aléa du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) du Bassin versant de la Peyne. Aussi, les règles d'occupation des secteurs concernés par ces aléas devront appliquer en priorité les dispositions du PPRI.

Principes réglementaires

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Les règles de cet article diffèrent selon les deux secteurs :

- dans la zone UE (zone de la Fontaine), les dispositions visent à permettre le développement de tout type d'activité pour répondre aux besoins diversifiés des entreprises. L'habitation est autorisée uniquement dans le cas où celle-ci est nécessaire au fonctionnement de l'activité. En effet, l'enjeu est de conserver la vocation strictement économique de cette zone et d'éviter les conflits d'usage.

- dans le sous-secteur UEa, la règle vise à autoriser les activités liées au commerce, bureau et artisanat pour encadrer la typologie des activités en lien avec celle existante. Aucune habitation n'est autorisée, seules sont autorisées les évolutions sur l'habitation existante.

L'objectif est d'empêcher d'éventuelles reventes d'habitations à des tiers non liés aux activités, et d'éviter ainsi des risques de mitage sur ce secteur des Barrières dont l'urbanisation est encadrée.

Le terrain de la zone UEa fait parti des secteurs classés en AOC. Toutefois, ce terrain non exploité appartient à l'activité existante de traiteur et n'a pas pour vocation d'être cultivé.

Evolution par rapport au POS : Le contenu de l'article de la zone UE du PLU est sensiblement le même que celui de la zone UE du POS, l'évolution porte sur la nécessité d'être conforme aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Article 3 : Accès et voirie

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celle de la zone UB.

Evolution par rapport au POS : Au vue de l'urbanisation en grande partie réalisée de la zone UE, le contenu de l'article 3 de la zone UE du POS a été simplifié afin de ne pas empêcher les dernières constructions possibles.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles générales de desserte par les réseaux et les justifications sont identiques à celle de la zone UB.

Il y est cependant rajouté que :

- les eaux résiduaires industrielles ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement ou sinon et doivent être traitées au préalable.

- l'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Ces dispositions particulières visent à éviter les risques de pollution des eaux pouvant être générés par l'activités des entreprises.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution particulière

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article est non réglementé.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

□ Dans cet article, il est tout d'abord imposé un recul des constructions de 8 mètres minimum de l'avenue de Fontès. Artère du village de Caux, l'objectif est tout d'abord de conserver une ouverture sur cette avenue (qui pourrait être rendue étroite par les bâtiments parfois imposants de la zone d'activité) et contribuer à la hiérarchisation du réseau viaire de la commune. Egalement, ce recul permet d'assurer une distance entre la zone d'activité et le pôle scolaire qui se situe de l'autre côté de l'avenue et ainsi réduire les gênes potentielles.



□ La règle impose, pour les autres voies, un recul systématique des constructions de 5 mètres minimum. L'enjeu est de conserver une structure aérée des lieux d'activités mais également d'inciter à traiter les abords des voies, dans un souci de qualité d'aménagement sur le site.

□ La règle autorise une implantation à l'alignement des voies dans le sous-secteur UEa au vue de sa faible superficie.

Evolution par rapport au POS : Ces différents objectifs et la prise en compte des enjeux de cohabitations, ont fait évoluer l'article 6 de la zone UE du POS qui fixait des implantations différentes.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle impose un recul des constructions de 5 mètres minimum des limites séparatives. Ici, il s'agit de conserver le tissu aéré de la zone et encadrer les prospects au regard de bâtiments parfois de certaines ampleurs. Il s'agit également de traiter les abords des limites, particulièrement importantes en limites des zones d'habitats et des zones agricoles, (pour le secteur UEa) mais également d'éviter la propagation des incendies.

□ La règle autorise une implantation en limite dans le sous-secteur UEa au vue de sa faible superficie.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution particulière. La règle de la zone du POS autorisait toutefois la suppression du recul dans le cas de mesures prises contre le risque incendie. Cette possibilité a été supprimée dans le PLU pour les raisons expliquées précédemment.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

La règle précise que les constructions non contiguës devront être implantées à une distance de 5 mètres. L'objectif est double :

- conserver un rapport équilibré entre la hauteur des bâtiments et leur distance
- prendre en compte la sécurité incendie

Cette règle est non règlementée dans le sous-secteur UEa afin de ne pas bloquer le développement de l'activité de restauration.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions fixée à 11 mètres maximum a pour principe de prendre en compte les exigences techniques de certaines activités tout en respectant la vocation et la typologie du village.

De part sa position en dehors du village et ouvert sur l'espace viticole, la hauteur des constructions dans le sous-secteur UEa est abaissée à 8 mètres maximum pour limiter l'impact sur le paysage. De plus, la vocation artisanale, commerciale ou de bureau des activités de ce secteur ne nécessite pas des bâtiments élevés.

Evolution par rapport au POS : L'article 10 de la zone UE du POS ne fixait pas de règles de hauteur. Au regard es enjeux urbains et paysagers, le PLU a choisi de fixer une hauteur limite.

Article 11 : Aspect des constructions

Les règles de cet article visent à encadrer l'aspect des constructions pour faciliter leur intégration à la fois dans le tissu urbain et le paysage rural (pour le sous-secteur UEa essentiellement).

La zone UE renferme l'ancienne cave coopérative de Caux qui est utilisée aujourd'hui pour du stockage de vins. Sa fonction d'activités y est encore très présente, aussi, ce bâtiment a été maintenu en zone d'activité.

Toutefois, de part la qualité architecturale et symbolique de la cave, le bâtiment a été identifié en tant qu'élément du paysage à préserver. Aussi, dans cet article, il est rappelé que toute intervention sur ce bâtiment devra conserver et/ou reprendre à l'identique les caractéristiques architecturales du bâti.

Evolution par rapport au POS : Là aussi, l'article 11 de la zone UE du POS ne réglementait pas suffisamment l'aspect et l'architecture des constructions. C'est dans ce souci de respecter les qualités urbaines et architecturales du village et le cadre de vie des habitants que les règles ont été développées.



Article 12 : Stationnement

Les dispositions générales visent à garantir le stationnement nécessaire pour le bon fonctionnement des activités.

Il est notamment précisé que les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

Cette disposition a pour but de réduire le plus possible les nuisances sonores pour le voisinage.

Evolution par rapport au POS : *L'article 12 de la zone UE du POS fixait les emplacements minimaux à réaliser. Au regard de la diversité des activités et donc des besoins, le nombre d'emplacements n'est pas établi.*

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les dispositions générales et les justifications concernant le traitement des espaces libres et les plantations sont identiques à celles des zones UB et UC.

Il est notamment imposé des dispositions spécifiques concernant la gestion des aires de stockage (*intégrées aux bâtiments et protégées des vents dominants et des intempéries, implantées de préférence entre le bâtiment et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle, et non dans la partie comprise entre le bâtiment et la rue, réalisation de bosquets ou haies pour les masquer, les matériaux stockés sur la parcelle ne devront être visibles du domaine public*) et ce dans le but d'éviter toute impact visuel depuis le domaine public.

La aussi, pour limiter l'imperméabilisation des sols et par là l'augmentation du ruissellement, 30% minimum de la surface devra être traitée en surface perméable.

Evolution par rapport au POS : *L'importance de l'espace vert et du traitement paysager des zones d'activités donnée dans le PLU explique le développement des règles de l'article 13 de la zone UE du POS.*

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS n'est pas réglementé dans cette zone. En effet, la forme architecturale et la densité de la zone est encadrée par les règles d'implantation (en recul), la hauteur et le coefficient d'imperméabilisation. Aussi, et dans l'objectif de ne pas bloquer des projets d'activités, le COS est non réglementé.

Evolution par rapport au POS : *C'est dans cette optique que le COS de la zone UE du POS a été supprimé.*



2.1.5 La zone UL

Objectifs

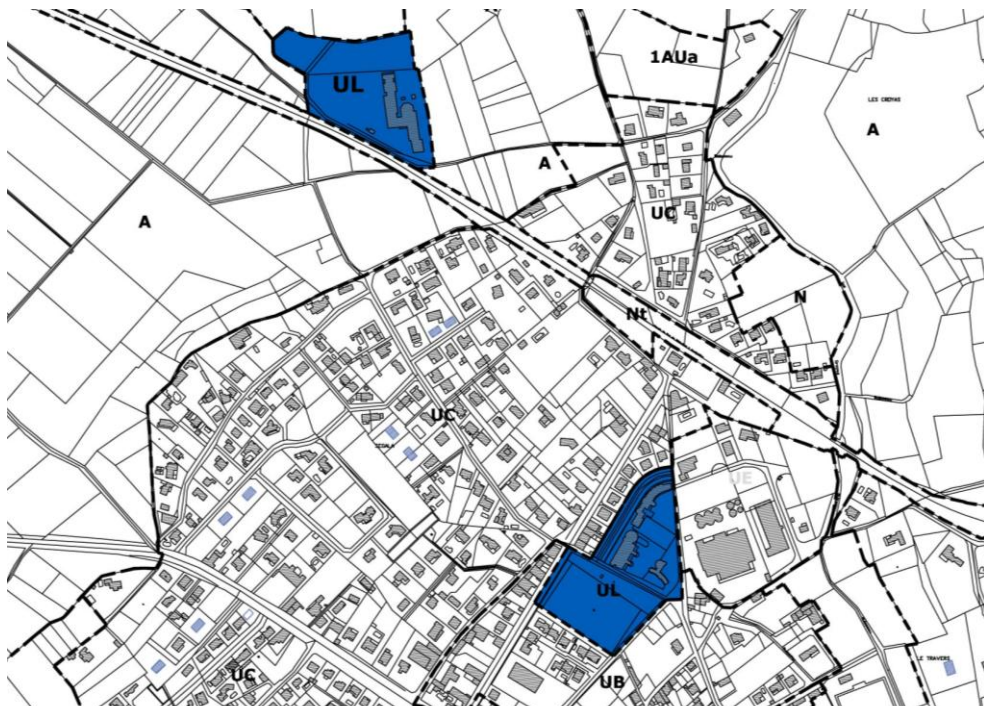
Assurer la pérennité du pôle d'équipements scolaire et de loisirs

Identifier l'établissement de la maison de retraite

Permettre le renforcement de ces pôles d'équipements



Superficie : 4,36 ha



Description et délimitation

La zone UL correspond à deux secteurs :

- le pôle d'équipements scolaires et de loisirs de la commune situé au nord du centre du village. Cette zone intègre le groupe scolaire et la cantine ainsi que l'aire de jeux et le terrain de sport situés de l'autre côté de la rue du Lieutenant Lucas.
- l'actuelle maison de retraite située au nord du village le long de voie ferrée.

Ces deux zones ont pour vocation l'accueil d'équipements de la commune. La volonté au travers de l'identification de cette zone, est d'y garantir le maintien de leur vocation.

Evolution par rapport au POS

La zone UL est une zone nouvellement créée dans le PLU.

- En effet, le pôle d'équipements était intégré dans la zone UAb du POS. L'actuel pôle scolaire faisait l'objet d'un emplacement réservé pour sa réalisation.

- De même, la zone UL reprend le site de la maison de retraite classé en zone IINAc. Cette zone avait pour vocation des constructions à usage sociaux, social, sanitaire, éducatif et autorisait l'extension de la maison de retraite.

La création d'une zone spécifique pour le pôle scolaire et la redénomination du site de la maison de retraite ont pour but d'identifier ce pôle en tant que tel et de n'y autoriser que des projets à vocation d'équipements.

Aussi, cette nouvelle zone a entraîné la rédaction d'un règlement spécifique.



Principes réglementaires

Evolution par rapport au POS : La zone UL n'existant pas dans le POS, un nouveau règlement spécifique à cette zone a été créé.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Les règles de cet article ont pour objectif de n'autoriser que les équipements publics et d'intérêt collectif et ce de manière à éviter le développement d'autres activités qui pourraient compromettre la vocation de la zone.

Il y est toutefois autorisé les habitations nécessaires pour le gardiennage ou les logements de fonctions sous condition qu'elles soient limitées à 150 m² de SHON.

Article 3 : Accès et voirie

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celles des autres zones urbaines.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles générales de desserte par les réseaux et les justifications sont identiques à celles des autres zones urbaines.

Il est préconisé d'avoir recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs de gestion pluviale à mettre en place. L'idée est d'inciter les équipements communs à intégrer ces outils environnementaux, gage de qualité et de développement durable.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article est non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle impose un recul des constructions de 5 mètres minimum de la voie. L'enjeu est ici d'inciter l'aménagement des abords des voies et des équipements en tant qu'espace de vie.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans ce même objectif, la règle impose un recul des constructions de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : Hauteur des constructions

Les équipements nécessitent souvent des architectures hautes pour l'accueil du public. Au vu de permettre la réalisation de projets d'équipements et notamment des projets innovants, la règle a fixé une hauteur de 12 mètres maximale.

Toutefois, comme pour les zones d'habitats, il est rappelé que les habitations autorisées dans l'article UL2 sont limitées à 7 mètres.

Evolution par rapport au POS : Au regard de ces nouveaux enjeux, la hauteur des constructions limitée à 8,5 m dans la zone IINAc du POS a été modifiée.

Article 11 : Aspect des constructions

Les règles de cet article visent à encadrer l'aspect des constructions pour faciliter leur intégration à la fois dans le tissu urbain et le paysage rural. Toutefois, il est souhaité, au travers de cette rédaction, de ne pas bloquer des projets innovants de type HQE (Haute Qualité Environnementale).

Il est précisé que les clôtures seront composées uniquement d'une haie végétale avec ou sans grillage. L'objectif y est double :

- éviter les murs de clôtures souvent haut pour la sécurité du public mais qui altèrent la qualité urbaine depuis les voies et les limites.
- apporter une place forte au végétal comme élément de qualité environnementale et paysagère



Article 12 : Stationnement

Les dispositions générales visent à garantir le stationnement nécessaire pour le bon fonctionnement des équipements. La règle rappelle la nécessité de créer des emplacements pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

Elle impose également de créer des emplacements pour le stationnement vélo. L'idée est ici d'offrir les conditions minimales pour favoriser les déplacements doux.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les dispositions générales et les justifications concernant le traitement des espaces libres et les plantations sont identiques à celles des autres zones urbaines.

La aussi, pour limiter l'imperméabilisation des sols et par là l'augmentation du ruissellement, 30% minimum de la surface devra être traitée en surface perméable.

Evolution par rapport au POS *L'importance de l'espace vert et du traitement paysager des zones donnée dans le PLU explique le développement des règles de l'article 13 de la zone UE du POS.*

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est non règlementé afin de ne pas contraindre des projets de création ou d'extension d'équipements.

Evolution par rapport au POS : *Au regard de cet objectif, le COS fixé à 0,5 dans la zone IINAc du POS a été supprimé.*



2.1.6 Tableau récapitulatif des zones Urbaines

* Sur la base de 600 m² par logement+ 20%VRD

ZONES DU POS	SUPERFICIE DU POS	ZONES DU PLU	SUPERFICIE DU PLU	POTENTIALITES D'URBANISATION RESTANTES	POTENTIALITES DE LOGEMENTS*
Zones urbaines		Zones urbaines			
UAa	16,7 ha	UA	17,5 ha	/	/
		dont UAa	2,74 ha		
		dont UAb	14,76 ha		
UAb	13,1 ha	UB	17,1 ha	/	/
UAc	1,4 ha	/	/	/	/
UD	53,1 ha	UC	86,04 ha	10,8 ha	167 logements
		Dont UCa	0,96 ha		
		Dont UCp	13,77 ha		
		Dont UCn	1,43 ha	3067 m ²	2/3 logements
UE	0,9 ha	UE	4,01 ha	/	/
		Dont UEa	3905,5 m ²	/	/
/	/	UL	4,36 ha	/	/
TOTAL ZONES URBAINES	85,2 ha	TOTAL ZONES URBAINES	128,72 ha	11,11 ha	Environ 170 logements



2.2 Les zones à urbaniser ou zones AU

Les zones à urbaniser, ou zones AU sont relatives aux « secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Ces secteurs ne sont pas équipés et leur urbanisation dépend de la réalisation des équipements internes à la zone, et de leur accessibilité. Ils correspondent aux espaces sur lesquels les élus souhaitent voir l'urbanisation s'étendre progressivement.

Le secteur 2AU constitue une réserve d'urbanisation à plus long terme et peut être à vocation d'habitation, d'équipement ou d'activités. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'après modification ou révision du PLU.

Au préalable :

Le choix des zones à urbaniser s'est avant tout appuyé sur les possibilités techniques de raccordement en gravitaire à l'assainissement collectif. En effet, la commune a affiché son objectif de privilégier un développement du village qui soit raccordable au réseau d'assainissement en gravitaire.



2.2.1 La zone AU

Objectifs

Terminer l'urbanisation des quartiers d'habitats existants

Assurer une cohérence urbaine dans ces quartiers

S'inscrire dans une démarche de développement durable

Superficie : 2 ha

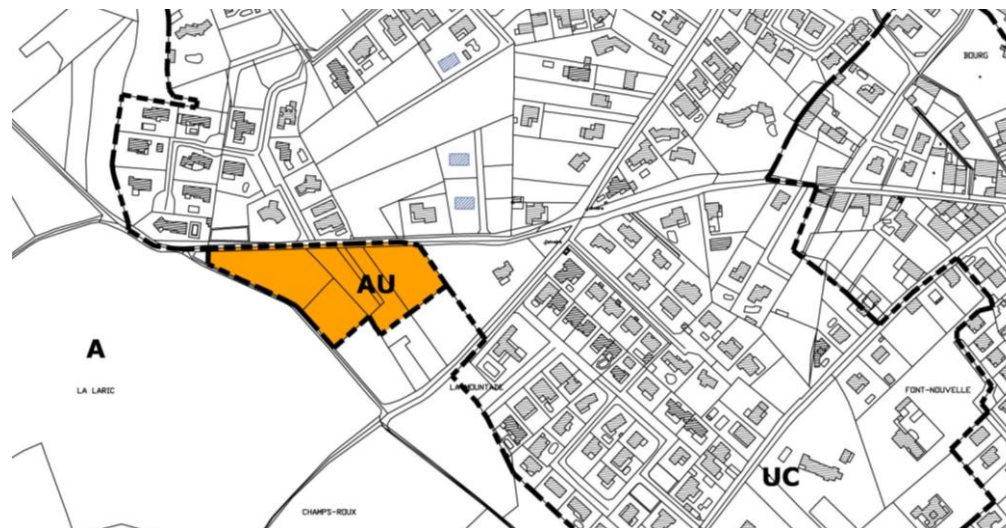


Description et délimitation

La zone AU correspond aux secteurs marquant la fin de certains quartiers d'urbanisation du village et qui disposent des réseaux en limites des zones.

□ Il s'agit tout d'abord d'une zone située au sud-ouest du village positionnée en bordure de la rue des Oliviers (9492,21 m²). Cette zone vient en effet terminer l'urbanisation sur ce secteur. Sa limite s'est appuyée sur deux éléments :

- le raccordement à l'assainissement collectif possible des terrains en gravitaire
- la présence d'un chemin de terre (identifié en tant qu'élément paysager au regard de l'ambiance paysagère qui y règne) qui marque la limite avec la zone agricole.



L'idée sur cette zone est de créer une unité avec les zones pavillonnaires l'entourant en y appliquant les mêmes dispositions réglementaires. Afin d'assurer cette unité, le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui sera à respecter. La position en hauteur de la zone par rapport au village et sa situation aux franges de l'espace agricole soumettent son urbanisation à des enjeux paysagers qui seront traités dans les orientations et dans le règlement.



Cette zone fait partie des secteurs classés en AOC. Toutefois, sa mise en constructibilité ne va pas compromettre l'activité viticole de la commune. En effet ces terrains ne sont pas exploités mais surtout sont encerclés par l'urbanisation. Cette position a ainsi amoindri leur qualité agronomique.

- Il s'agit également de deux sous-secteurs situés sur le quartier du Coteau et classés en zone AUa :
- au sud du quartier, et de la rue des Champs Suspendus (6692,73 m²), cette zone faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.
 - au nord du quartier, de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée. La zone étant limitée au nord par l'ancien chemin de Regagnade (3 969 m²).



Ce secteur fait partie des secteurs classés en AOC. Toutefois, sa mise en constructibilité ne va pas compromettre l'activité viticole de la commune. En effet, les terres ne sont plantées et sont occupées par la végétation. De plus, encerclé par des chemins de desserte et la voie ferrée, l'urbanisation de cette zone ne compromettra pas la qualité des autres terres environnantes.

L'idée au travers de ces deux secteurs est de conforter le quartier du Coteau qui bénéficie d'une proximité intéressante avec les équipements sportifs et scolaires. Toutefois, de part leur position sur le flanc du coteau, ces secteurs font l'objet d'une sensibilité paysagère au même titre que la zone UCp. Ils ont donc été classés dans un sous-secteur AUa afin d'y appliquer les dispositions réglementaires spécifiques à la zone UCp. L'objectif étant là aussi d'assurer une continuité et une homogénéité urbaine sur ce quartier.

Cette zone AU est une zone à dominante d'habitats et qui autorise une urbanisation libre. En effet, la commune souhaite offrir quelques possibilités d'urbanisation libre pour sa population afin de répondre aux demandes diversifiées. Toutefois, elle souhaite encadrer et assurer une qualité de l'urbanisation de ces zones via les orientations d'aménagement et le règlement.

Evolution par rapport au POS

Le secteur de la Mountade et celui de la rue des Champs Suspendus correspondent à d'anciennes zones IINA du POS, prévues à l'urbanisation. Seule la zone située au nord du quartier du Coteau était classée en zone agricole NC du POS. En effet, disposant des réseaux et des accès, la commune a souhaité intégrer ce secteur en zone AU.

La zone AU ayant pour objectif d'assurer une continuité et une homogénéité urbaine avec les quartiers d'habitats existants de la zone UC, les règles de cette zone seront ainsi globalement identiques à celles de la zone UC.

Aussi, les évolutions apportées par le règlement de la zone AU au regard de celui de la zone IINA du POS et leurs justifications, seront les mêmes que celles exposées entre la zone UC du PLU et la zone UD et IINA du POS.



Principes réglementaires

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Les règles et justifications de ces articles sont identiques à celles de la zone UC.

L'article 2 rappelle également que dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagements, toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article AU1 sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les dispositions établies au sein de ces orientations d'aménagement.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification des articles 1 et 2 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC.

Article 3 : Accès et voirie

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celles de la zone UC

Comme pour la zone UCp, il est imposé dans le sous-secteur AUa que les voies de desserte soient traitées en surface perméable et ce afin de traiter la problématique des eaux pluviales importante sur ces deux sites.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 3 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles générales de desserte par les réseaux et les justifications sont identiques à celle de la zone UC.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 4 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article est non réglementé

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 5 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation par rapport aux voies répondent aux mêmes principes que la zone UC à savoir de participer à la hiérarchisation des voies de communication et de conserver la typologie urbaine pavillonnaire en :

- imposant un recul de 5 mètres de la rue des Oliviers, poursuite de l'avenue du Calvaire – une des artères du village ;
- imposant un recul de 3 mètres des autres voies par conserver un rapport de quartier avec la rue.

Dans la zone AU, il est ajouté que les constructions devront se trouver dans une bande 3 à 20 mètres de la voie. Située en limite avec la zone agricole et surélevée par rapport au centre du village, l'idée est ici :

- d'assurer un alignement bâti relativement homogène moins impactant sur le paysage,
- d'accentuer l'orientation des habitations vers la rue et vers le village
- d'éviter une urbanisation sur les fonds de parcelles.

La règle étant difficilement applicable sur les secteurs AUa de part leur configuration, elle ne s'y applique pas.

La règle précise également que les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des voies afin de ne pas compromettre la lisibilité et la qualité urbaine depuis le domaine public.

Cette règle souhaite toutefois s'adapter aux constructions déjà existantes dont l'implantation pourrait être différente ainsi qu'aux exigences d'installations des services publics.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 6 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations et les justifications sont identiques à celles de la zone UC.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 7 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC.



Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans un souci de ne pas aller contre la densité, cet article est non réglementé.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 8 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC.

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé afin de faciliter la densité et notamment l'accès à de plus petites parcelles.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 10 : Hauteur des constructions

De part l'enjeu paysager des secteurs AUa mais également de celui du secteur de Mountade situé en transition avec l'espace agricole, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 10 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC.

Article 11 : Aspect des constructions

Les dispositions et les justifications édictées dans cet article sont identiques à celles de la zone UC et UCp (pour le secteur AUa).

Au vu de la situation de la zone en frange urbaine avec l'espace agricole, les clôtures seront limitées à des haies végétales ou des clôtures ajourées.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 11 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC.

Article 12 : Stationnement

Les dispositions générales et les justifications concernant le stationnement sont identiques à celles de la zone UC.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 12 des anciennes zones UD et IINA sont identiques à celles de la zone UB.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les dispositions générales et les justifications concernant le traitement des espaces libres et les plantations sont identiques à celles de la zone UCp.

L'ensemble des zones est soumis à des topographies de terrains. Dans ce contexte il est également imposé des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols et par là l'augmentation du ruissellement :

- les aires de stationnement seront traitées en surface perméable
- 50% minimum de la surface devra être traitée en surface perméable.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 12 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le rôle de fermeture d'urbanisation des zones soulève la nécessité de maîtriser leur densité pour gérer la transition avec l'espace agricole. Aussi, la règle impose un COS maximal de 0,2.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 13 de l'ancienne zone IINA sont sensiblement identiques à celles de la zone UC.



2.2.2 La zone AUE

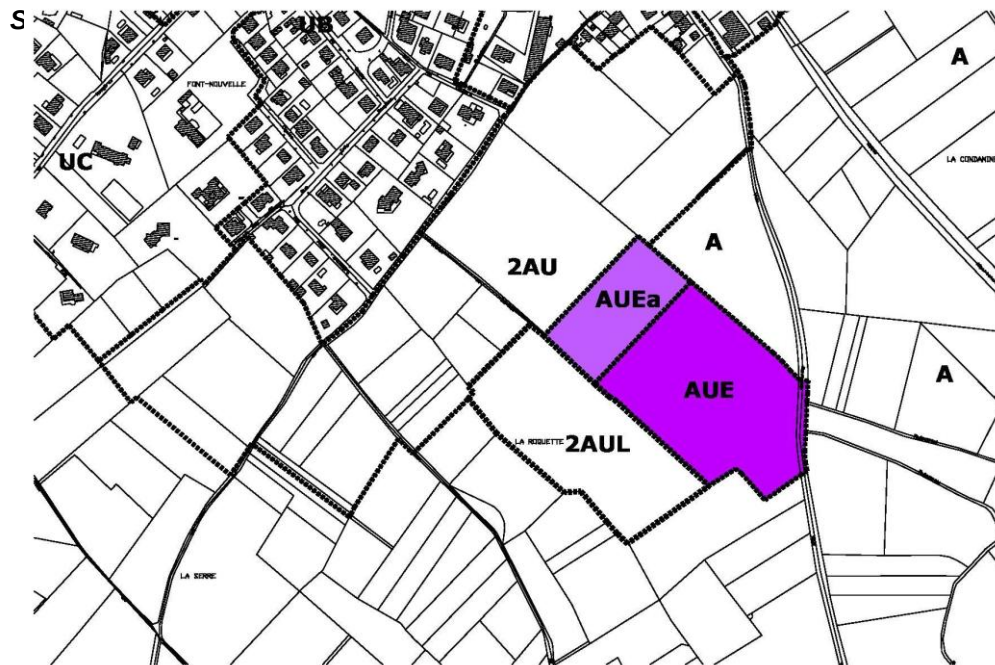
Objectifs

Conforter l'activité économique de la commune

Définir un secteur d'accueil pour permettre le développement d'activités existantes sur la commune et l'installation de nouvelles

Définir un secteur pour permettre les constructions agricoles

Garantir une qualité d'aménagement des zones accueillant les activités en tant qu'image de la commune



Description et délimitation

□ La zone AUE correspond à un nouveau secteur de développement dédié à l'accueil d'activités. Elle se situe à l'entrée sud du village, et jouxte la voie communale n°10.

□ Sa localisation répond à plusieurs enjeux :

- le manque de disponibilités foncières au sein du village pour répondre notamment aux besoins d'agrandissement d'activités et les difficultés d'accès dans le village

- la proximité avec la RD13E reliant aux pôles et axes routiers majeurs

- la création d'un véritable quartier. En effet, sur ce secteur, il est prévu un projet d'habitat et d'équipements dont l'urbanisation est différée dans le temps. L'idée est de créer un quartier multifonctionnel mêlant habitats et activités.

La position de ce futur quartier vient à la fois poursuivre et fermer l'urbanisation concentrique du village en s'appuyant sur la limite de la voie communale n°10.

Toutefois, de part les enjeux paysagers, une partie de ce secteur, située au sud du cimetière, a été maintenue en zone agricole afin de conserver les abords du cimetière et leur identité viticole. De plus, cette zone se trouve dans un renforcement du terrain naturel. Par rapport à l'entrée de ville, les constructions seront peu visibles depuis la route. L'impact paysager est ainsi mineur.

Il est rappelé que la commune souhaite conserver l'entrée du village depuis la RD13E5 et a fait le choix de ne permettre aucune urbanisation de part et d'autre de cet axe. La zone AUE étant située quand à elle en contrebas et n'est pas visible depuis cet axe.

Il est également prévu la création d'une voie d'accès depuis la RD13E pour desservir directement cette zone à vocation d'activités qui limitera les nuisances sonores pour le voisinage.

L'enjeu urbain de ce projet de quartier a nécessité la réalisation d'une orientation d'aménagement globale qui intègre à la fois le secteur d'habitats ainsi que la zone AUE. L'objectif est de créer à terme une unité urbaine qui fonctionne de manière cohérence et qui traite la cohabitation entre ces différentes fonctions.

Au regard de ces enjeux et de la position en entrée de ville de la zone AUE, celle-ci fait ainsi l'objet d'une orientation d'aménagement qui devra être respectée.

□ La zone AUE comporte un sous-secteur AUEa (8028,28 m²) dédié aux activités agricoles. En effet, la commune a souhaité prévoir un secteur pour



l'accueil des constructions agricoles afin de limiter leur impact sur le reste du paysage viticole.

- Ce secteur a été choisi en périphérie du village pour limiter son impact et a été intégré dans la zone accueillant des activités afin de bénéficier des équipements et infrastructures qui seront réalisés. De plus, situé le long de la voie communale n°10, ce secteur bénéficie d'un accès direct sur les zones viticoles réduisant les gênes pour le voisinage.

Evolution par rapport au POS

La zone AUE se trouve à cheval sur une partie de la zone IINA et une partie de la zone NCn. La volonté au travers de cette évolution du zonage du POS, est de fermer l'urbanisation en s'appuyant sur la limite marquée par la voie communale. Ce secteur présente une position stratégique pour la localisation d'une zone accueillant des entreprises (expliqué précédemment).

De part cette nouvelle vocation, un règlement spécifique a été créé sur cette zone AUE. Dans un souci de cohérence et d'homogénéité au sein du village, une grande partie des dispositions réglementaires sont similaires à la zone UE.

Principes réglementaires

Evolution par rapport au POS : La zone AUE n'existant pas dans le POS, un nouveau règlement spécifique à cette zone a été créé.

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

- Les règles de ces deux articles ont pour effet de permettre l'installation d'activités diversifiées (hormis les activités agricoles qui sont limitées au secteur AUEa).
- De part les gênes potentielles des activités, les hébergements hôteliers sont interdits.
- Dans le sous-secteur AUEa, les règles ont pour but de n'autoriser que les activités agricoles.

Article 3 : Accès et voirie

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celles de la zone UE.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles générales de desserte par les réseaux et les justifications sont identiques à celles de la zone UE.

Là aussi, il est conseillé d'avoir recours à des techniques environnementales notamment dans le choix du traitement des eaux de pluies. Il est notamment recommandé qu'une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du futur quartier soit réalisée et que celles-ci soient réutilisées pour l'entretien des espaces verts.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article est non réglementé.



Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans cet article, il est tout d'abord imposé un recul des constructions de 6 mètres minimum de la voie communale n°10. Future artère et voie d'accès dans le village de Caux, l'enjeu est ici de marquer l'importance de cet axe et inciter à l'aménagement de ses abords comme indiqué sur l'orientation d'aménagement.
- La règle impose également un recul de 6 mètres minimum de la voie de desserte principale traversant la zone AUE et 2AU afin d'affirmer l'importance de cette future liaison.
- La règle impose, pour les autres voies, un recul systématique des constructions de 5 mètres minimum. L'enjeu est de créer une structure aérée de ce site marquant l'entrée de ville du village.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales d'implantation et les justifications sont identiques à celles de la zone UE à savoir un recul de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Il est également imposé un recul de 8 mètres de la limite de la zone 2AU. Zone à vocation future d'habitats, la volonté est ici de :

- limiter les conflits d'usage et les nuisances
- traiter par des aménagements paysagers les espaces de transition entre les activités et l'habitat et/ou les équipements.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les règles générales et les justifications sont identiques à celles de la zone UE.

Article 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est ici fixée à 10 mètres maximum et ce au regard d'un double objectif :

- limiter l'impact visuel des constructions pour le voisinage,
- favoriser l'intégration des bâtiments dans le paysage et ne pas dénaturer l'entrée de ville.

L'idée est ainsi de prendre en compte les spécificités et besoins des activités tout en encadrant leur impact.

Article 11 : Aspect des constructions

Les règles de cet article visent à encadrer l'aspect des constructions pour faciliter leur intégration à la fois dans le tissu urbain et le paysage rural.

Plusieurs dispositions particulières sont prises dans ce sens :

- l'obligation d'implanter les façades perpendiculairement ou parallèlement aux voies afin de créer un agencement homogène du bâti
- encadrer la teinte des façades à des couleurs traditionnelles ou de bois.
- encadrer les toits-terrasses
- limiter la hauteur des clôtures au sein de la zone à 2 mètres afin de ne pas cloisonner les activités
- imposer une hauteur minimale des clôtures à 2 mètres le long de la limite de la zone 2AU afin de limiter les nuisances et le vis-à-vis du voisinage avec les activités.
- Limiter les clôtures à des haies végétales en limite des zones agricoles pour meilleure intégration dans le paysage
- Intégrer les enseignes aux constructions pour éviter les pollutions visuelles.

Article 12 : Stationnement

Les dispositions générales visent à garantir le stationnement nécessaire pour le bon fonctionnement des activités. Cette zone étant vierge d'urbanisation, la règle précise le nombre d'emplacements minimum à réaliser pour éviter d'éventuels reports de stationnement sur le reste du futur quartier ou les voies.



Article 13 : Espaces libres et plantations

Les dispositions générales et les justifications concernant le traitement des espaces libres et les plantations sont identiques à celles de la zone UE.

La place de l'élément végétal, la prise en compte de l'écoulement pluvial sont en effet des éléments importants dans la qualité environnementale et paysagère de la zone.

La règle précise par ailleurs l'obligation de réaliser une haie basse d'essences locales en limite des zones agricoles pour traiter le mieux possible les franges urbaines. L'idée n'est pas de créer un mur végétal qui ne transparaît pas le quartier mais d'assurer une lecture claire dans la transition des espaces.

Egalement, il est imposé de réaliser un alignement d'arbres de première hauteur le long de la voie de desserte principale traversant la zone AUE et 2AU afin d'agrémenter les abords de la zone.

Le futur quartier prévoit de tendre vers un quartier durable. Aussi, et dans cet esprit, il est imposé d'avoir recours à des plantes couvre-sols économes en eau.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est non règlementé.



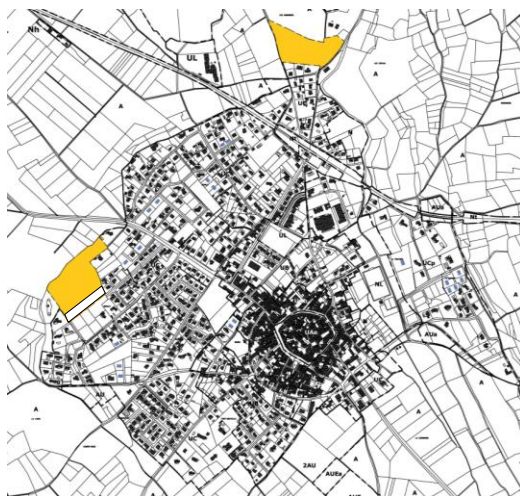
2.2.3 La zone 1AU

Objectifs

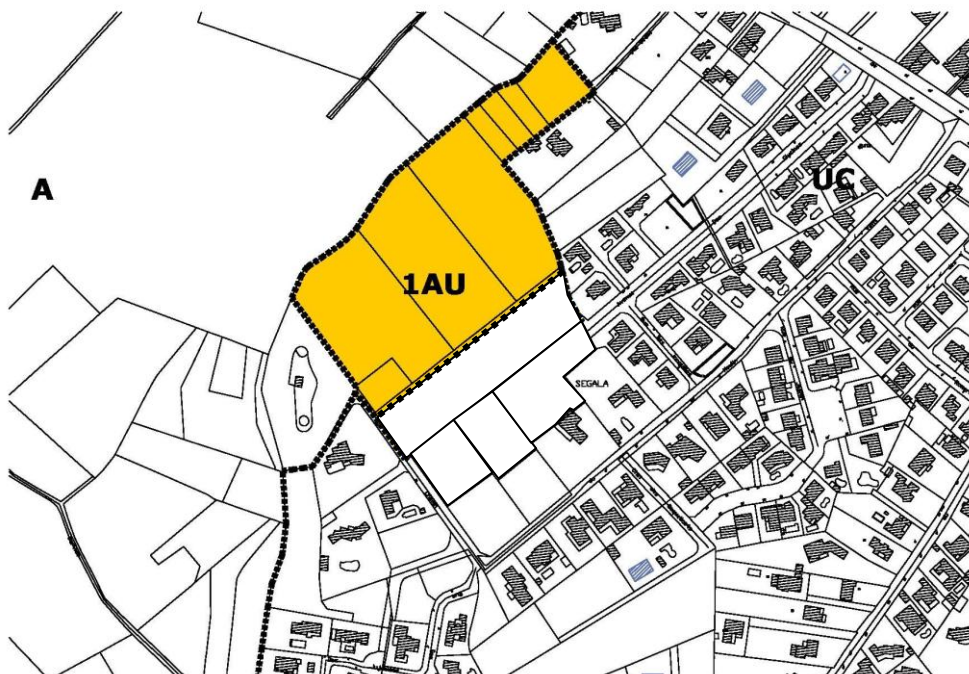
Offrir des zones de développement nouvelles pour répondre aux objectifs démographiques

Permettre le développement d'un habitat diversifié et une mixité sociale

Tendre vers une qualité environnementale des zones d'habitats



Superficie : 5,36 ha



Description et délimitation

La zone 1AU correspond aux secteurs de développement accueillant les nouvelles habitations du village. Elle est représentée par deux secteurs distincts :

- le secteur du Moulin à Vent (3,14 ha) situé à l'ouest du village au niveau du quartier de Ségala. L'objectif de cette zone est de venir fermer l'urbanisation de cette partie du village en restant dans l'enveloppe urbaine de celui-ci. La limite de la zone s'appuie en effet sur la ligne de crête du coteau qui marque la transition sur l'espace agricole et naturel. Le découpage de cette zone s'appuie également sur l'objectif de permettre le raccord et la liaison avec l'avenue des Glycines comme indiquée dans l'orientation d'aménagement, afin de ne pas enclaver la zone.

Ce secteur fait parti des secteurs classés en AOC. Toutefois, sa mise en constructibilité ne va pas compromettre l'activité viticole de la commune. En effet, le site est encerclé par l'urbanisation des zones pavillonnaires qui amoindrit la qualité des terres. De plus, l'exploitation de ces terres est rendue difficile au regard de plusieurs éléments :

- *une situation enclavée qui rend le site difficile d'accès pour les engins agricoles.*
- *une forte proximité avec les habitations qui complexifie la cohabitation*

- le secteur en limite nord du village classé dans un sous-secteur 1AUa (2,22 ha). Cette zone, située entre la route départementale RD174E5 et l'ancien chemin de Fontès, présente des potentialités foncières intéressantes en termes d'urbanisation. De plus, il y est prévu la réalisation d'un programme de logements locatifs/sociaux. La zone se situe sur un terrain en pente orientée Nord-Sud offrant une ouverture et un lien sur le village. De part ces deux enjeux, ce secteur 1AUa présentera certaines dispositions particulières.

La zone 1AU est à vocation d'habitats et sera conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble, permettant d'organiser l'urbanisation. De plus, ces deux sites font l'objet d'orientations d'aménagements qui permettent de garantir un fonctionnement global et une qualité d'aménagements de la zone.

Evolution par rapport au POS

La zone 1AU du Moulin à vent correspond à une ancienne zone IINAA du POS prévue à l'urbanisation. La zone 1AUa se trouve quant à elle sur une zone agricole NCn du POS.

L'évolution comparée du règlement de la zone 1AUa s'appuiera ainsi sur celui de la zone IINAA.



Principes réglementaires

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Les principes d'occupation de la zone vise à permettre une diversification des fonctions des futurs quartiers. Aussi, les règles et justifications de ces articles sont identiques à celles des zones UA, UB, UC et AU.

L'article 2 précise que toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article 1AU1 sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les dispositions établies au sein de l'orientation d'aménagement définie au PLU (pièce 2.2).

Egalement, il est précisé que dans le sous-secteur 1AUa, les programmes de logements devront prévoir un minimum de 20% de la surface de plancher affectées au logement locatif social. Cette règle, en application de l'article L. 302-5 du code de la Construction et de l'habitat, a pour objectif de garantir une mixité sociale et urbaine de la zone.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification des articles 1 et 2 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles des UC et AU.

Article 3 : Accès et voirie

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celles de la zone UC.

La zone n'étant pas urbanisée, les accès sur fonds voisins sont interdits et ce afin d'éviter les enclaves urbaines.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 3 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC et AU. L'interdiction d'appendice d'accès constitue également une nouveauté dans le PLU.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles générales de desserte par les réseaux et les justifications sont identiques à celles de la zone UC et AU.

La commune souhaite intégrer ces nouvelles zones dans une démarche plus environnementale. Aussi, des recommandations particulières ont été énoncées concernant la gestion des eaux pluviales. En effet, les zones étant urbanisables sous la forme d'opérations d'ensemble, il est exigé que les eaux de pluies soient

gérées par des systèmes collectifs de collecte et d'exutoire à l'échelle globale de l'opération qui traitent les eaux depuis la parcelle jusqu'à leur évacuation. Il est préconisé que ces dispositifs soient issus de techniques environnementales (réseaux de noues, bassins aménagés, etc.) et qu'ils soient aménagés et intégrés qualitativement dans l'opération.

Il est également recommandé que les eaux de pluies soient récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs.

Comme pour les zones UC et AU, il est imposé la réalisation de lieux de stockage des déchets qui devront permettre la collecte sélective. Leur conception devra être en phase avec les outils environnementaux.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 4 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC et AU.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article est non réglementé

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 5 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC et AU.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation par rapport aux voies fixées sur les zones 1AU répondent à différents objectifs et s'inscrivent dans différents contextes :

- Concernant la zone 1AU, soit celle située à proximité du Moulin à vent, la règle impose une implantation dans une bande de 3 à 20 mètres des voies.
 - le principe est ici d'éviter une implantation désaxée du bâti par rapport à la voie et de créer une ligne bâtie homogène conservant un rapport avec la rue.
 - cette ligne bâtie contribuera par là à une meilleure intégration des constructions, importante de part la position surélevée de la zone par rapport au village.
 - cette règle vise également à créer une ambiance de quartier « jardin » et aéré avec un traitement végétal entre la rue et le bâti avec le jardin en fond de parcelles. Cette ambiance est notamment intéressante au regard de la localisation de la zone en transition avec l'espace rural.



□ Dans le sous-secteur 1AUa :

Il est imposé tout d'abord un recul de 5 mètres de la RD174E1 dans un souci de préserver la qualité urbaine du futur quartier mais également de traiter les abords de cet axe en tant qu'entrée de ville.

La règle impose une implantation dans bande de 0 à 20 mètres des autres voies.

- Cette bande d'implantation répond aux mêmes enjeux urbains et paysagers que la zone précédente.
- La possibilité d'implantation à l'alignement de la voie a pour but de permettre des projets d'habitats denses, et notamment des logements locatifs/sociaux.

La règle rappelle également que les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des voies afin de ne pas compromettre la lisibilité et la qualité urbaine depuis le domaine public.

Cette règle souhaite toutefois s'adapter aux constructions déjà existantes dont l'implantation pourrait être différente ainsi qu'aux exigences d'installations des services publics.

Evolution par rapport au POS : L'évolution de l'article 6 de l'ancienne zone IINA s'explique par l'intégration dans le PLU des nouveaux enjeux urbains et des nouvelles pratiques de l'habitat.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle autorise une implantation en limite ou avec un recul de 3 mètres minimum de cette limite. L'idée est ici de permettre la mitoyenneté notamment pour répondre à des projets d'habitats locatifs et/ou groupés.

Evolution par rapport au POS : L'article 7 de l'ancienne zone IINA ne permettait pas d'implantation en limite séparative. C'est pour les raisons énoncées ci-dessus et dans un principe de mixité de l'habitat, que cette possibilité a été intégrée dans les nouvelles zones.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Dans un souci de ne pas aller contre la densité, cet article est non réglementé.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 8 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC et UA.

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé afin de permettre des projets d'habitats innovants et plus denses.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 10 : Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres sur la zone 1AU du Moulin à vent. En effet, la position de la zone en « élévation » par rapport au village et en limite de l'espace rural, soulève des enjeux paysagers importants.

- Dans le sous-secteur 1AUa, il est autorisé une hauteur pouvant aller jusqu'à 7 mètres et ce afin de permettre des projets de logements locatifs/sociaux qui pourraient se traduire par des formes d'habitats intermédiaires types logements superposés.

Evolution par rapport au POS : La hauteur fixée à 8m50 dans l'ancienne zone IINA a été abaissée pour répondre aux enjeux paysagers et urbains cités précédemment.

Article 11 : Aspect des constructions

Les dispositions et les justifications édictées dans cet article sont identiques à celles de la zone UC et AU.

La volonté communale, au travers de ces zones, est de créer des quartiers ayant une ambiance de « petit village » où les habitations sont plus ouvertes sur l'espace public et la rue. Aussi, dans cet esprit, la hauteur des clôtures est limitée à :

- 1m20 en bordure de voies afin de créer cette proximité et cet échange avec la rue
- 1m 60 en limite de propriété. L'idée est de conserver une intimité sur la parcelle tout en permettant les échanges entre les habitants.

Le secteur 1AUa va avoir un impact sur le paysage urbain, son unité et son homogénéité seront des éléments importants qui faciliteront son intégration. C'est pour cela que les clôtures seront limitées à des haies végétales ou des clôtures ajourées, les clôtures marquant en effet fortement la lecture urbaine des zones.

L'autre zone 1AU s'insère dans un tissu déjà urbanisé qui présente une grande diversité de clôtures. Aussi, la typologie des clôtures est plus diversifiée.

Evolution par rapport au POS : L'évolution et la justification de l'article 11 de l'ancienne zone IINA sont identiques à celles de la zone UC et AU.



Article 12 : Stationnement

Les dispositions générales et les justifications concernant le stationnement sont identiques à celles de la zone UC.

Là aussi, dans un souci d'intégrer les zones dans des pratiques plus durables, il est laissé la possibilité d'organiser le stationnement sous formes d'aires collectives et ce afin de limiter les déplacements automobiles dans le quartier. En parallèle, et dans cet idée il est imposé de prévoir des lieux pour le garage des vélos

Evolution par rapport au POS : *L'évolution et la justification de l'article 12 de l'anciennes zone IINA sont identiques à celles de la zone UC et AU. Les préoccupations liées à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ont entraîné une réadaptation des règles du POS.*

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les dispositions générales et les justifications concernant le traitement des espaces libres et les plantations sont identiques à celles de la zone UC.

L'ensemble des zones est soumis à des topographies de terrains. Dans ce contexte il est également imposé des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols et par là l'augmentation du ruissellement :

- les aires de stationnement et espaces libres seront traitées en surface perméable
- 50% minimum de la surface devra être traitée en surface perméable sur la zone du Moulin à vent. Ce pourcentage est abaissé à 30% pour ne pas contraindre les projets d'habitats plus denses comme le programme de logements locatifs/sociaux.

Evolution par rapport au POS : *La place montante et le rôle indéniable de l'environnement dans le tissu urbain ont fait évoluer les règles de l'article 13 de l'ancienne zone IINA du POS.*

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est limité à 0,2. Ce COS permet de limiter la constructibilité des zones et permet donc de répondre aux objectifs fixés par le PADD.

Evolution par rapport au POS : *Aussi, dans ce principe, le COS fixé sur la zone IINA du POS a été supprimé.*



2.2.4 La zone 2AU

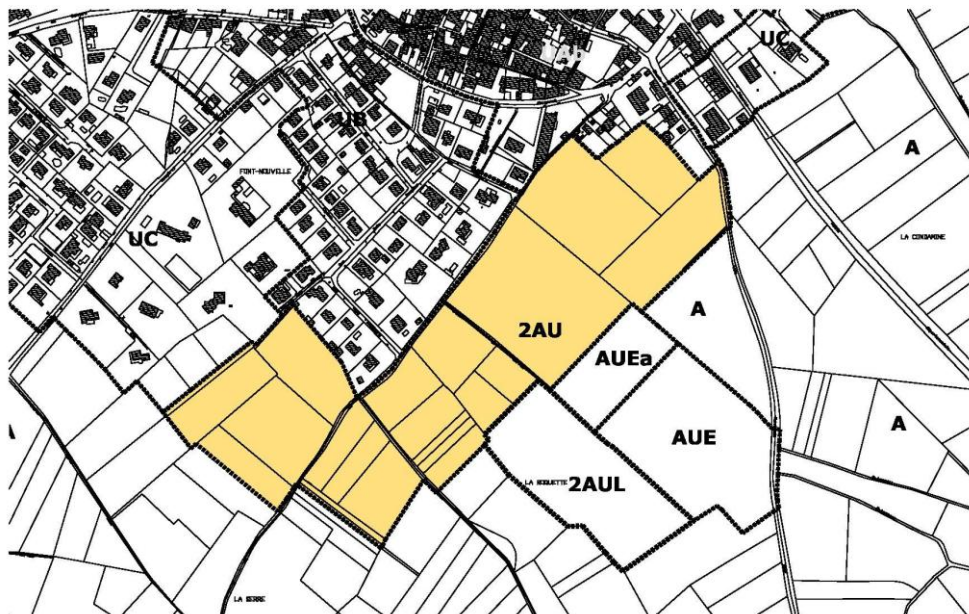
Objectifs

Prévoir une poursuite de l'enveloppe urbaine à plus long terme au sud du village

Phaser l'urbanisation dans le temps en fonction de la capacité des réseaux

Garantir la création d'un quartier futur de qualité durable

Superficie : 9,6 ha



Description et délimitation

La zone 2AU correspond à la zone de développement futur du village.

Elle se situe au sud du village entre la voie communale n°10 et le chemin du Serre. Elle se situe en continuité du tissu pavillonnaire et vient relier le futur lieu d'accueil d'activités. L'objectif est ici de terminer l'urbanisation concentrique du village et d'affirmer l'enveloppe urbaine. Les limites sud de cette zone se sont appuyées à la fois sur la cohérence avec les limites urbaines de la zone pavillonnaire et sur la logique du découpage foncier. Elles se sont également appuyées sur la possibilité de raccorder la zone à l'assainissement collectif en gravitaire.

De part ce souhait de cohérence, la partie extrême sud de la zone touche des secteurs classés en AOC. Afin de ne pas compromettre l'activité, l'orientation d'aménagement de la zone a défini des principes forts de traitement paysager de la limite avec l'espace viticole afin de gérer la cohabitation et par là de ne pas affaiblir l'activité.

L'idée, au travers de cette zone 2AU est de créer un nouveau quartier intégrant la zone AUE mélangeant habitats, équipements et activités. Bien que cette zone soit gelée à l'urbanisation, il a été fait le choix de réaliser une orientation d'aménagement afin de :

- fixer d'ores et déjà les grandes principes d'aménagement de ce quartier qui porte des enjeux à la fois urbains et paysagers conséquents pour le village
- prévoir une organisation et un fonctionnement général et cohérent entre la zone 2AU, la zone 2AUL et la zone AUE (qui est ouverte à l'urbanisation).

La zone 2AU bénéficie d'une position stratégique très intéressante à savoir à proximité immédiate avec le centre du village. Cette position permettra ainsi de garantir le lien entre ce futur quartier et le cœur du village.

Evolution par rapport au POS

La zone 2AU correspond en grande partie à la zone IINA du POS. La partie sud-ouest et sud-est de la zone se trouve sur les zones NCn du POS. L'extension de la zone sur ces zones agricoles se justifie par la volonté de :

- pouvoir développer des projets d'équipements (sur la partie sud-est, voir orientation d'aménagement)
- se caler sur l'enveloppe urbaine du village (sur la partie sud-ouest)



Principes réglementaires

Compte tenu de son urbanisation différée à une procédure de modification du PLU, la zone 2AU est peu réglementée, sauf pour les installations et équipements techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics (notamment pour les réseaux).

En effet, les règles d'occupation seront définies au regard du projet potentiel qui y sera proposé.

Toutefois, les articles 6 et 7, obligatoire réglemente l'implantation des installations et équipements techniques :

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions doit se faire dans une bande de 0 à 20 mètres. Cette règle se veut volontairement souple dans le but de ne pas contraindre la construction d'équipements nécessaire au bon fonctionnement de la commune.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur. Dans le même but que l'article 6, la règle est souple pour permettre l'installation des équipements techniques à l'intérieur des parcelles.

Article 13 : Espaces libres et plantations

La zone 2AU comporte des murets de vignes qui marquent l'identité du site et qui ont été identifiés en tant qu'éléments du paysage à protéger. Afin de conserver cette identité et cette ambiance, la règle rappelle que ces éléments doivent être protégés.

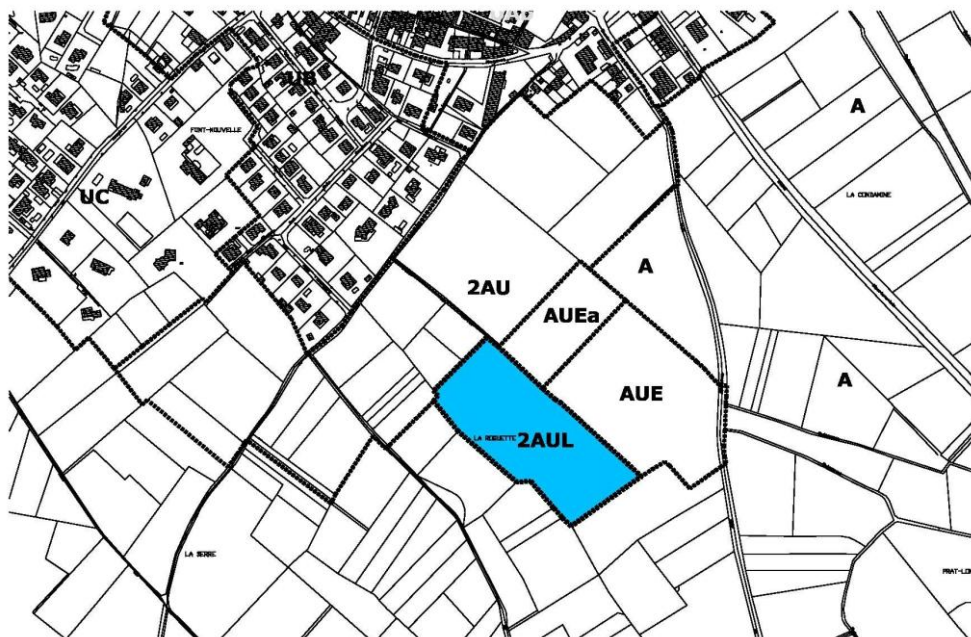


2.2.5 La zone 2AUL

Objectifs

- Prévoir une poursuite de l'enveloppe urbaine à plus long terme au sud du village.
- Privilégier la mixité des fonctions urbaines avec la création d'un pôle d'équipement à proximité d'une future zone de développement.
- Accompagner le développement urbain à long terme.

Superficie : 1,9 ha



Description et délimitation

La zone 2AUL correspond à la zone de développement d'équipement futur du village.

Elle se situe au sud du village à proximité de la voie communale n°10 et le chemin du Serre. Elle se situe en continuité de la zone 2AU et jouera le rôle de transition entre la future zone d'activités et le futur développement urbain. L'objectif est ici de terminer l'urbanisation concentrique du village et d'affirmer l'enveloppe urbaine. Les limites sud de cette zone se sont appuyées à la fois sur la cohérence avec les limites urbaines de la zone pavillonnaire et sur la logique du découpage foncier. Elles se sont également appuyées sur la possibilité de raccorder la zone à l'assainissement collectif en gravitaire.

De part ce souhait de cohérence, la partie extrême sud de la zone touche des secteurs classés en AOC. Afin de ne pas compromettre l'activité, l'orientation d'aménagement de la zone a défini des principes forts de traitement paysager de la limite avec l'espace viticole afin de gérer la cohabitation et par là de ne pas affaiblir l'activité.

L'idée, au travers de cette zone 2AUL est de créer un espace d'équipement intégré au futur développement de la zone 2AU. Bien que cette zone soit gelée à l'urbanisation, il a été fait le choix de réaliser une orientation d'aménagement afin de :

- fixer d'ores et déjà les grandes principes d'aménagement de ce quartier qui porte des enjeux à la fois urbains et paysagers conséquents pour le village
- prévoir une organisation et un fonctionnement général et cohérent entre la zone 2AU, la zone 2AUL et la zone AUE (qui est ouverte à l'urbanisation).

La zone 2AUL bénéficie d'un position stratégique très intéressante entre la zone d'activité et le développement urbain sud du village.

Evolution par rapport au POS

La zone 2AUL correspond en partie à la zone IINA du POS. L'extension de la zone sur les zones agricoles se justifie par la volonté de :

- pouvoir développer des projets d'équipements
- se caler sur l'enveloppe urbaine du village.



Principes réglementaires

Compte tenu de son urbanisation différée à une procédure de modification du PLU, la zone 2AUL est peu réglementée, sauf pour les installations et équipements techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics (notamment pour les réseaux).

En effet, les règles d'occupation seront définies au regard du projet potentiel qui y sera proposé.

Toutefois, les articles 6 et 7, obligatoire réglemente l'implantation des installations et équipements techniques :

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions doit se faire dans une bande de 0 à 20 mètres. Cette règle se veut volontairement souple dans le but de ne pas contraindre la construction d'équipements nécessaire au bon fonctionnement de la commune.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur. Dans le même but que l'article 6, la règle est souple pour permettre l'installation des équipements techniques à l'intérieur des parcelles.

Article 13 : Espaces libres et plantations

La zone 2AU comporte des murets de vignes qui marquent l'identité du site et qui ont été identifiés en tant qu'éléments du paysage à protéger. Afin de conserver cette identité et cette ambiance, la règle rappelle que ces éléments doivent être protégés.



2.2.5 Tableau récapitulatif des zones A Urbanise

ZONES DU POS	SUPERFICIE DU POS	ZONES DU PLU		SUPERFICIE DU PLU	POTENTIALITES DE LOGEMENTS*
Zones d'habitats					
INA/INAA	18,7 ha	AU		2 ha	54 logements
		Dont AUa		1,5 ha	
IINAA	24,7 ha	1AU		4,76 ha	105 logements
IINAb	15,85 ha	Dont 1AUa		2,22 ha	
IINAc	2 ha	2AU (à long terme)		9,6	150 logements
IVNA	-	Zones à vocation d'activités			
VNA		AUE		2,98 ha	Ces zones ne sont pas considérées comme des potentiels constructibles. Destinées à recevoir des activités et des équipements ces zones n'auront pas de construction à usage d'habitation
	-	Dont AUEa		8028,28 m²	
		2AUL		1,9 ha	
TOTAL ZONES A URBANISER	61,25 ha	TOTAL ZONES A URBANISER	A COURT ET MOYEN TERME	7,36 ha	114 logements
			A LONG TERME (AU, 1AU ET 2AU)	16,36 ha	262 logements

* Sur la base d'une moyenne de 600 m² par logement + 20% de VRD



2.3 Les zones agricoles ou zones A

Les zones agricoles, ou zones A correspondent aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A » (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

2.3.1 La zone A

Objectifs

- Préserver l'activité viticole de toute urbanisation
- Protéger la qualité agronomique mais également paysagère de l'espace agricole et viticole
- Permettre la diversification des exploitations comme moyen de pérennité de l'activité

Superficie : 2092,56 ha

Description et délimitation

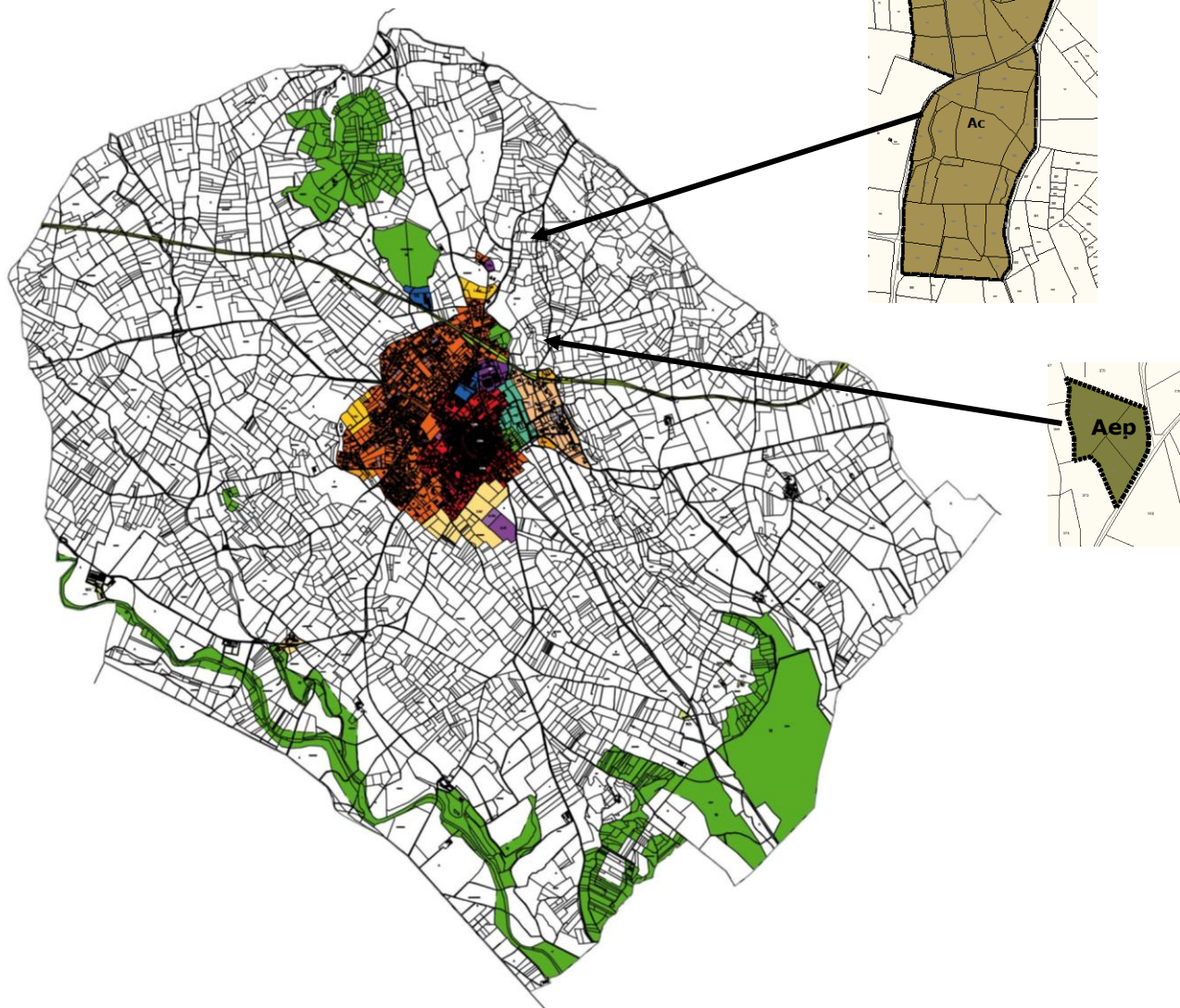
La zone agricole A correspond à l'espace agricole de la commune de Caux - marqué surtout par des terres viticoles - et intègre les différents domaines d'exploitations.

Cette zone est dédiée à l'activité agricole et a pour but de préserver la qualité des terres et l'identité de cet espace. Aussi, aucune nouvelle construction ne sera autorisée pour ne pas compromettre ce territoire. Seule l'extension des exploitations sera permise, afin de ne pas bloquer les activités.

La commune a défini un secteur à l'entrée sud du village (AUEa) pour permettre la construction des bâtiments agricoles (hangars) afin de répondre aux besoins des exploitants.

Deux secteurs de la zone A ont également été créés afin de prendre en compte les projets en cours :

- Le projet d'implantation d'un élevage de chevaux au lieu dit Peyreficade et la création d'un secteur Ac, permettant la réalisation de ce projet
- Le projet de plate-forme de lavage au nord du bourg par la création d'un secteur Aep permettant les constructions d'intérêts collectifs à vocation agricole.





Evolution par rapport au POS

La zone A du PLU correspond de manière générale à l'ancienne zone NC du POS. Quelques évolutions sont toutefois à noter entre la zone NC et la zone A.

1/Aux abords du village :

- certaines zones U et AU du PLU se trouvaient sur d'anciennes zones NC du POS qui ont donc été déclassées.
- à l'inverse, certaines zones classées en zone INA du POS ont été reclassées en zones A du PLU, il s'agit des zones situées à l'entrée sud du village à l'est de la route départementale RD13E5. Ce choix correspond à la volonté communale de préserver la qualité de l'entée de ville sud sur la RD13.
- un des sites situé en bordure du cours d'eau de Las Croyas au nord la voie ferrée, anciennement classé en zone NC, a été classé en zone N du PLU. De part sa position en bordure du cours d'eau (soumis au risque d'inondation) , à proximité de la voie ferrée, et encerclé par l'urbanisation, la valeur agricole de ce site s'est amoindrie. Il présente davantage une vocation naturelle, qui pourrait être exploitée par des aménagements verts.

2/ Sur le reste du territoire

- la définition d'une zone UCn sur le lieu-dit du Moulin d'Azémat sur la zone NC. IL est à rappeler que sur ce site, aucune habitation ou activité n'est en lien avec l'activité agricole.
- également, le PLU a identifié certaines habitations isolées qui ne possèdent plus de lien avec l'activité agricole/viticole. Ces habitations, qui présentent des possibilités d'évolution, ont été classées en zone Nh (voir chapitre suivant) afin de pouvoir répondre à leurs besoins.
- l'identification de la voie ferrée en zone Nt, classée auparavant en zone NC. En effet, ce site fait l'objet d'un projet de reconversion touristique (voir chapitre suivant).

3/ La zone A est protégée de toute nouvelle construction y compris agricole

- La zone A pour des raisons paysagères et dans l'intérêt de préserver les terres dotées d'un potentiel agronomique intéressant ne sont pas constructibles pour tout type de construction y compris agricole.
- Soucieuse de la viticulture sur la commune, la commune a souhaité associer les viticulteurs au travail sur le PLU. Aussi, et ce en concertation avec les professionnels, le PLU propose une zone AUEa dédiée à d'éventuels futurs agriculteurs ou aux agriculteurs déjà présents sur la commune et ayant un besoin spécifique. Deux secteurs de la zone ont été créés afin de permettre la réalisation d'un projet d'élevage de chevaux (Ac) et afin d'autoriser la création de la plate-forme de lavage (Aep)
- Les différents viticulteurs présents sur la commune font partis de cave coopérative ou sont dotés de leur propre machine à vendanger. De plus, ils sont tous dotés de hangars agricoles et non donc pas besoin de construire de nouveau lieu de stockage ou de production.
- De plus, dans la mesure où un projet agricole/viticole avéré et abouti émerge sur la commune, la commune s'engage à modifier ou à réviser son Plan Local d'Urbanisme.
- La commune souhaite aider ses viticulteurs dans leurs activités. Elle ne veut pas bloquer les projets viticoles ou agricoles mais bien au contraire les accompagner afin de limiter le mitage du territoire communal, la destruction des paysages, et les coûts importants (eaux potables, défense incendie, etc.) engendrés par la construction de bâtiments isolés.

Une partie de la zone est concernée par les zones d'aléa du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) du Bassin versant de la Peyne.

Aussi, les règles d'occupation des secteurs concernés par ces aléas devront appliquer en priorité les dispositions du PPRI.



Principes réglementaires

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Les règles de ces articles ont pour effet de permettre uniquement l'extension des constructions agricoles, seules les constructions liées aux fonctionnements des réseaux sont autorisées. Cette règle vise à préserver le paysage viticole et la qualité des terres, supports de l'identité et l'économie locale.

Au vu des besoins de plus en plus importants des exploitations de diversifier leur activité pour compléter leur revenu, la règle autorise l'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension limitée (60 m² de la surface de plancher) des bâtiments existants à des fins d'habitats ou pour permettre des activités complémentaires d'accueil à la ferme définies de la manière suivante : gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, fermes-auberges, locaux destinés à la vente, et ce à condition qu'elles soient complémentaires et ne portent pas atteinte à l'activité agricole. Cette disposition a pour intérêt de donner les moyens de pérenniser les activités viticoles sur la commune, de plus en plus menacées.

Evolution par rapport au POS : Les règles de l'ancienne zone NC du POS qui autorisaient les constructions nouvelles liées aux activités agricoles ont été supprimées pour répondre à l'enjeu de préserver le paysage et la qualité des terres.

Article 3 : Accès et voirie

Les règles générales de desserte ont pour objet de garantir un accès satisfaisant et sécurisé.

Evolution par rapport au POS : L'évolution de l'article 3 de la zone NC du POS vise à simplifier les règles de desserte et à les réadapter aux occupations autorisées.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles générales de desserte par les réseaux et les justifications sont identiques à celles des zones urbaines.

Toutefois, pour les constructions ne bénéficiant pas du réseau public d'eau potable, la règle rappelle les conditions d'alimentation en eau à respecter.

Egalement, la zone n'étant pas raccordée à l'assainissement collectif, la règle autorise la desserte par un assainissement autonome et rappelle ses conditions de mise en place.

Il est rappelé également que les eaux ménagères et effluents non traités ne doivent pas être rejetés dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales et ce afin d'éviter tout risque de pollution des eaux.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution particulière

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Ici, l'article est réglementé au regard de la desserte par un assainissement autonome et précise ainsi que la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

Evolution par rapport au POS : L'article 5 ne pouvant être réglementé dans d'autres cas que celui lié à l'assainissement autonome ou à des raisons paysagères spécifiques, les règles de la zone NC qui fixaient des superficies minimales pour les habitations à usage agricole et les abris de jardins est supprimée.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle impose tout d'abord un recul des constructions de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales afin de sécuriser et soigner les abords de ces axes.

Il est imposé pour les autres voies de dessert,e un recul de 6 mètres minimum dans un souci de maintenir un site aéré mais également d'inciter à mieux traiter les abords des voies.

Evolution par rapport au POS : La règle de la zone NC du POS qui renvoyait à l'article R 111-18 du code de l'urbanisme, a été réadaptée.



Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle impose un recul de 5 mètres minimum des limites séparatives. L'objectif est multiple :

- conserver des zones de respiration entre les constructions et les terres agricoles,
- permettre la passage des engins agricoles,
- prévenir les risques d'incendie par exemple dans le cas où les parcelles voisines sont boisées.

Evolution par rapport au POS : La règle de la zone NC du POS qui renvoyait à l'article R 111-19 du code de l'urbanisme, a été réadaptée.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance de 4 mètres est imposée entre les constructions agricoles non contiguës. Cette règle vient à la fois répondre à un objectif de sécurité lié au risque d'incendie et de passage des engins agricoles.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution particulière

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtiage. Cette règle s'appuie sur les besoins et les spécificités de fonctionnement des activités agricoles et celles liées aux installations publics de réseaux.

Toutefois, il est important de fixer une hauteur limite afin de maîtriser l'impact des installations dans le paysage viticole.

La règle permet cependant qu'en cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur puisse atteindre celle de la construction existante. L'intérêt est ici de ne pas bloquer les besoins d'évolution et de développement des exploitations agricoles.

Evolution par rapport au POS : C'est dans le souci paysager, que la règle de la zone NC du POS qui ne fixait pas de hauteur, a été modifiée.

Article 11 : Aspect des constructions

Les dispositions énoncées dans cet article visent à limiter l'impact des constructions dans l'environnement viticole.

C'est à ce titre que la règle interdit par ailleurs les clôtures maçonnées et impose des haies végétales ou des clôtures ajourées. En effet, les clôtures peuvent fortement impacter le paysage notamment sur un espace très peu habité, il convient donc de les réglementer.

Evolution par rapport au POS : L'évolution de l'article 11 de la zone NC du POS a pour objectif de mieux encadrer l'aspect des constructions.

Article 12 : Stationnement

Les règles de cet article s'assurent que le stationnement se fasse à l'intérieur de l'opération et soit adapté au type d'activité afin de ne pas créer de gênes sur les voies publiques.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les dispositions visent à garantir le maintien de la végétation existante, peu développée sur ce territoire viticole. Egalement, il est rappelé de préserver les éléments du paysage identifiés le plan de zonage.

Evolution par rapport au POS : C'est dans cet objectif que l'article 13 de la zone NC du POS (qui ne fixait pas de règles) a été développé.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est non réglementé.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution



2.3.2 Tableau récapitulatif des zones agricoles

ZONES DU POS	SUPERFICIE DU POS	ZONES DU PLU	SUPERFICIE DU PLU
Zones agricoles		Zones agricoles	
NC	1939,3 ha	A	2078,68 ha
NCa	165,1 ha	Secteur Ac	9,24 ha
		Secteur Aep	0,57 ha
TOTAL	2104,4 ha	TOTAL	2088,49 ha



2.4 Les zones naturelles ou zones N

Les zones naturelles et forestières, ou zones N sont relatives aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de milieux naturels, de paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...). Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages » (Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme).



2.4.1 La zone N

Objectifs

- Protéger les espaces boisés rares sur le territoire
- Préserver les abords de la Payne, classés en zone ZNIEFF.
- Protéger les abords du ruisseau de Las Croyas qui traverse le village
- Permettre la reconversion de la voie ferrée
- Offrir des possibilités d'évolution pour les habitations ou activités isolées

Superficie 260,75 ha

Description et délimitation

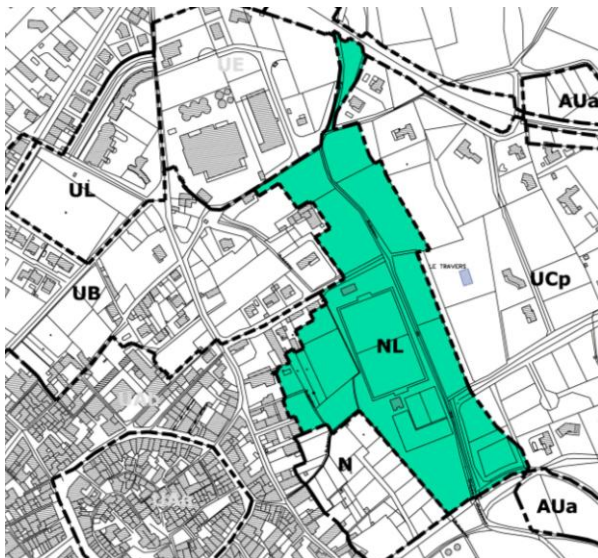
- La zone naturelle correspond en grande partie aux espaces boisés du territoire (Bois du Parc, Carrière des Esclots, Claou Pachou, etc.) ainsi qu'à la rypisilve qui accompagne le cours d'eau de la Payne.





□ Elle intègre également des sites sensibles qui se situent au sein du village. Il s'agit des zones qui longent l'ouest du ruisseau de Las Croyas (affluent du ruisseau de la Prairie) et qui sont soumises au risque d'inondation. Il s'agit de :

- la zone comprise entre le ruisseau et le centre du village (zone UAb) qui intègre notamment le pôle sportif. Ce pôle est toutefois classé dans un sous-secteur **NL** (5,66 ha) dans lequel y est autorisé les installations nécessaires aux équipements de loisirs et sportifs. L'enjeu étant en effet de permettre le renforcement de ce lieu important pour les écoles et la vie des habitants tout en considérant son contexte naturel.



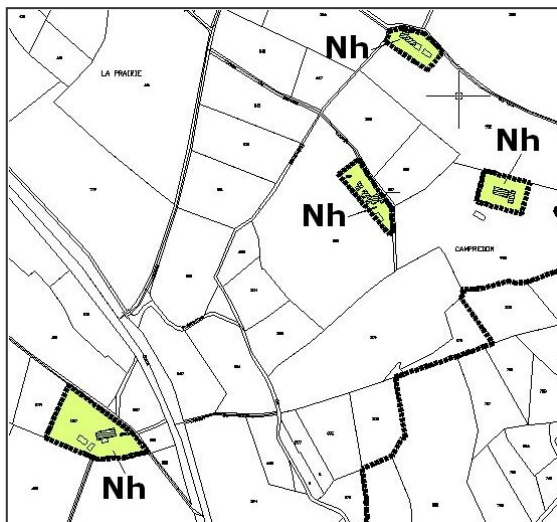
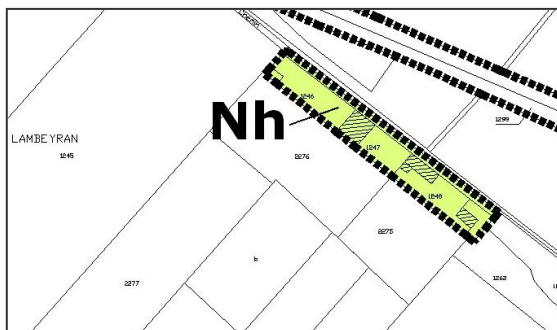
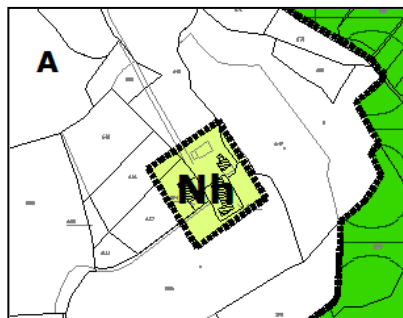
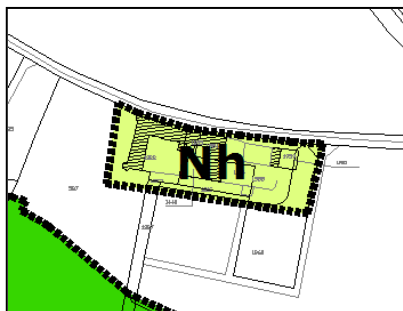
- site situé entre le ruisseau et encerclé par les habitations, au nord la voie ferrée. Comme il a été expliqué précédemment, ce site présente un enjeu naturel de part sa position en bordure du cours d'eau. Il peut être utilisé comme champ d'expansion de crues et/ou aménagés en espace vert.

□ La zone naturelle a également intégré l'ensemble de l'emprise de la voie ferrée qui traverse le village (qui n'est plus en fonction). En effet, un projet de reconversion touristique de cette voie à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, notamment pour aménager un sentier, est en réflexion. Le PLU souhaite ainsi permettre la réalisation de ce projet en classant cette voie dans un sous-secteur **Nt** (11,19 ha), autorisant les aménagements de tourisme.

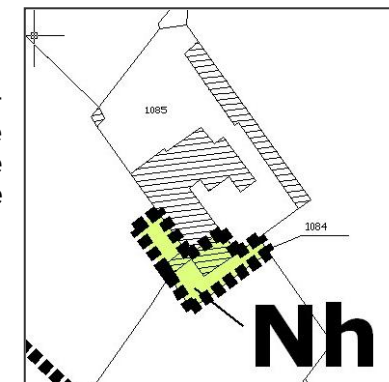


- l'ensemble bâti au lieu-dit Lambeyran – à l'ouest de la maison de retraite, le long de la voie ferrée : ces bâtiments présentent des potentialités intéressantes de réhabilitation.

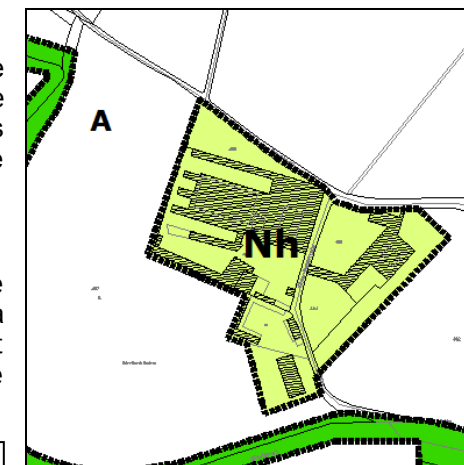
- habitations isolées au niveau de Campredon, Saint-Martin, Manse et Mard (sud du territoire) et pour lesquelles des évolutions peuvent être autorisées



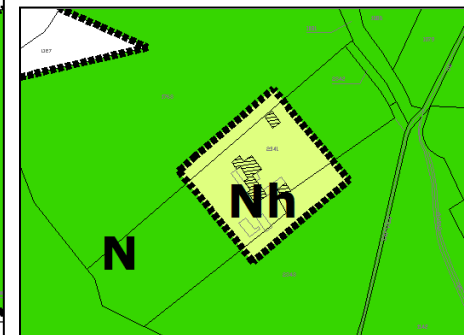
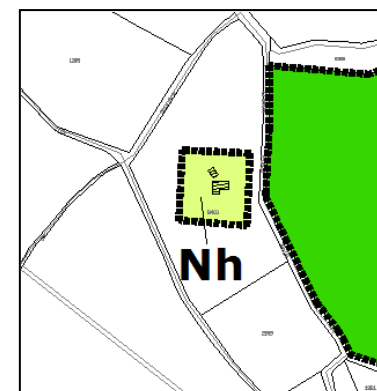
- d'une partie de l'exploitation viticole du Moulinas (sud-ouest du territoire) réinvestie par des tiers n'ayant pas de lien avec l'activité viticole. Au vue de la qualité du bâti, la commune souhaite y autoriser des opérations de valorisation (gîtes, etc.).



- L'activité artisanale de fabrication de statues située au lieu-dit Notre-Dame de Mougères. L'idée est de permettre des besoins d'extensions de cette activité importante pour l'économie de la commune.



- habitations isolées au sein de la zone boisée de Bosc Naout et à l'Ouest de la carrière des Esclots (nord du territoire) et pour lesquelles des évolutions peuvent être autorisées





L'enjeu dans ces zones **Nh (3,10 ha)** est également d'offrir des possibilités de développer des projets touristiques et notamment des hébergements, pour apporter les conditions nécessaires pour l'accueil touristique de la région.

Evolution par rapport au POS

La zone naturelle N du PLU reprend la zone naturelle ND du POS. Seule la zone ND située au sud du village au niveau de l'ancienne station d'épuration a été réintégrée dans la zone agricole du PLU car occupée par des terres viticoles.

La zone N dans le village a été agrandie (au niveau du pôle d'équipement NL) au vu de la réévaluation des zones inondables du PPRI.

Les zones Nt et Nh se trouvaient quant à eux en zone agricole NC du POS.

Une partie de la zone est concernée par les zones d'aléa du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) du Bassin versant de la Peyne.

Aussi, les règles d'occupation des secteurs concernés par ces aléas devront appliquer en priorité les dispositions du PPRI.

Principes réglementaires

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières

Les règles d'occupation répondent ici à plusieurs enjeux et besoins :

- Dans la zone naturelle stricte :
Les dispositions ont pour objectif de préserver les espaces naturels. Il y sera autorisé les installations en lien avec les activités forestières et celles liées aux besoins des réseaux.
- Le sous-secteur Nh : regroupant des habitations ou activités isolées pouvant présenter des besoins d'évolution, la règle autorise sur les bâtiments existants : l'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination à usage d'habitation, d'activités agricoles, artisanales, de loisirs ou de tourisme.
Afin de prendre en compte les besoins de fonctionnement des activités présentes ou permettre le développement de projets touristiques, la règle admet également l'extension attenante au bâtiment existant à usage d'activité artisanale, agricole ou touristique.
- Le sous-secteur NL : les règles visent à permettre le fonctionnement et le développement du pôle sportif et de loisirs de la commune tout en prenant en compte la fragilité du site.
- Le sous-secteur Nt : il s'agit ici de permettre la reconversion touristique de la voie ferrée en y autorisant des aménagements légers de loisirs ou d'accueil du public et en offrant la possibilité de réinvestir à des fins touristiques, des bâtiments existants situés aux abords de la voie. En effet, le projet visé a pour objectif de reconvertir le tracé de la voie ferrée qui traverse les différentes communes et qui pourrait nécessiter des points d'accueil ou d'informations.

Aucune construction nouvelle n'est toutefois autorisée dans ces zones afin de conserver le caractère naturel et paysager des sites.

Evolution par rapport au POS : L'évolution des articles de la zone ND du POS porte sur la création des secteurs Nh, NL et Nt.



Article 3 : Accès et voirie

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celles de la zone A.

Evolution par rapport au POS : L'évolution de l'article 3 de la zone ND du POS vise à simplifier les règles de desserte et à les réadapter aux occupations autorisées.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles générales de desserte par les réseaux et les justifications sont identiques à celles de la zone A.

Evolution par rapport au POS : L'article 4 de la zone ND du POS n'était pas réglementé. Au vu de l'évolution du zonage du PLU intégrant des habitations et activités, cet article est réglementé.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celles de la zone A.

Evolution par rapport au POS : L'article 5 de la zone ND du POS n'était pas réglementé. Au vu de l'évolution du zonage du PLU intégrant des habitations et activité, cet article est réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Comme pour la zone A, la règle impose tout d'abord un recul des constructions de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales afin de sécuriser et soigner les abords de ces axes.

Il est imposé pour les autres voies de desserte un recul de 5 mètres minimum dans un souci de maintenir un site aéré mais également d'inciter à mieux traiter les abords des voies. Les piscines devront également marquer un recul de 2 mètres de la voie.

Cette règle souhaite toutefois s'adapter aux constructions déjà existantes dont l'implantation pourrait être différente ainsi qu'aux exigences d'installations des services publics.

Evolution par rapport au POS : L'article 6 de la zone ND du POS réglementait uniquement le recul par rapport aux routes départementales. Au vu de l'évolution du zonage du PLU intégrant des habitations et activités, cet article est davantage réglementé.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle impose soit une implantation en limite séparative, soit un recul de 5 mètres minimum des limites séparatives. Cette règle permet de donner une souplesse d'implantation et de permettre l'évolution du bâti existant tout en se donnant la possibilité de traiter les limites entre ces zones naturelles et la zone agricole ou urbaine en prévoyant des zones tampons.

Evolution par rapport au POS : C'est dans cette volonté de gérer les limites que la règle de la zone ND du POS qui prévoyait un recul de 4 mètres de la limite, a été augmentée à 6 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution particulière

Article 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 10 : Hauteur des constructions

La règle précise que le hauteur ne devra pas excéder celle des bâtiments existants, et ce afin d'encadrer les éventuelles extensions de bâtiments.

La règle a également fixé une hauteur limite à 7 mètres pour toute nouvelle construction autorisée dans l'article 2 (exploitation forestière, équipements publics, etc.) et ce afin de limiter leur impact dans le paysage.

Evolution par rapport au POS : C'est dans ce souci paysager, que la règle de la zone ND du POS qui ne fixait pas de hauteur, a été modifiée.



Article 11 : Aspect des constructions

Les dispositions énoncées dans cet article visent à limiter l'impact des constructions dans l'environnement viticole.

Evolution par rapport au POS : L'évolution de l'article 11 de la zone ND du POS a pour objectif de mieux encadrer l'aspect des constructions.

Article 12 : Stationnement

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celles de la zone A.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les règles générales de desserte et les justifications sont identiques à celles de la zone A.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est non réglementé.

Evolution par rapport au POS : Pas d'évolution



2.4.2 Tableau récapitulatif des zones naturelles

ZONES DU POS	SUPERFICIE DU POS	ZONES DU PLU	SUPERFICIE DU PLU
Zones naturelles		Zones naturelles	
ND	233,15 ha	N strict	241,71 ha
		Nh	3,10 ha
		NL	5,66 ha
		Nt	11,19 ha
TOTAL	233,15 ha	TOTAL	265,01 ha



2.5 Conclusion

Tableau récapitulatif des zones

ZONES DU POS		SUPERFICIE DU POS		ZONES DU PLU		SUPERFICIE DU PLU	
Zones urbaines = 85,2 ha				Zones urbaines = 128,72 ha			
UAa et UAb		29,8 ha		UA		17,5 ha	
UAc		1,4 ha		UB		17,1 ha	
UD		53,1 ha		UC		86,04 ha	
UE		0,9 ha		UE		4,01 ha	
/		/		UL		4,36 ha	
Zones à urbaniser = 61,25 ha				Zones à urbaniser = 23,72 ha			
INA/INAa		18,7 ha		AU		2 ha	
/		/		AUE		2,98 ha	
IINAa et b		24,7 ha + 15,85 ha		1AU		4,76 ha	
IINAc		2 ha		2AU		9,6 ha	
				2AUL		1,9 ha	
Zones agricoles = 2104,4 ha				Zones agricoles = 2088,49 ha			
NC		2104,4 ha		A		2078,68 ha	
				Ac		9,24 ha	
				Aep		0,57 ha	
Zones naturelles = 233,15 ha				Zones naturelles = 265,01 ha			
ND		233,15 ha		N		241,71 ha	
TOTAL DES ZONES		2484 ha		TOTAL DES ZONES		2503.43 ha	



RECAPITULATIF DU POTENTIEL D'URBANISATION DES ZONES D'HABITATS			
ZONES	SUPERFICIE DU PLU	POTENTIALITES DE LOGEMENTS*	POPULATION SUPPLEMENTAIRE POTENTIELLE (HYPOTHESE : 2,4 ET 2,45 PERSONNES/MENAGES)
Zones urbaines			
UA	17,5 ha	/	/
UB	17,1 ha	/	/
UC	86,04 ha dont 11,71 ha de potentialités restantes	175 logements	Entre 413 et 421 personnes
Zones à urbaniser			
AU	2 ha	31 logements	Entre 273 et 279 personnes
1AU	4,76 ha	80 logements	
2AU (long terme)	9,6 ha	150 logements	Entre 360 et 367 personnes
TOTAL POTENTIEL A COURT ET MOYEN TERME : 2020	17,87 ha	285 logements	Entre 686 et 700 personnes
TOTAL POTENTIEL A LONG TERME : 2025	28,07 ha	435 logements	Entre 1046 et 1067 personnes

Les choix établis pour le projet de PLU de Caux viennent traduire les orientations et objectifs de développement fixés dans le PADD.

□ A ce titre, il est rappelé que la commune s'est fixée un objectif démographique de 3200 habitants d'ici 2020 et à plus long terme d'environ 3500 habitants à l'horizon 2025. Cet objectif pourra être atteint au travers du projet de PLU.

Ce projet offre une potentialité d'urbanisation à court et moyen terme (soit jusqu'en 2020) de 17,87 ha et à plus long terme de 28,07 ha au total, soit les moyens d'atteindre les objectifs fixés et répondre aux besoins de la population (évalués entre 28,6 et 31,2 ha en 2025) dont 17 à 20 ha d'ici 2020).

En effet, les 28,07 ha offrent un potentiel d'accueil de 435 logements en 2025 dont 285 en 2020, les surfaces ayant été estimées après l'application d'un taux de rétention foncière de 1,2. Aussi, sans ce taux de rétention, le nombre de logements est fixé à 348 logements à l'horizon 2025, dont 225 logements d'ici à 2020. Les objectifs fixant un besoin de 330 à 360 à l'horizon 2025 dont 198 à 225 logements en 2020, sont ainsi atteints.

Il est à préciser que parmi les 18,47 ha d'urbanisation prévus à court et moyen terme, plus de la moitié (11,11 ha) se situe au sein du tissu existant, dans les espaces interstitiels du village.

De plus, la plupart des zones de développement est intégrée dans l'enveloppe urbaine existante du village ou en continuité de celle-ci. Aussi, le développement de la commune est basé sur la volonté de densifier les zones pavillonnaires et conserver l'unité urbaine du village, limitant la consommation d'espace agricole.

Également, au travers des outils réglementaires et des principes d'aménagement définis, le projet tend à garantir une qualité à la fois urbaine, sociale et paysagère (par l'intermédiaire de l'offre en habitat, de la gestion des espaces communs et des déplacements, du souci environnemental, de la place des équipements, etc.).

Le rôle économique de la commune est traduit à la fois dans les possibilités offertes par le PLU d'accueillir les différentes catégories d'activités (des commerces aux activités plus industrielles) mais également dans le maintien et la préservation de l'activité viticole.

Le projet de PLU vient répondre à la volonté de préserver et respecter le paysage viticole et la richesse des rares espaces naturels. L'ensemble des



outils mis à disposition dans le projet de PLU oeuvre pour un urbanisme plus durable pour la commune de Caux.

2.6. La desserte par les réseaux

La desserte en réseaux est une condition déterminante pour garantir une urbanisation du village dans de bonnes conditions. Aussi, le choix du projet s'est appuyé sur cette problématique afin d'assurer une adéquation entre ce projet et la capacité des réseaux à y répondre.

Une notice sanitaire (annexe 5-1) a ainsi été réalisée dans le projet de PLU. Elle présente l'état actuel des réseaux qui desservent la commune et expose leur capacité et les conditions à prévoir pour répondre aux besoins de desserte de l'urbanisation future de la commune.

Desserte en eau potable

- L'alimentation en eau potable est assurée sur le village et son développement. La capacité du réservoir de Caux (1 200 m³, alimenté gravitairement par le réservoir de Roque Maurel) est en mesure de fournir les besoins qui ont été estimés dans le projet de développement (environ 103 m³/j)
- En terme de distribution, le village est desservi par des canalisations d'eau potable structurantes dont les diamètres sont pour la plupart importants (la plupart supérieures à 100 mm). Les zones urbaines mais également les zones à urbaniser bénéficient ainsi de la présence de ce réseau en mesure d'assurer le développement.

Seule la zone à vocation d'accueil d'activités (zone AUE) n'est pas desservie par le réseau d'eau. Toutefois, il est prévu une extension à partir des canalisations existantes situées sur le chemin de Serre. Le Syndicat des Eaux prévoit en effet une extension du réseau via une canalisation de 100 à 150 mm de diamètre. Celle-ci desservira la zone AUE et bénéficiera par la même occasion à la future zone 2AU. Le réseau projeté a été dimensionné au regard des besoins des zones. Une extension du réseau est prévue afin de desservir la future zone d'activité. Cette extension sera réalisée d'ici 3 ans (2013).

Concernant la zone UCn, située au Moulin d'Azémat, celle-ci est longée par une canalisation intercommunale de diamètre conséquent qui emprunte la route départementale RD174E1.

Desserte en eaux usées

- L'ensemble du développement du village est desservi par un assainissement collectif et raccordé à la station d'épuration intercommunale localisée sur le territoire de Pézenas d'une capacité de 35000 EH.

Actuellement, cette station accepte un flux hydraulique à hauteur de 61 % de la capacité nominale de la station et à une charge organique moyenne de 40 % de la capacité nominale de la station. Un schéma directeur d'assainissement est en cours sur la commune de Pézenas, étudiant notamment l'extension à envisager de la station d'épuration intercommunale. Il intégrera les projets d'évolution démographique des communes raccordées à la station d'épuration dont celle de Caux et afin de prévoir le dimensionnement nécessaire de la station.

Les besoins en assainissement estimés à hauteur de 3500 EH au total (population permanente, saisonnière et activités) seront ainsi pris en charge par la station.

- Le réseau d'eaux usées de la commune couvre l'ensemble du village et permettra ainsi de desservir les zones de développement. Egalement, la commune a élaboré la révision de son schéma directeur d'assainissement. Dans le cadre de ce schéma, il est étudié et pris en compte le projet de PLU et les renforcements du réseau d'assainissement de la commune de Caux pouvant être nécessaires pour satisfaire les besoins des nouvelles zones..
- La zone UCn, sera quant à elle desservie par un assainissement autonome en continuité avec les constructions situées à l'ouest du site. Une étude de sols a été réalisée à cet effet et annexée au PLU (annexe 5-1c).

Desserte par le réseau électrique

La commune a fait réaliser une étude exploratoire, menée par ERDF, qui a permis d'évaluer la capacité du réseau de distribution électrique à assurer le développement projeté de la commune.

Cette étude a ainsi analysé, pour chaque secteur de développement, les possibilités de raccordement (renforcements et extensions à prévoir) et a dressé une évaluation financière approximative. Cette étude est intégrée dans l'annexe sanitaire (annexe 5-1d).



3. Justifications des servitudes d'urbanisme particulières

3.1 Les servitudes d'urbanisme particulières

3.1.1 Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les dispositions du PLU ne constituent pas un obstacle aux différentes servitudes d'utilité publique affectant la commune dont les éléments sont annexés à ce présent document :

AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques :

- Eglise de Saint Gervais et Saint Portrais
- Fenêtre Renaissance Grand-Rue
- Fenêtre Renaissance au 1^{er} étage, rue de l'église

AC2 - Servitudes de protection des sites naturels et urbains

- Ensemble urbain des vieux quartiers
- Murs d'enceinte du domaine du Parc avec les douze tours d'angles et les deux arches qui enjambent la route de Caux

Ces deux servitudes qui visent à protéger le patrimoine architectural de qualité du noyau ancien de Caux ne sont pas remises en cause par le présent PLU. En effet, celui-ci a classé ce site dans un secteur spécifique UAa qui vise, au travers de l'établissement d'une réglementation forte sur le bâti de cette zone, à ne pas dénaturer sa qualité.

I3 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations et de distribution de gaz- DN 800 Artère Midi : Cette canalisation traverse la partie nord du territoire communal, elle n'impacte et n'est pas impactée par le projet de développement.

T1 - Servitudes relatives aux chemins de fer - Ligne ferroviaire Faugères-Paulhan : Le projet de PLU prend en compte la présence de cette voie ferrée qui fait l'objet d'un classement particulier. Ce classement a notamment pour but de permettre la reconversion touristique de cette voie.

T5 - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne, servitudes de dégagement - Aéroport de Pézenas-Nizas : Cette servitude touche la partie nord-est de la commune et n'est donc pas impactée par le projet.

Plan de prévention des risques naturels inondations – Bassin versant de la Peyne. Cette servitude touche les différents cours d'eau présent sur la commune. Traversant le pôle urbain de Caux, cette servitude est très importante à respecter pour limiter les risques.

3.1.2 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés établis dans le PLU ont pour objectif de permettre la réalisation de projets d'équipements ou d'infrastructures importants pour améliorer le fonctionnement de la commune.

L'amélioration de la circulation et des accès dans le village de Caux

La problématique des déplacements sur le village de Caux constitue un point important qui est traité dans le PLU. Pour pallier certaines difficultés de circulation



ou d'accès, la commune a défini plusieurs emplacements réservés pour permettre la réalisation ou le renforcement de certaines infrastructures.

La commune prévoit la création d'une voie depuis le giratoire, qui desservira la future zone accueillant des activités (AUE) et par là le futur quartier d'habitats et d'équipements (2AU+2AUL). Elle prévoit également de réserver des terrains pour l'extension de l'allée des Glycines et ainsi desservir le futur quartier d'habitat 1AU.

- Il s'agit également d'élargir plusieurs voies d'accès pour assurer une desserte satisfaisante des futures zones d'habitats prévues dans le PLU.

- L'amélioration de la circulation passe aussi par une offre de stationnement. Aussi, la commune prévoit la réalisation de parkings à proximité du cimetière pour offrir de meilleures conditions d'accès à cet équipement ainsi qu'en bordure du boulevard Anselme Nougaret. L'idée est ici de participer au désengorgement des de la circulade (envahie par les véhicules) et inciter au déplacement piéton dans le centre.

- Egalement, la commune prévoit un emplacement réservé à l'angle du chemin du Pistolet et l'avenue de Neffiès, pour y permettre la réalisation d'un arrêt de bus.

Valorisation des entrées de ville

La commune prévoit un emplacement réservé en entrée de ville (à l'entrée sud face au cimetière) pour contribuer à la qualité de ces « portes » du village. Cet emplacement se traduit par des aménagements paysagers.

Evolution par rapport au POS

De nombreux emplacements réservés prévus dans le POS ont été réalisés ou, tout du moins, les terrains ont été acquis par la collectivité bénéficiaire. Aussi, ils n'ont pas été repris dans le PLU.

D'autres ne portent plus d'intérêt au regard des nouveaux enjeux et problématiques de développement de la commune et ont donc été supprimés.

3.1.3 Les dispositions liées au PPRI

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Versant de la Payne approuvé le 3 juillet 2008. Ce PPRI identifie les différentes zones d'aléa d'inondation auxquelles est soumis le territoire et présente les prescriptions réglementaires qui s'y appliquent. **Les règles du PPRI s'imposent ainsi à celle du PLU.**

Le PLU de Caux a intégré ce document :

- Sur le plan de zonage, sont reportées à titre indicatif les zones d'aléa d'inondation déterminée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (fort, moyen). Elles permettent de visualiser la situation de chaque parcelle par rapport à ce risque. Ces zones renvoient au document réglementaire du PPRI annexé au PLU et dont les règles s'impose à lui (annexe 5-4).
- Le PLU précise par ailleurs dans le règlement que toutes occupations du sol sur chaque zone devront avant tout appliquer les prescriptions du PPRI qui les concernent.



3.2 Les dispositions d'urbanisme particulières

3.2.1 Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

La commune peut, au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, classer des espaces boisés de toute nature en Espace Boisé Classé pour garantir leur conservation et leur protection. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements. En effet, la rareté des espaces boisés sur la plaine viticole de Caux en font des éléments indispensables à préserver pour la diversification du paysage et la biodiversité.

Ainsi, différents type de boisements ont été classés (et maintenus par rapport au POS):

- les boisements du Bois du Parc ;
- les boisements du Bois du Claou-Pachou et de la Carrière des Esclots
- les boisements au lieu-dit de Loupio
- le parc situé dans le village, au chemin de Panama

3.2.2 Les Eléments du Paysage à Préserver au titre de l'article L 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

Le PLU peut, au travers de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme, localiser des éléments du paysage à préserver qui de part leur valeur culturelle, paysagère, historique ou écologique, peuvent être protégés ou mis en valeur. (pièce 3-3)

Le territoire communal de Caux renferme un important patrimoine bâti qui a notamment fait l'objet d'un travail d'identification mené par une association locale. Afin de rendre compte et traduire ce travail, le PLU a intégré l'ensemble des éléments identifiés sur le territoire (puits, fours, moulin, etc.) en éléments du paysage à préserver afin d'assurer leur protection. Egalement, ce travail a permis d'identifier les différents murets de pierre sèche composants le village et qui ont également été repris dans le PLU.

D'autres éléments du patrimoine communal, qu'ils soient végétaux ou bâtis, ont été également identifiés et maintenus dans le PLU :

- le chemin de terre planté de prunus à l'entrée sud-ouest du village, reliant le chemin de Mountade et la rue des Oliviers
- le Moulin à vent, en limite ouest du village, au bout de la rue du Moulin à Vent
- l'ensemble du site cimetière de Caux (patrimoine bâti et ifs)
- l'ancienne cave coopérative de Caux
- la Croix du Monument aux Morts

Au regard de l'importance des ces éléments, une carte spécifique a été réalisée et est jointe au plan de zonage.

3.2.3 Les sites archéologiques

Le territoire de Caux renferme un patrimoine archéologique important, héritage médiéval. Aussi, de nombreux sites du territoire sont concernés par la présence de vestiges archéologiques identifiés dans le PLU garantissant ainsi leur prise en compte dans tout projet d'aménagement (annexe 5-3).

V. INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT





1. Contexte

Cette partie du rapport de présentation propose une évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement. En effet, cette évaluation a pour but d'identifier les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du PLU en vue de garantir un projet en respect des exigences de préservation et mise en valeur de l'environnement.

Ces exigences ont été dès en amont intégrées dans le processus de construction du projet et ce au travers de l'élaboration des différentes pièces du PLU.

La définition du PADD, mais également des pièces réglementaires s'est ainsi inscrite dans une logique de Développement Durable en s'appuyant sur les principes fondamentaux du Code de l'Urbanisme et principalement ceux définis par les articles L.110 et L.121-1, à savoir :

- l'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs des populations ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances.

Les choix qui ont permis la constitution du PADD découlent ainsi de la volonté d'appliquer ces principes.

Au delà de l'expression de la prise en compte de l'environnement et de sa mise en valeur, cette partie précise également les précautions et les mesures prises par le PLU, en vue de limiter les impacts de certaines orientations du projet sur l'environnement.

Aussi, cette partie vise à :

- présenter les diverses répercussions ou les conséquences, qu'elles soient positives ou négatives, du projet d'aménagement
- exposer les mesures et préconisations prises pour préserver et mettre en valeur cet environnement



2. Incidences environnementales des dispositions du PLU, mesures compensatoires et de valorisation prises par le Plan Local d'Urbanisme

La prise en compte et les impacts du projet de PLU sur l'environnement doivent être étudiés sur tous les aspects à savoir :

- *la biodiversité et le milieu naturel*
- *les paysages et le patrimoine, et notamment le paysage viticole*
- *les pollutions*
- *les ressources naturelles et les énergies*
- *les risques et les nuisances*
- *le milieu humain et la vie locale*



2.1. L'impact du projet sur la biodiversité: les enjeux d'une protection et d'un développement du patrimoine naturel

Le territoire de Caux est marqué par un territoire très viticole. En effet, l'espace agricole occupe environ 70% du territoire, faisant de la commune une véritable commune viticole. Les espaces naturels sont ainsi peu nombreux mais présentent toutefois une richesse écologique mais également paysagère. A ce titre, plusieurs sites naturels sont classés en zone ZNIEFF (ripisylve de la Peyne, le Bois du Parc).

→ Leur préservation et leur valorisation constituent ainsi un enjeu important qui fait parti du PADD de la commune. Outre la protection, il s'agit aussi de développer l'élément naturel dans le fonctionnement et la trame urbaine.

Les dispositions du PLU visent ainsi à la fois à garantir la préservation des espaces naturels (cours d'eau, boisements, etc.) mais également à développer leur présence dans le tissu urbain pour minimiser son impact dans l'environnement.

Les outils de préservation des espaces

Les espaces naturels, de différentes natures que ce soit (du massif boisé à l'alignement d'arbres), font l'objet de protection via la mise en place de plusieurs outils :

□ Tout d'abord, l'ensemble des boisements qui occupent le territoire sont classés en zone naturelle N strict. Il s'agit notamment du Bois du Parc, la Carrière des Esclots, le bois de Loupio, le bois du Claou-Pachou. La ripisylve de la Peyne, qui renferme une diversité écologique, est également classée en zone N. Cette zone N, destinée aux espaces naturels, autorise uniquement les activités forestières et les équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux. Aussi, toute autre construction non liée à ces activités est interdite. L'urbanisation y est donc éviter permettant de garantir le maintien et la qualité de ces espaces.

□ Egalement, les zones ZNIEFF du territoire communal, à savoir le Bois du Parc et la ripisylve de la Peyne ont été classées en Espace Boisé Classé les protégeant ainsi de tout défrichement.

□ Egalement, il s'agit dans le PLU de préserver des éléments plus ponctuels qui participent à la qualité environnementale du village (alignements d'arbres, parc boisé, etc.) en les identifiant en Eléments du Paysage à Préserver au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme. Cette identification assure la prise en compte de cette végétation lors de toute urbanisation.

Les mesures compensatoires ou de mise en valeur

Outre leur protection, le PLU a mis en place des outils pour développer les espaces naturels sur le territoire. En effet, le projet de PLU de Caux va induire un développement urbain du village. Afin de minimiser l'impact de l'urbanisation et de favoriser la biodiversité et la qualité environnementale dans le tissu, plusieurs dispositions ont été élaborées :

□ Des espaces verts ont été définis dans les orientations d'aménagement des zones de développement

□ L'obligation de planter hormis dans les zones de débroussaillage via l'article 13 du règlement :

- *maintien des essences existantes ou remplacement*
- *obligation de planter sur les espaces libres et aires de stationnement*
- *obligation de créer des espaces publics plantés dans les opérations d'ensemble*

□ L'article 11 du règlement des zones favorise le recours à l'implantation de clôtures végétales voir impose leur utilisation dans certaines zones (zones naturelles et agricoles, UCp UCn, AUa, AUE, etc.).

De plus, le règlement impose que toute essence utilisée doit être issue des espèces locales et annexe à ce titre, le guide végétal de l'Hérault.



2.2. L'impact du projet sur le paysage et le patrimoine : une identité viticole à préserver

Le territoire de Caux bénéficie d'un paysage fortement viticole très typique des villages languedociens. Cette forte occupation viticole associée à un relief doux en fait une zone au paysage identitaire mais très sensible. C'est également tout un patrimoine historique et culturel qui compose la commune et y apporte toute sa richesse.

→ Un des enjeux forts du PADD de la commune est de respecter le paysage viticole mais également son patrimoine.

Les outils de préservation du paysage et du patrimoine

□ Tout d'abord, il s'agit dans le PLU de protéger le paysage viticole très sensible à toute construction.

Aussi, la grande partie du territoire est classée en zone agricole A. Dans cette zone, est interdite toute nouvelle construction agricole. En effet, les bâtiments agricoles peuvent avoir un impact néfaste sur le paysage. Toutefois, afin de ne pas contraindre les exploitations viticoles, le règlement autorise les extensions limitées et l'aménagement sur le bâti existant.

Ces dispositions réglementaires permettent ainsi de préserver la qualité paysagère du territoire viticole.

□ La commune a également souhaité préserver la qualité paysagère de son entrée de ville depuis la route de Pézenas, entrée principale et très identitaire de Caux (appel de l'église et du cimetière). Les zones de part et d'autre de cette route ont donc été classées en zone agricole, dans laquelle aucune nouvelle construction n'est autorisée.

□ Egalement, la commune a souhaité protéger le patrimoine local qui participe à la composition paysagère des lieux et à leur identité via plusieurs dispositions :

- l'identification en éléments du paysage à préserver du petit patrimoine (murets de vignes, fours, moulin, cave coopérative, etc.). Au regard de l'importance de ce patrimoine, l'identification fait l'objet d'un plan spécifique annexé au plan de zonage.

Via les orientations d'aménagement et le règlement, le PLU impose que l'aménagement des zones compose avec ces éléments (notamment les murets) permettant ainsi de les protéger et également de les mettre en valeur, apportant une identité aux futurs quartiers.

- le village de Caux renferme dans son cœur historique, plusieurs monuments historiques ainsi que des sites naturels et urbains (église, ensemble urbain des vieux quartiers, etc.). Le PLU a reporté les périmètres de protection de 500 mètres autour de ces monuments qui impose l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet de constructions dans ce périmètre. La prise en compte et le respect de la qualité de ces éléments patrimoniaux sont ainsi garantis.

□ Le territoire de Caux renferme des vestiges archéologiques qui font parti du patrimoine communal en tant que témoins de l'histoire des lieux. Le PLU a reporté sur le plan de zonage et dans une annexe spécifique, ces sites archéologiques. Tous travaux, installations ou constructions, qui touchent ces sites sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie. Cette disposition garantit ainsi la prise en compte et la connaissance de ces vestiges.

Les mesures compensatoires ou de mise en valeur du projet dans le paysage

Le projet de la commune va engendrer un développement de l'urbanisation du village de Caux (habitat, activités) qui vont générer des effets sur le paysage environnant.

→ L'enjeu, au travers du PLU, est avant tout de limiter l'impact de ce projet sur le paysage en travaillant sur un urbanisme respectueux de sa qualité. Il réside également dans une volonté de valoriser ce patrimoine paysager en l'intégrant dans la composition urbaine du projet de PLU.

Plusieurs dispositions viennent traduire cet enjeu :

□ Tout d'abord, afin de limiter son impact dans le paysage, le développement urbain a été concentré au niveau du village, au sein de l'enveloppe urbaine et en continuité du tissu existant. L'objectif est ici de préserver et conforter l'enveloppe urbaine. De plus, la définition des zones de développement s'est appuyée sur la possibilité technique de raccordement en gravitaire au tout à l'égout empêchant ainsi toute dispersion urbaine.



□ Pour garantir la qualité urbaine des zones d'urbanisation, des orientations d'aménagement ont été définies. Ces orientations fixent plusieurs principes d'aménagement (desserte, orientation du bâti, création d'espaces verts, traitement de la limite entre la zone urbaine et agricole) qui doivent être respectés lors de l'urbanisation des zones et garantissent ainsi leur intégration dans le paysage.

□ Egalement, les dispositions définies dans le règlement ont pour but de favoriser la bonne intégration des constructions et des projets urbains dans le paysage :

- articles 6 et 7 : les règles d'implantation des constructions permettent d'encadrer la forme urbaine afin qu'elle respecte l'identité et le paysage du village

- article 10 : la règle encadre la hauteur des bâtiments afin qu'ils s'intègrent dans le site environnant tout en s'adaptant aux types d'activités et besoins liés :

dans les zones d'habitats, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit

dans les zones à vocation d'activité : la hauteur est limitée à 10 mètres

dans les zones d'équipements : la hauteur est limitée à 12 mètres

- article 11 : les prescriptions sur les façades, les toitures, etc. permettent de gérer l'aspect des constructions. Egalement, des mesures particulières ont été élaborées concernant les clôtures. En effet, les clôtures constituent un élément de composition urbaine importante notamment pour les constructions situées en frange avec la zone agricole, qui nécessitent d'être encadrées.

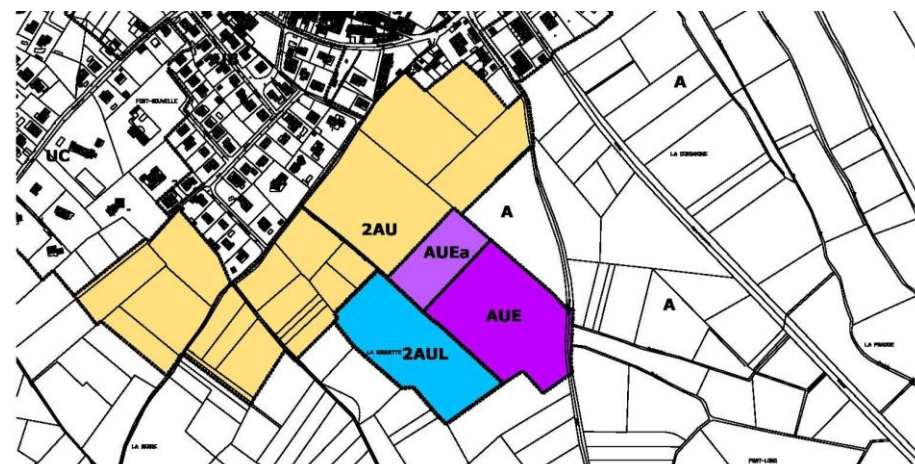
- article 13 : les prescriptions visant à favoriser les plantations permettent d'accompagner l'intégration du bâti. Il s'agit également de prendre en compte les risques liés aux incendies/feu de forêt en supprimant les obligations sur les parcelles intégrées dans les zones de défrichement.

Une attention particulière a été faite sur le secteur sud du village. En effet, ce secteur qui prévoit d'accueillir à la fois de l'habitat et des activités présente un enjeu paysager de part son positionnement en entrée de ville. Afin d'assurer une intégration de ce futur quartier, plusieurs dispositions ont été prises dans le PLU :

- la parcelle de vignes située en bordure de la voie et au pied du cimetière a été conservée en zone A de part son intérêt paysager (notamment depuis l'entrée route de Pézenas et sa position en appui du cimetière) et identitaire. De plus, la végétation qui longe la limite sud de la parcelle permet de masquer la future zone d'accueil d'activités (AUE).

- ce secteur, bien qu'occupé par deux zones d'urbanisation distinctes (une zone d'urbanisation immédiate dédiée à l'activité (AUE) et une zone d'habitat gelée à l'urbanisation et d'équipement (2AU+2AUL)), a fait l'objet d'une orientation globale qui permet de garantir un aménagement urbain cohérent. Cette orientation d'aménagement s'est attachée à intégrer les éléments existants (chemins, murets, ruisseaux) dans le fonctionnement du futur quartier afin de respecter le site mais également à traiter les limites avec la zone agricole.

Egalement, de part la typologie des constructions (activités, bâtiments agricoles) de la zone d'activités (AUE), une orientation d'aménagement (implantation du bâti, etc.) plus précise a été définie afin de bien encadrer l'urbanisation de la zone. Cette orientation d'aménagement s'accompagne d'un règlement spécifique garant de la qualité de la zone (hauteur limitée, traitement uniquement végétal des fonds de parcelles jouxtant la zone agricole, traitement paysager aux abords des voies de desserte principale, gestion des aires de stockage, etc.

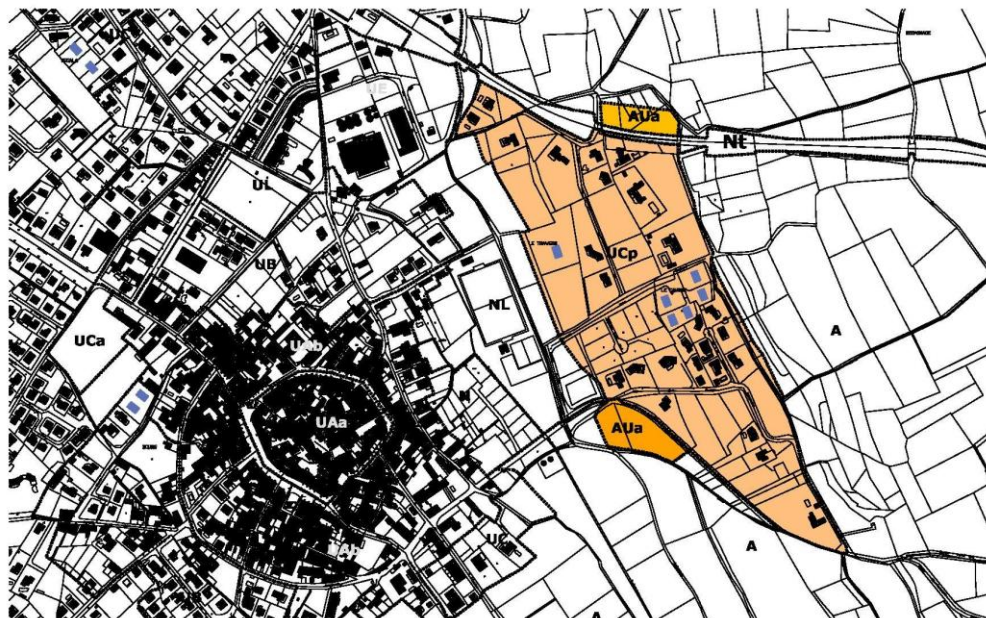




Le PLU s'est également attaché à encadrer la fin de l'urbanisation qui s'est développée sur le coteau, côté est du village, qui présente une sensibilité paysagère. Ce secteur fait en effet l'objet d'un zonage spécifique (zone UCp pour les zones déjà urbanisées et AUa pour les secteurs restants à urbaniser) dans lequel y est appliquées des dispositions réglementaires propres :

- la hauteur y est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, au lieu de 7
- le plus grand linéaire du faîtage de toiture doit perpendiculaire au sens de la pente
- les clôtures doivent être constituées uniquement d'une haie végétale composée d'arbustes d'essences locales, ou d'une clôture ajourée
- Il est imposé qu'une haie d'arbustes d'essences locales soit plantée en fond de parcelles, cette haie devant être plantée perpendiculairement au sens de la pente. L'idée est ici de recréer le principe des cordons boisés sur le coteau.
- il est également imposé de planter un arbre hormis zone de débroussaillage au moins pour 50 m² sur les espaces libres là aussi afin de développer la végétation sur le coteau et d'accompagner l'intégration des constructions.

- Le COS est limité à 0.3 et 0,2 dans le but de limiter la densification du coteau et conserver un caractère aéré



2.3. L'impact du projet sur les risques de pollutions : la recherche d'une qualité environnementale du cadre de vie

2.3.1 La qualité de l'eau

Le développement urbain et notamment l'implantation d'activités peut venir modifier la qualité de l'eau. Le PLU prend ainsi des mesures pour réduire le risque de pollution de l'eau.

Tout d'abord, le territoire de Caux n'est pas concerné par des périmètres de sources de captage, excluant toute possibilité de nuire à la qualité des sources du secteur.

Il s'agit toutefois de ne pas rejeter des eaux polluées dans le milieu naturel ni dans les réseaux communaux. Pour cela, l'article 4 du règlement des zones accueillant des activités importantes précise que :

- Le rejet d'eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdit sauf convention passée avec la commune. Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes sanitaires en vigueur. En cas de rejet chimique, une station de traitement sera imposée à l'industriel.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2.3.2 La qualité de l'air

L'impact du projet de développement de Caux sur la qualité de l'air aura pour origine l'augmentation des flux automobiles.

→ La commune s'est fixée comme objectif de mieux maîtriser les déplacements sur son village afin de rationaliser et minimiser les flux et par là limiter l'impact sur la qualité de l'air et du cadre de vie.



- Cet objectif passe notamment pour un choix de consolider le développement urbain dans l'enveloppe urbaine existante du village :
 - densification des espaces interstitiels,
 - secteurs d'urbanisations nouvelles dans l'enveloppe urbaine ou en continuité directe de celle-ci.

Ce choix de développement permet ainsi d'éviter la dispersion et donc l'accroissement des flux automobiles souvent généré par une urbanisation linéaire et éparse.

- Egalement, via les orientations d'aménagement et le règlement, la commune souhaite encadrer de façon plus rationnelle les flux :
 - définition, dans les orientations d'aménagement, de principes de desserte composée de voies hiérarchisées et reliées entre elles
 - interdiction, dans le règlement des nouvelles zones de développement (zones AU et 1AU), de créer des dessertes en impasse, pour éviter la multiplication des voies et donc des flux.

- Limiter les flux automobiles passe par une meilleure prise en compte et valorisation des déplacements doux. En effet, l'incitation à ce type de déplacement participe à limiter le recours à la voiture. Plusieurs outils ont été mis en place pour favoriser les modes doux sur le village :

- la définition dans les orientations d'aménagement de cheminements et liaisons douces à créer.
- l'obligation d'assurer, pour toute voie nouvelle, les caractéristiques suffisantes pour permettre les déplacements sécurisés des piétons, cycles et personnes à mobilité réduite.
- le classement de petit chemin de terres en éléments du paysage à préserver conservant ainsi son caractère.
- l'obligation de créer du stationnement vélo dans les opérations d'ensemble

- Egalement, la politique de gestion des déplacements se traduit dans le PLU par une meilleure offre et organisation du stationnement via plusieurs outils :

- la création d'emplacements réservés prévus pour réaliser du stationnement à l'entrée du centre du village (proximité bd A.Nougaret, et cimetière)
- obligation de prévoir du stationnement pour le public dans les futurs quartiers d'ensemble (une place supplémentaire par tranche de 5 logements à un usage public).

Il est également préconisé, dans un secteur de développement prévoyant du logement locatif/social d'organiser le stationnement sous forme d'aires de stationnement collectif abritées ou non, limitant ainsi les flux de voitures dans le futur quartier.

2.3.3 La gestion des déchets

L'accueil de nouvelles populations et le développement des activités sur le village va accroître la production de déchets à collecter et à recycler. La gestion de ces déchets doit ainsi être assurée pour limiter toute nuisance et ce via plusieurs dispositions :

- le règlement impose, dans l'article 4, lors de toute opération d'ensemble qu'un local de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, soit aménagé. Ce dernier devra être dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique. La structure devra être intégrée dans l'environnement paysager et urbain et être conçue, dans la mesure du possible, en s'appuyant sur l'utilisation de techniques environnementales (toiture végétalisée, structure bois, etc.).
- Egalement, l'article 3 rappelle que les voies de nouvelles doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour faciliter le ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.



2.4. L'impact du projet sur les ressources naturelles et les énergies : l'enjeu d'une utilisation raisonnée

Le projet de la commune de Caux ne peut se faire sans la présence suffisante et la qualité des ressources naturelles. Le développement projeté va générer des besoins et une utilisation de ces ressources. A l'inverse, ce projet ne doit pas nuire à la qualité ni épuiser ces ressources.

→ L'objectif est ainsi de trouver un équilibre et une gestion raisonnée des ressources.

2.4.1 L'eau potable

La commune de Caux, localisée sur la rive droite de l'Hérault, est alimentée par la station de pompage de Cazouls d'Hérault, prélevant l'eau dans la nappe d'accompagnement de l'Hérault. Ce forage est relié via deux canalisations en acier, aux réservoirs principaux de Roque Maurel (2000 m³) sur la rive droite et du Mas d'Affre sur la rive gauche. A partir de ces réservoirs, l'eau s'écoule gravitairement jusque dans les réservoirs communaux, dont celui de Caux, d'une capacité de 1 200 m³, qui assure la distribution en eau de la commune de Caux.

Le développement démographique et d'activité va créer une pression en terme de besoins en eau potable.

Avant tout, il s'agit de s'assurer de la bonne qualité de la ressource en eau.

□ Le captage assurant l'alimentation en eau de Caux fait l'objet d'un arrêté préfectoral de D.U.P. du 8 février 1977, un nouveau dossier de déclaration d'utilité publique est en cours sur ce captage.

En cas de pollution à la station de Cazouls, le réservoir de St Mamert situé à Plaissan alimenté par le forage de St Mamert peut fournir en eau le réservoir de Nizas, sécurisant ainsi l'alimentation d'eau sur le syndicat.

Ensuite, il s'agit de garantir une cohérence entre les besoins en eau potable pour permettre le développement de la commune et la capacité des ressources en eau potable et donc du réseau à y répondre. Cette volonté d'adéquation a pour but d'offrir des conditions sanitaires suffisantes pour les futures constructions et ainsi limiter les risques d'altération et de pollution des milieux naturels. Plusieurs mesures sont mises en place :

□ Tout d'abord, l'impact de l'augmentation de population projetée à l'horizon 2020 sur les ressources en eau potable a été évalué (notice sanitaire 5.1). Egalement, il a été évalué les besoins en eau potable de la zone à vocation d'activités (AUE). Il en ressort que les ressources et équipements existants sont suffisants pour les besoins actuels et futurs de la commune.

□ En parallèle, le règlement impose, dans l'article 4 que « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. ». Cette disposition réglementaire vise à garantir une utilisation mesurée et adaptée de la ressource en eau potable.

□ Egalement, les projets de développement nécessitant une desserte interne du réseau d'eau potable sont classés en zone AU ou 1AU, zone urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

□ Les zones qui ne disposent pas à proximité immédiate d'un réseau en capacité suffisante sont classées en zone 2AU, zones dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, à une modification ou d'une révision de PLU. Cette disposition permet de garantir la présence suffisante de la ressource en eau pour permettre une urbanisation.

2.4.2 Les eaux usées

Les effluents de la commune de Caux sont pris en charge, via un poste de refoulement, par la station d'épuration de Pézenas. Cette station de type boues activées, mise en service en 1980, a une capacité nominale de 35 000 Eh. Elle accepte actuellement un flux hydraulique à hauteur de 61 % de la capacité nominale de la station et à une charge organique moyenne de 40 % de la capacité nominale de la station.



→ Le choix de développement réalisé dans le PLU s'est fait de manière à prendre en compte le souci d'adéquation avec les équipements en assainissement dans le but d'assurer un développement de la commune dans de bonnes conditions sanitaires mais également un développement qui limite les risques de pollution des milieux naturels.

Il s'agit d'assurer l'adéquation entre les besoins en assainissement estimés du projet de Caux et la capacité de la station d'épuration de Pézenas à y répondre.

□ Le développement urbain, prévu au niveau du village, sera desservi par l'assainissement collectif, ce choix visant notamment à limiter la consommation d'espace qui est souvent engendré dans le cas d'assainissement autonome. Aussi, ce développement va engendrer des impacts sur les capacités de l'unité de traitement. Afin de garantir une bonne adéquation, le PLU a évalué les besoins en assainissement du développement de la commune (à la fois des habitants et des activités) (notice sanitaire 5.1). Un schéma directeur d'assainissement est en cours sur la commune de Pézenas, étudiant notamment l'extension à envisager de la station d'épuration intercommunale. Il intégrera les projets d'évolution démographique de la commune de Caux et des communes raccordées à la station d'épuration afin de prévoir le dimensionnement nécessaire de la station.

□ Le développement s'est également appuyé sur la possibilité de raccordement des zones à l'assainissement collectif en gravitaire et la capacité du réseau d'eaux usées à desservir les quartiers actuels et futurs. En parallèle du PLU, la commune a élaboré la révision de son schéma directeur d'assainissement. Dans le cadre de ce schéma, il est étudié et pris en compte le projet de PLU et les renforcements du réseau d'assainissement de la commune de Caux pouvant être nécessaire pour satisfaire les besoins des nouvelles zones d'habitats.

□ Les conditions de raccordement au réseau sont également précisées dans le règlement au travers de l'article 4 : *« Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées ».*

□ Les constructions situées sur le reste du territoire sont desservies quant à elle par un assainissement autonome, le PLU souhaite toutefois encadrer la mise en place des dispositifs d'assainissement individuel par le biais du règlement, en précisant que :

- article 3 : *En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles devront être raccordées à un dispositif d'assainissement*

autonome étudié auprès du SPANC et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

- article 5 : *Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété non desservis par l'assainissement collectif, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction étudié auprès du SPANC, et après étude géologique et avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.*

2.4.3 Les eaux pluviales

La densification et le projet de développement du territoire de Caux va générer une augmentation des surfaces imperméabilisées (constructions, voirie, etc.) et par là, une augmentation du ruissellement des eaux pluviales.

→ Les eaux pluviales constituent une problématique importante sur la commune, notamment concernée par des risques d'inondation. Aussi, à travers le PLU, la commune souhaite encadrer la gestion pluviale via plusieurs dispositions :

□ La première mesure mise en place par le PLU est de réduire le plus possible en amont les surfaces imperméabilisées et par là de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement. Elle se traduit par plusieurs dispositions réglementaires :

- la définition dans les zones urbaines et à urbaniser des surfaces à traiter en surface perméable (30 à 50% de la surface du terrain)

- la réalisation d'un minimum de plantations pour faciliter l'infiltration des eaux

Egalement, au regard de la topographie du coteau dont la pente est orientée vers le village, des contraintes plus importantes sont imposées sur le secteur du coteau (à l'est du village). Par exemple, les voies de desserte doivent être traitées en surface perméable (type graviers, stabilisé, etc.).

□ La deuxième mesure vise ensuite à mieux prendre en charges les eaux pluviales et à mieux les intégrer dans la conception urbaine. Elle se traduit par plusieurs dispositions définies dans le règlement, à l'article 4 :

- *les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

- *les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière et récupérer dans la mesure du possible, pour le propre entretien du terrain.*

- *Dans les zones 1AU, soumises à des opérations d'ensemble, les eaux de pluies doivent être traitées depuis la parcelle jusqu'à leur évacuation au travers de dispositifs de collecte et d'exutoire. Il est souhaitable que la gestion des eaux pluviales soit traitée à travers une réflexion et un aménagement d'ensemble.*



Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé ainsi que la récupération des eaux pluviales pour l'entretien des espaces communs. Ils doivent être régulièrement entretenus et aménagés de manière à être parfaitement intégrés à l'opération.

Cette règle incite à une gestion des eaux pluviales plus valorisante et mieux intégrée dans le fonctionnement urbain.

Egalement, les orientations d'aménagement, notamment pour le futur quartier sud du village, définissent des principes d'écoulement pluvial (type noue, fossé) s'appuyant sur les fossés et petit cours d'eau existants.

2.4.4 Le recours aux énergies

L'arrivée de nouvelles populations mais également d'activités va engendrer des besoins et une consommation croissante en énergie. A travers son projet de développement, la commune de Caux souhaite s'inscrire dans une démarche de développement durable pour limiter la consommation excessive des énergies et produire des énergies renouvelables.

→ Le PLU donne ainsi les moyens d'user de ces énergies alternatives et ce au travers du règlement :

- l'article 4 du règlement recommande l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

- l'article 11 rappelle également que tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

A travers sa rédaction, l'article 11 permet le développement des équipements de production d'énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires

2.5. La prise en compte et l'adaptation au regard des risques et nuisances : vers un équilibre entre occupation humaine et contraintes physiques

Le territoire de Caux est soumis à différents types de risques et des nuisances (inondations, feux de forêts, incendies, retrait-gonflement d'argiles et chutes de blocs, rupture de barrage, risque d'exposition au plomb, risques liés à d'anciennes concessions minières,

2.5.1 Le risque d'inondation

La présence des cours d'eau qui traverse le territoire de Caux et notamment le village (la Peyne, Bayèle, la Prairie) soumet la commune à des risques d'inondations qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Peyne.

→ Le PLU a ainsi intégré dès en amont ce document afin d'orienter le développement et assurer la protection à la fois du milieu naturel et humain.

- Le plan de zonage a tout d'abord reporté les zones d'aléa d'inondation du PPRI auxquelles est soumis la commune. Ainsi, hormis les zones déjà urbanisées, les secteurs concernés par les aléas sont classés en zone Naturelle et Agricole, n'autorisant aucune nouvelle construction.

La zone d'inondation traversant le village est quant à elle classée en zone NI autorisant les équipements sportifs et de loisirs afin de permettre l'aménagement du pôle sportif existant tout en respectant la sensibilité du site.

Des zones N au niveau du village, ont également été identifiées afin de prévoir des terrains vierges pour l'expansion des crues.

- En parallèle, le règlement de chaque zone concernée par un aléa rappelle que « La zone est concernée par le risque d'inondation identifié au Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 3 juillet 2008, repris dans le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.



- Le règlement de la zone devra respecter en priorité les prescriptions édictées dans le règlement du PPRI annexé au PLU, reporté au plan de zonage.

Aussi, les prescriptions du PPRI qui vise à limiter l'augmentation du risque doivent être en priorité appliquées. Cette règle s'applique aux zones urbaines du PLU.

L'ensemble du PPRI fait également l'objet d'une annexe particulière (annexe 5-4).

- Egalement, les mesures prises au travers du règlement du PLU pour limiter les eaux de ruissellement et prendre en charge les eaux pluviales auront pour effet de ne pas augmenter le risque d'inondation.
- Le projet de déviation Est du village prévu par la commune et identifié par un emplacement réservé se trouve dans l'aléa fort d'inondation. Afin de ne pas accroître le risque, la réalisation future de cette déviation fera l'objet d'une étude géotechnique telle qu'elle l'a été réalisée pour la création de la partie haute de la déviation (liaison chemin de l'Herbette et avenue Maurice Chevalier) intégrée dans l'aléa fort d'inondation. Cette étude est annexée au PLU (annexe 5-8).



Zones du PPRI et classement des zones N au niveau du village

2.5.2 Le risque de retrait-gonflement des argiles et chutes de blocs

L'ensemble du territoire de Caux est soumis à des aléas faibles à moyens de chutes de blocs et de retraits- gonflement d'argiles.

→ Afin d'anticiper sur ce risque, le règlement rappelle dans l'ensemble des zones, la présence de ce risque et les préconisations à prendre :

- « La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement d'argiles, dont la carte d'aléa est annexée au PLU. Il conviendra, lors de toute construction ou installation dans la zone, de prendre en compte les recommandations annexées au PLU en vue de limiter les conséquences liées à ce risque. »

- Article 1 : « Pour les zones susceptibles d'être affectées par le risque de retrait-gonflement d'argiles, les constructions et installations sont autorisées sous condition de respecter les recommandations (présentées en annexe) et les normes de constructions visant à limiter les conséquences de ce risque. »

Aussi, la carte d'aléa de retrait-gonflement d'argiles ainsi qu'un document informatif exposant des préconisations à pendre est annexée au PLU (annexe 5-5).

2.5.3 Le risque de feux de forêts

La commune de Caux fait partie du massif n°11 "Plaine viticole" et est ainsi identifiée en tant que plaine sensible aux feux de forêts.

→ Afin de limiter tout risque de feux de forêts, l'ensemble des zones de boisements ou accueillant une végétation ont été classées en zone naturelle ou agricole. Dans ces deux zones, aucune nouvelle construction n'est autorisée (hormis les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant ainsi que les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu en zone N). Cette disposition permet ainsi de garantir la protection du milieu naturel et des habitants.

De plus, l'arrêté préfectoral des seuils minima des massifs dont le défrichement est soumis à autorisation ainsi qu'un formulaire de demande d'autorisation de défrichement sont annexés au PLU (annexe 5-6).



2.5.4 Les risques de rupture de barrage

La commune de Caux est soumise au risque technologique de rupture de barrage des Olivettes situé à Vaillant et est ainsi exposée à un risque d'inondation rapide.

Le choix de développement urbain à savoir concentré au niveau du village permet de faciliter une évacuation rapide dans le cas d'une telle catastrophe naturelle.

2.5.5 Le risque d'exposition au plomb

La commune est soumise au risque d'exposition au plomb, risque lié à des réseaux de distribution et des canalisations intérieures d'immeubles anciens qui sont encore en plomb. Un bilan et une amélioration des ces canalisations devront être réalisés lors de toute évolution, transaction ou vente des ces anciens immeubles,

2.5.6 Le risque lié à d'anciennes concessions minières

La commune est concernée sur une partie de son territoire au risque lié à la présence d'anciennes concessions minières.

Aucun projet n'est prévu sur les sites concernés.

2.5.7 Les nuisances sonores

→ Le territoire de Caux est traversé par plusieurs routes départementales qui peuvent générer quelques nuisances sonores.

□ Tout d'abord, le long de la route départementale RD13, voie comportant le plus de flux sur la commune car reliant à Pézenas et aux axes autoroutiers, aucune zone d'urbanisation n'a été définie, évitant ainsi toute nuisance sonore pour les riverains.

□ Egalement, sur le secteur du Moulin d'Azéma, secteur sur lequel sont autorisées quelques constructions (UCn), le règlement impose un recul minimum de 15 de l'axe de la RD174E1, longeant la zone afin de limiter toute nuisance.

□ De plus, sur l'ensemble du territoire (hors agglomération) (zones A et N), le règlement impose un recul de 15 minimum de l'axe de l'ensemble des routes départementales.

□ Egalement, un projet de déviation de la RD13 est prévu par la commune et identifié par un emplacement réservé. Ce projet vise à dévier les flux de véhicules, et notamment les flux de poids lourds qui traversent le village pour se rendre à la zone d'activités communautaire de La Fontaine. Cette déviation diminuera les nuisances dans le village.

→ Les nuisances sonores peuvent également provenir d'une augmentation des flux de circulation liée au développement urbain projeté de Caux.

□ Afin de conserver le caractère villageois, la commune a défini un mode de développement limitant l'augmentation des flux (densification du village et développement dans l'enveloppe urbaine) et favorise, via les outils règlementaires et les orientations d'aménagement, les déplacements doux (cf paragraphe 2.3.2).

□ Le projet d'une zone d'accueil d'activités (AUE) prévue dans le PLU à l'entrée du village est susceptible de créer de gênes sonores au voisinage. Afin de limiter ces gênes, la commune a défini plusieurs dispositions :

- Etablissement d'un emplacement réservé afin de réaliser une voie de desserte reliant la future zone d'accueil d'activités (AUE) à la RD13, évitant ainsi de traverser les quartiers
- Etablissement dans la zone d'accueil d'activités (AUE) de règles d'implantation et de traitement des limites (clôtures, recul) avec la zone future d'habitats.



2.6 L'impact du projet sur la vie locale et son fonctionnement : vers un territoire d'accueil et de diversité

2.6.1 Une réponse aux besoins en logements et en équipements

Le projet de développement de la commune de Caux va avoir un impact positif sur l'offre d'habitat et sa qualité.

→ En effet, la commune a affiché sa volonté de produire du logement pour répondre aux besoins diversifiés de la population. Cette volonté se traduit ainsi dans le PLU par la mise en place de disposition visant à développer et diversifier l'habitat sur la commune :

- La densification du tissu urbain du village (absence de COS, implantation en limite, etc.) permettant l'urbanisation sur de plus petites parcelles
- La définition de nouvelles zones d'habitats, dans le village, favorisant la densité.
- L'obligation, sur un des secteurs d'habitat nouveau, de produire au moins 20% de logements locatifs sociaux
- L'obligation dans le centre-ancien, de réaliser, lors d'opérations comprenant 5 logements ou plus au moins 20% de logements sociaux. L'objectif étant ici de favoriser la mixité et la vie dans le centre-ancien

→ Le projet de développement urbain de Caux aura pour impact de garantir une qualité de vie dans les zones d'habitats à travers la mise en place de plusieurs outils :

- L'établissement d'orientations d'aménagements dans les zones d'urbanisation qui définissent des principes de gestion des déplacements, de prise en compte des déplacements doux, de création d'espaces communs et d'espaces verts. Ces principes permettent d'assurer un aménagement et un environnement de qualité de l'habitat.
- La rédaction du règlement qui garantit le développement de zones d'habitats durables (obligation de création d'espaces plantés, encadrement de l'aspect des constructions, etc.).

2.6.2 Un impact positif sur l'emploi

L'accueil démographique sur la commune va soulever la nécessité de développer l'emploi afin de maintenir la diversification et le dynamisme du territoire.

La commune a ainsi affiché dans son PLU, le souhait de soutenir l'économie locale. Plusieurs mesures ont ainsi été mises en place :

- Tout d'abord, il s'agit de permettre, via le règlement du PLU, l'installation d'activités tertiaires (commerces, artisanats, services) sur le village et notamment de garantir le maintien du tissu économique du centre-ancien de Caux
- Il s'agit également d'offrir des possibilités et de bonnes conditions d'installations pour les activités locales. Une petite zone à vocation d'activités (AUE) identifiée au sud du village permettra de répondre à cet objectif. La rédaction du règlement de cette zone ainsi que l'établissement d'une orientation d'aménagement spécifique assurera par ailleurs une qualité dans son aménagement.
- Dans cette zone, est également prévu un espace dédié à l'activité agricole (AUEa) notamment viticole, offrant ainsi des possibilités de constructions pour les exploitants.



2.6.3 Un impact sur les déplacements

Le développement de l'habitat et des activités va entraîner un accroissement des déplacements qui peuvent venir augmenter les difficultés de circulation et de lisibilité du fonctionnement du village.

→ La commune a donc fixé des objectifs pour mieux encadrer les déplacements et améliorer la lisibilité de la trame viaire qui se traduisent par plusieurs dispositions :

- Améliorer la circulation existante et la hiérarchisation du réseau viaire :
 - Application dans le règlement des zones du village, d'un recul de -5 mètres des artères du village (*avenue de Mougères, chemin du Serre, avenue du Calvaire et rue de Oliviers, avenue de Neffiès, chemin de l'Occitanie, route et avenue de Fontès, RD30*) afin de matérialiser la fonction « d'avenue » de ces artères
 - Création d'emplacements réservés prévoyant des voies de desserte pour mieux accéder aux zones à vocation d'activité et « soulager » le centre du village
 - création d'emplacements réservés pour créer des espaces de stationnement à l'interface entre les quartiers et le centre-ancien

- Assurer une desserte de qualité dans les futurs quartiers via :
 - les orientations d'aménagement (obligation de raccordement avec les voies existante, hiérarchisation du réseau interne, aménagements de liaisons douces, etc.).
 - le règlement (obligation de stationnement, dont stationnement pour les personnes à mobilité réduite, prise en compte des déplacements piétons, vélos)

