



COMMUNE DE FONTES

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Département de l'Hérault

SOMMAIRE

AXE 1 : **Page 3**

ASSURER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE QUI PERMETTE LE
MAINTIEN DES COMMERCEs ET DES EQUIPEMENTS PRESENTS

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE PAR LA CREATION
D'EQUIPEMENTS A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

AXE 2 : **Page 6**

APPUYER UN MODELE ECONOMIQUE SINGULIER BASE SUR UNE SYNERGIE
ENTRE LES DIFFERENTS ACTEURS PRESENTS

AXE 3 : **Page 9**

PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALIFIANT AUSSI BIEN A
L'INTERIEUR DU TISSU BATI EXISTANT QUE DANS LES NOUVELLES
EXTENSIONS

AXE 4 : **Page 11**

PRESERVER / VALORISER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES DE LA
COMMUNE

AXE 1

ASSURER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE QUI PERMETTE LE MAINTIEN DES COMMERCES ET DES EQUIPEMENTS PRESENTS

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE PAR LA CREATION D'EQUIPEMENTS A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Orientation 1.1

INSCRIPTION DANS UN PROJET DE TERRITOIRE CONCERTÉ EN LIEN AVEC LES COMMUNES ET INTERCOMMUNALITES PROCHES

La commune de Fontès se dote d'objectifs à l'échelle de son territoire qui pourront être rendus compatibles avec de futurs objectifs intercommunaux, en particulier le SCOT du Pays Cœur d'Hérault.

SCENARIO RETENU : PROGRESSION DEMOGRAPHIQUE DE +1% / an POUR ATTEINDRE ENVIRON 1149 HABITANTS EN 2030

Cette progression s'inscrit dans la capacité actuelle de la station d'épuration.

Avec un nombre d'habitants par ménage estimé à 2,1 en 2030, la production de logements nécessaires est de 100, soit environ 8 logements par an légèrement en-deçà de la production des dernières années.

Cette production de logements se répartit de la façon suivante :

- . Réinvestissement de logements vacants : compté pour nul au regard du gisement très limité
- . Changements de destination : +/- 10 logements partagés entre :
 - . résidences secondaires / touristiques (5)
 - . résidences principales (5)
- . Construction neuve à l'intérieur de la tache urbaine :
 - densification des parcelles déjà construites : 6 logements
 - dents creuses : environ 16 logements
 - densification des espaces libres à l'intérieur du tissu bâti : 26 logements sur 1,3ha
- . - construction neuve en extension : environ 35 logements

Pour 20 logements / ha (consommation brute, y compris voiries et espaces verts), cela représente une consommation d'environ 1,8ha.

Orientation 1.2

MAINTIEN DU NIVEAU D'EQUIPEMENTS qui fonde une part de l'attractivité de la commune ET MISE EN PLACE D'EQUIPEMENTS ACCOMPAGNANT LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Un maillage plus serré d'équipements sur le territoire ne paraît pas opportun ou nécessaire.

Déplacement de l'école : enjeu d'une implantation « urbanisante » (création d'un tissu bâti résidentiel autour de l'école)

La commune joue un rôle de centralité secondaire à l'échelle d'un sous-bassin de vie qui lui permet d'accueillir des commerces mais aussi un niveau d'équipements scolaires et de loisirs à maintenir. Ce niveau d'équipements fonde une part de l'attractivité de la commune.

Création d'une nouvelle école maternelle / primaire au nord-est du village

Développement de la zone de loisirs sportifs au nord du village

Les équipements sont ainsi regroupés dans le même secteur pour assurer une meilleure fonctionnalité au village

Aménagement d'espaces communs au sein des nouvelles opérations

Les nouvelles opérations seront maillées par des espaces communs / publics de proximités

Mise en place de nouveaux espaces de loisirs à l'appui de ceux qui existent déjà à proximité de la future école

Mise en place des réseaux et équipements techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des nouveaux quartiers

Les réseaux sont améliorés et des bassins de rétention sont créés (utilisation d'emplacements réservés si cela s'avère nécessaire).

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée par la sécurisation de la ressource en eau, l'augmentation du rendement du réseau d'alimentation en eau potable pour respecter le PGRE (rendement minimal de 75%) et l'amélioration des performances de la station d'épuration.

Orientation 1.3

(RE)QUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS DE LA COMMUNE

Déclinaison par secteurs

. **Centre ancien** : prioritairement : abords des MH, venelles du centre historique et promenade du Château

. **Axes emblématiques** : boulevards de la République (commerces) et Jules Ferry (coopérative et équipements)

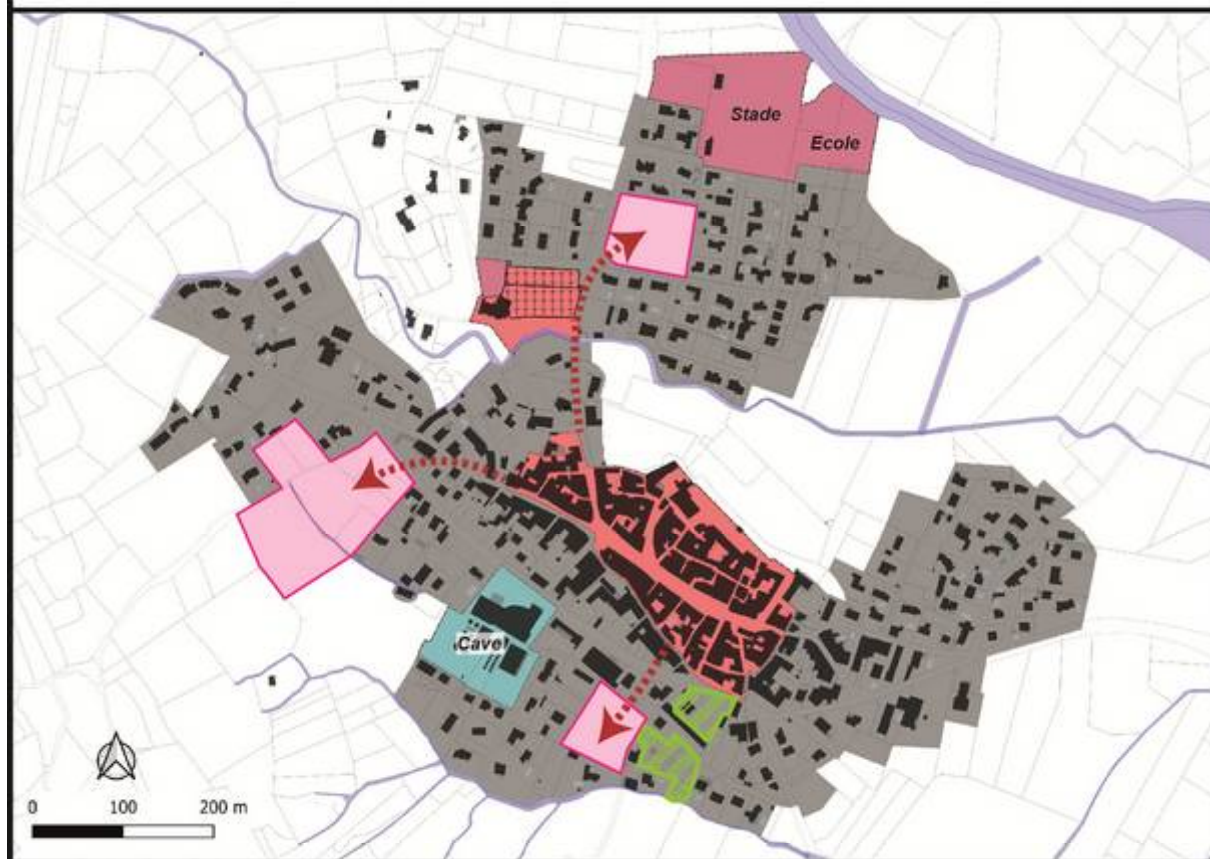
. **Futures opérations** : des espaces communs fédérateurs doivent être prévus et les nouvelles voies doivent présenter un caractère valorisant différent du vocabulaire routier.

Orientation 1.4

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

L'action sera menée sur la typologie des logements.

AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
 QUI PERMETTE LE MAINTIEN DES COMMERCE ET DES EQUIPEMENTS PRESENTS
 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE PAR LA CREATION D'EQUIPEMENTS A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



Développement urbain

- Centre ancien à valoriser,
Espaces publics à requalifier,
Logements vacants à réinvestir
- Enveloppe urbaine à conforter
en densifiant les espaces libres
- Secteur d'extension urbaine

- Secteurs à préserver
pour leur intérêt paysager
- Zone d'activité pour la cave coopérative
- Zone d'équipements

AXE 2

APPUYER UN MODELE ECONOMIQUE SINGULIER BASE SUR UNE SYNERGIE ENTRE LES DIFFERENTS ACTEURS PRESENTS

Orientation 2.1

ENCOURAGEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE DANS L'ENSEMBLE DU VILLAGE EN L'ABSENCE DE ZONE ECONOMIQUE OU COMMERCIALE DEDIEE (hors cave coopérative)

Historiquement mixte, l'objectif est de ne pas zoner spécifiquement les activités mais de permettre l'expression de fonctions urbaines diverses.

Orientation 2.2a

DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE LOISIRS ET TOURISTIQUES EN LIEN AVEC

. LE PATRIMOINE NATUREL

Présence du Céressou, Grand Site du Salagou, proximité de sites touristiques héraultais

. LE PATRIMOINE CULTUREL

Château de Fontès, église Saint Hippolyte et centre ancien, site du château du Mazers

. LES ACTIVITES PRESENTES ET FUTURES

Développement d'un site à destination de loisirs culturels sur le thème de l'Antiquité gallo-romaine avec la création d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées)

Orientation 2.2b

DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN HEBERGEMENT TOURISTIQUE

qualitativement et quantitativement, en particulier celle des 2 campings existants

Une extension des campings est prévue en accord avec leur dynamique économique et leurs besoins en équipements d'accompagnement.

Orientation 2.3

POURSUITE DU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

. CAVE COOPERATIVE

Un développement de l'urbanisation à proximité immédiate de la cave coopérative est à éviter.

La cave coopérative est un outil économique central avec un fort potentiel d'animation (commerce, tourisme).

. LIMITER LE DEVELOPPEMENT DES TISSUS BATIS AFIN DE NE PAS CONSOMMER DE NOUVELLES TERRES AGRICOLES

Le développement urbain est limité en superficie par rapport à l'urbanisation récente.

. PERMETTRE LA REALISATION DE NOUVEAUX BATIMENTS AGRICOLES DANS LE RESPECT DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE

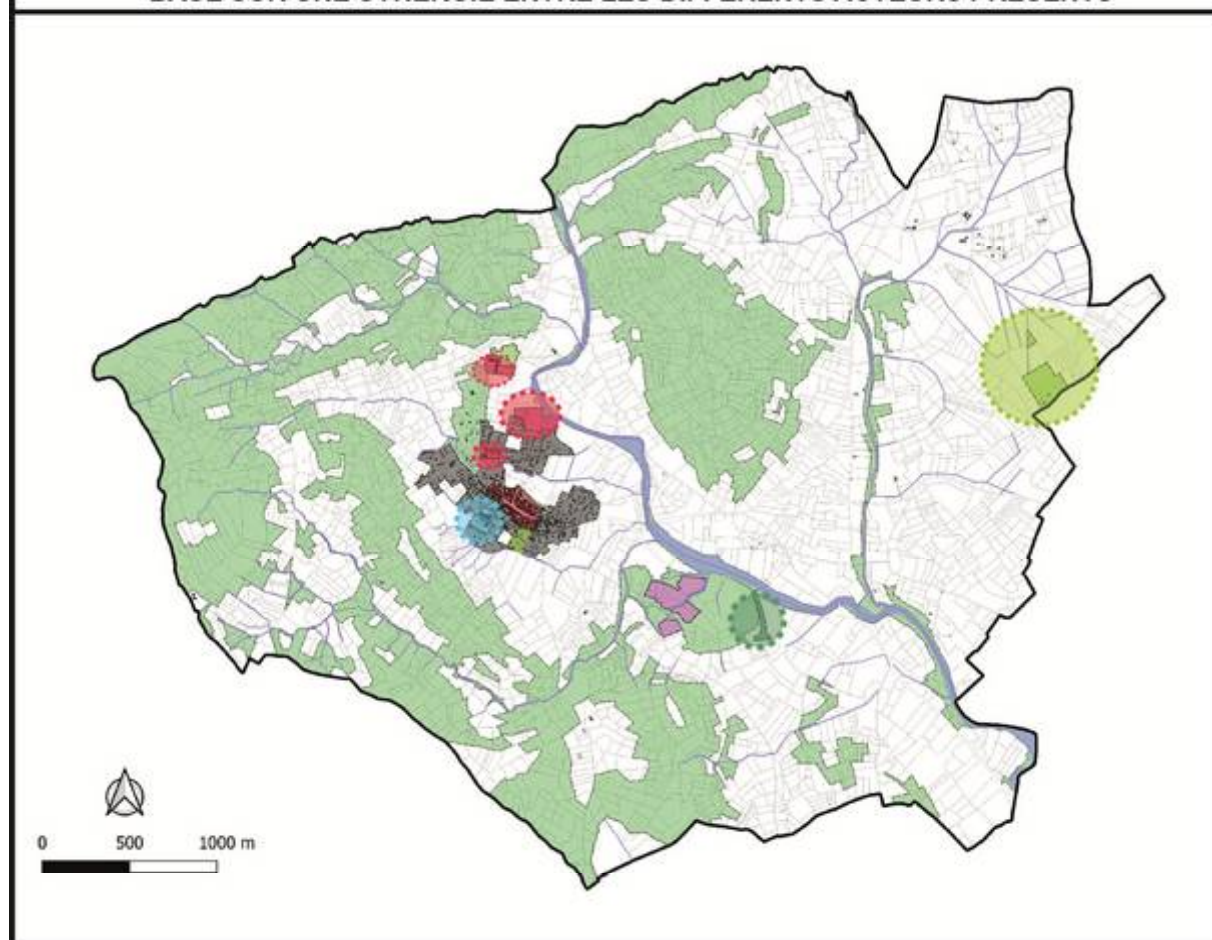
Orientation 2.4

APPUYER L'UTILISATION DU NUMERIQUE POUR ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Le développement des communications numériques offre des possibilités d'installation de télétravailleurs, au moins pour une partie de leur temps de travail.

Il peut contribuer à amener de l'activité dans la commune et joue dans l'attractivité résidentielle.

**AXE 2 : APPUYER UN MODELE ECONOMIQUE
BASE SUR UNE SYNERGIE ENTRE LES DIFFERENTS ACTEURS PRESENTS**



Modèle économique

- | | | |
|---|--|--|
| ■ Centre ancien | ⚙️ Cave coopérative à conforter | ⚙️ Equipements existants à maintenir et renforcer |
| ■ Tissu pavillonnaire | ⚙️ Activité culturelle à créer | |
| ■ Boisements | ⚙️ Offre en hébergement touristique à développer | |

AXE 3

PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALIFIANT AUSSI BIEN A L'INTERIEUR DU TISSU BATI EXISTANT QUE DANS LES NOUVELLES EXTENSIONS

Orientation 3.1

DEFINITION DE STRATEGIES DIFFERENCIEES SUIVANT LES SECTEURS BATIS QUANT A LEUR EVOLUTION

. Centre ancien

Réoccupation (résidences principales ou secondaires) des logements vacants

. Franges du centre et Lotissements / tissus pavillonnaires

Urbanisation des terrains libres à l'intérieur de la zone agglomérée : construction de logements et/ou aménagements

Densification (parcelles déjà construites ou dents creuses) et construction neuve en frange immédiate du village

. Ecart

Pas de construction neuve autorisée hors projets considérés comme relevant de l'intérêt général (tourisme, économie, agriculture...) et sans incidence négative sur le paysage

Orientation 3.2

RENFORCEMENT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE en mettant l'accent sur :

. la (re)qualification des espaces publics / communs, maillage de cheminements doux et efficacité de l'accessibilité automobile (gestion du flux et stationnement)

. la réhabilitation de logements / locaux vacants

. la mise en forme de projets s'inscrivant dans le cadre des spécificités du site (relief, contexte patrimonial, paysage...)

. la diversification de l'offre en logements

Orientation 3.3

ENCOURAGEMENT A L'UTILISATION DES MODES DE TRANSPORT DOUX ET AU COVOITURAGE

Avec notamment :

. la requalification des cheminements existants (chemins et venelles)

. le renforcement et valorisation du maillage de cheminements doux rendu plus efficace avec la compacité des nouvelles opérations

Orientation 3.4a

LIMITATION DE LA PLACE DE L'AUTOMOBILE DANS LES NOUVELLES OPERATIONS

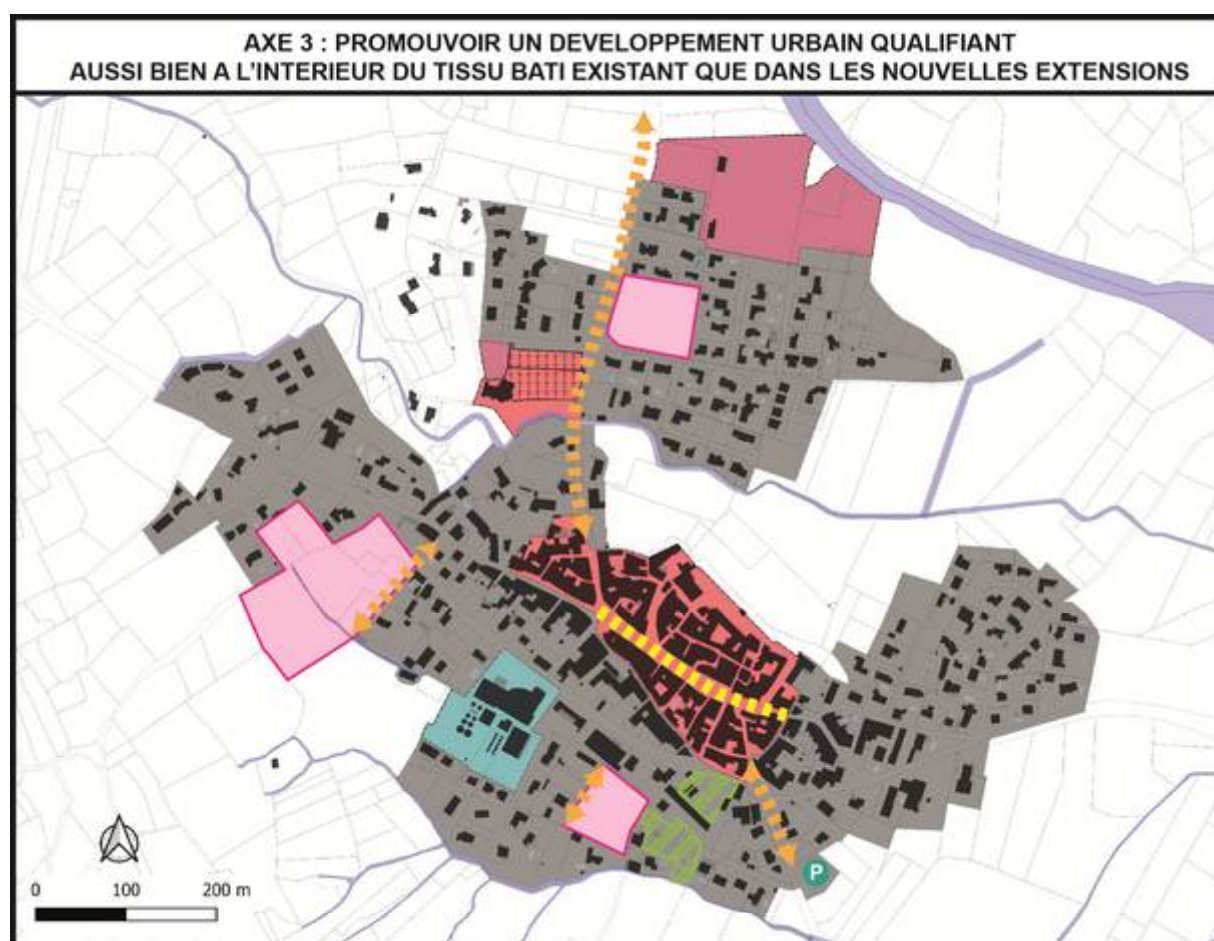
Un stationnement minimum est imposé à l'intérieur des opérations d'ensemble et sur les parcelles privées

Orientation 3.4b

IMPLANTATION DE NOUVELLES OFFRES EN STATIONNEMENT A PROXIMITE DE L'ENTREE DU VILLAGE NOTAMMENT PAR L'INTERMEDIAIRE D'UN NOUVEAU GRAND PARKING A PROXIMITE DE L'ENTREE SUD-EST

Orientation 3.4c

AMELIORATION DE L'ACCES AUX SECTEURS ENCLAVES DU TISSU BATI EXISTANT OU FUTUR



Développement urbain

- Centre ancien
- Tissu pavillonnaire
- Secteur d'extension urbaine

Secteurs à préserver pour leur intérêt paysager

Zone d'équipements

Qualification urbaine

- Modes de transport doux à développer
- Espaces publics à requalifier
- Nouvelles offres en matière de stationnement à implanter

AXE 4

PRESERVER / VALORISER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES DE LA COMMUNE

Orientation 4.1a

MISE EN PLACE D'APPROCHES DIFFERENCIEES VIS-A-VIS DES SECTEURS DE LA COMMUNE QUI SE DECLINENT EN UNITES PAYSAGERES :

. **Garrigues boisées.** Le couvert boisé est à préserver, mais il n'a pas à être sacralisé par rapport à l'activité viticole qui a pu y être encore présente dans un passé proche.

. **Plaine et versants cultivés.** Les vignes forment le paysage historique du village. A proximité du village et du Céressou, elles constituent une espace ouvert donnant à voir les repères paysagers et la silhouette du village.

. **Céressou.** Emblématique du village, la butte du Céressou est à préserver de toute construction / urbanisation.

. **Tissus bâtis.** Préservation des vues sur le village ancien.

Orientation 4.1b

DEFINITION D'UNE ZONE AGRICOLE PROTEGEE NON CONSTRUCTIBLE DESTINEE A PRESERVER LES COMPOSANTES ESSENTIELLES DES PAYSAGES DE LA COMMUNE : glacis autour du site ancien du village, entrée du village...

Orientation 4.2

ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Les bâtiments agricoles devront respecter un règlement de la zone A qui assure leur insertion paysagère.

Orientation 4.3a

PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE A CARACTERE PATRIMONIAL

. **Murets**

. **Jardins familiaux**

Orientation 4.3b

VALORISATION DES CHEMINS DE RANDONNEE PRESENTS

Orientation 4.4

MISE EN PLACE DE PRINCIPES PAYSAGERS POUR L'IMPLANTATION ET LE DESSIN DES FUTURES OPERATIONS

Orientation 4.5

PRESERVATION ET VALORISATION DES MILIEUX NATURELS

Mise en évidence d'une Trame Verte et Bleue maillant le territoire : cours d'eau, boisements, haies... et limitation de l'urbanisation à son contact

Orientation 4.6

PRESERVER LA QUALITE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE EN INTEGRANT LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA) POUR LES 2 MOUNUMENTS HISTORIQUES PRESENTS

4.6a

Utilisation de l'article L151-19 du code de l'urbanisme à l'extérieur du PDA

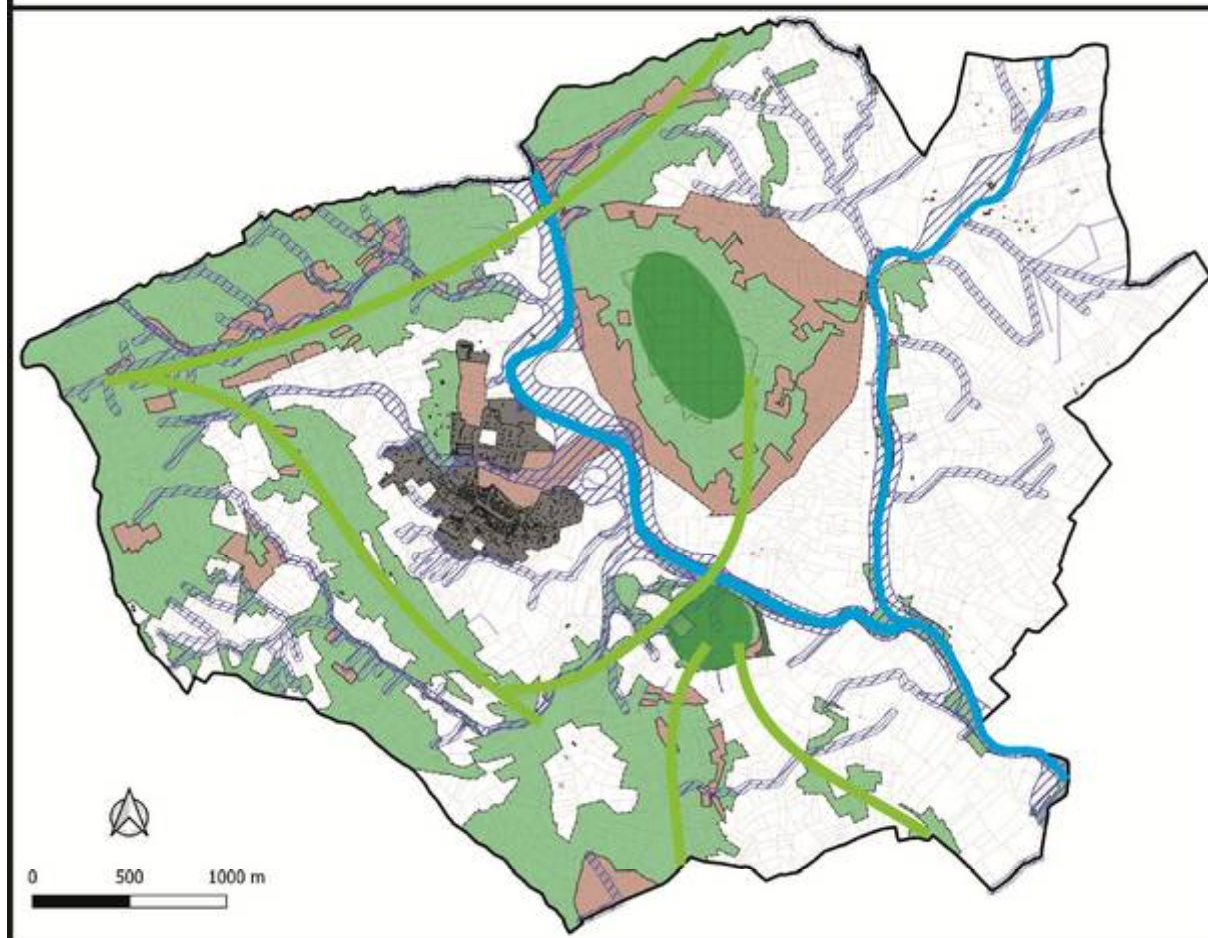
4.6b

Mise en place d'un règlement assurant le maintien du paysage et de la qualité architecturale des parties les plus anciennes du village

Orientation 4.7

INTERDIRE LA CREATION OU L'EXTENSION DE CARRIERES

AXE 4 : PRESERVER / VALORISER LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES DE LA COMMUNE



Trame verte et bleue

- Milieux boisés à préserver et valoriser
- Enjeux environnementaux forts
- Tenir compte du risque inondation
- Protéger la ripisylve des cours d'eau
- Continuités écologiques et fonctionnelles de la TVB

Composantes paysagères

- Zone agricole à valoriser
- Zone agricole à protéger
- Tissu pavillonnaire