



Département de l'Hérault,
Ville de **Gigean**



PLU

Élaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

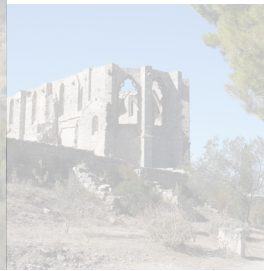
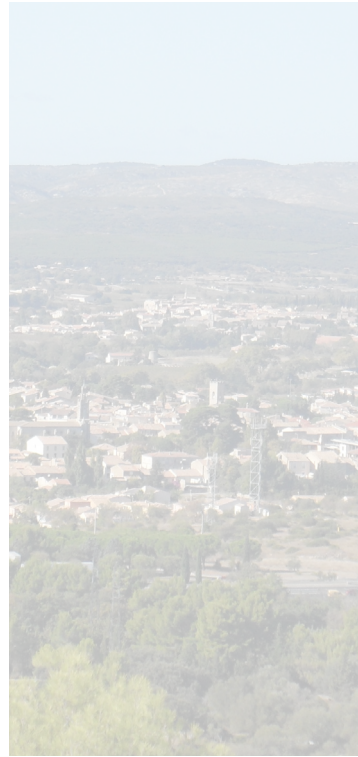
PROJET D'AMÉNAGEMENT & DE DÉVELOPPEMENT DURABLE / **PADD**

Document approuvé le : 21 décembre 2017

Dossier approuvé le : 21 décembre 2017
(cachet de la mairie + signature du Maire)



Département de l'Hérault,
Ville de **Gigean**



Introduction au PADD



Les fondements du PADD

Le cadre législatif

> **La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000**, complétée par le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 a introduit avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) un réel outil de définition et de mise en œuvre de « politique urbaine ».

Le Plan Local d'Urbanisme, à la fois stratégique et opérationnel, énonce des règles à court terme en les inscrivant dans une perspective à moyen terme. Il privilégie la prise en compte globale des enjeux et met en évidence un projet urbain à l'échelle du territoire communal. Élaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit la politique d'ensemble de la commune.

Il constitue le cadre de cohérence fondamental du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des

différentes actions de la commune dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

> **La loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003**, avait déjà remanié de manière substantielle la loi SRU pour opérer une distribution entre les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement spécifiques (liées à des quartiers ou à des secteurs particuliers) qui doivent être en cohérence avec le PADD.

Dès lors, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

« Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple, accessible à tous

les citoyens pour permettre un débat clair au Conseil Municipal.

Il est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations et règlement) doivent être cohérentes avec lui. »

> **Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et Accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) du 26 mars 2014 notamment**, ont apporté de nouvelles exigences concernant le contenu du PADD en faveur notamment des politiques générales de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ou encore de lutte contre l'étalement urbain.

La loi laisse les élus libres dans l'élaboration et dans l'énonciation de leur projet à condition :

De respecter les principes légaux qui

s'imposent à tous, précisés dans les articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

De prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal.

> **En matière de relation juridique, de conformité ou de cohérence :**

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Pour les orientations spécifiques et les documents graphiques s'y rapportant est exigé, par application de l'article L.123-5 nouveau, une compatibilité de la part des autorisations individuelles.

Désormais, les autorisations individuelles d'urbanisme sont donc assujetties à trois référents : le règlement, les documents graphiques et, s'il en existe, les orientations d'aménagement spécifiques.



Les références du Codedel'urbanisme

→ L.110 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements,

les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

→ L.121-1/extraits :

Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces

verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

→ L. 123-1-3 :

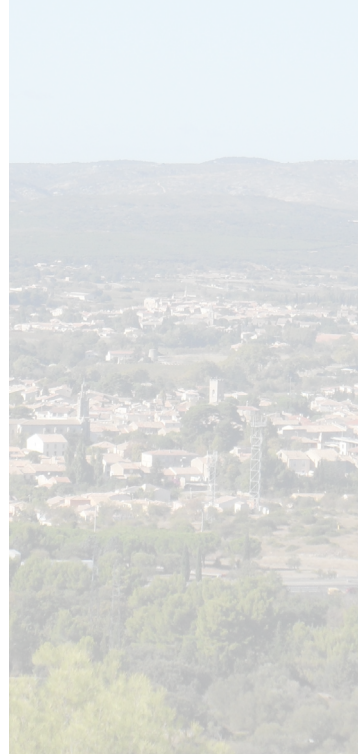
Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



Département de l'Hérault,
Ville de **Gigean**



Le projet d'Aménagement & de Développement Durable



Rappel des enjeux issus du diagnostic

Enjeux du territoire et mobilité

- Préserver et valoriser les grandes entités paysagères ; La plaine agricole, la bâti communal et le massif de la Gardiole
- S'inscrire dans une cohérence d'intercommunalité et tirer profit d'une dynamique exceptionnelle (proximité avec les agglomérations de Montpellier, Béziers et Sète) ;
- Concilier les grands enjeux de mobilité à différentes échelles ;
- Gérer les besoins d'urbanisation à long terme sans compromettre les ressources agricoles, naturelles et foncières > agir sur le non étalement urbain plus en cohérence avec le développement historique de la commune.

Enjeux socio-économiques

- Développer une urbanisation en phase avec les besoins démographiques et la structure de la population ;
- Encourager les mixités sociales et générationnelles > notion de parcours résidentiel sur le territoire communal à garantir + accroître l'offre en logements locatifs sociaux ;
- Adapter le parc de logements à la structure de la population : quantité + qualité (besoins) ;
- Maintenir un tissu d'activités compétitives sur la commune : réflexions sur le parc d'activités à valoriser ;
- Maintenir une diversité d'activités : croisement des secteurs et des filières (courtes) ;

Enjeux urbains et architecturaux

- Développer des formes urbaines adaptées aux contextes communal et aux enjeux globaux de développement durable > vers une densité raisonnée respectant les prescriptions du SCoT ;
- Valoriser les entrées de villes et restructurer les axes urbains > identité communale + ordonnancement urbain = valorisation du cadre de vie ;
- Mettre en oeuvre des outils réglementaires pour la valorisation du patrimoine communal,
- Réflexion sur les nouvelles typologies d'habitat susceptibles de concevoir les enjeux d'économie d'espace avec le confort des logements ;
- Promouvoir l'architecture contemporaine adaptée au contexte communal (éviter les pastiches régionalistes tout comme les formes de ruptures trop marquées) ;

Enjeux environnementaux

- Mettre en adéquation le PLU avec les schémas directeurs d'assainissement, d'eaux pluviales et les différents réseaux ou filières ;
- Préserver et exploiter les ressources = influences sur le fonctionnement urbain ; Intégrer et prévenir des risques
- Mettre en oeuvre des prescriptions / règlements = démarches passives / éco-développement.



Les orientations retenues pour le projet communal

Le présent PADD définit les orientations que la municipalité a souhaité inscrire, privilégiant un projet urbain durable, au cœur de toutes les préoccupations actuelles.

De manière générale, il est envisagé pour la commune : «un développement équilibré et mesuré», c'est-à-dire concilier les enjeux urbains aux enjeux démographiques.

Enfin, rappelons que ce projet communal implique une coopération continue avec l'ensemble des acteurs du territoire : population locale, membres d'associations, entrepreneurs, élus.

Ainsi, à partir du diagnostic effectué et des enjeux relevés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Gigan se décompose en deux parties :

Première partie : projet de **territoire**

- Environnement et paysages
- Agriculture

Deuxième partie : projet de **ville**

- Habitat et cadre de vie
- Mobilités et développement urbain

En effet, l'urbanisme se conçoit sur un territoire et dans une vision prospective, c'est-à-dire dans une évolution lente à travers le temps...



*Vers une cité d'environ **7 800 habitants** en 2030*



Première partie : projet de territoire

Environnement et paysage

Environnement et paysages

1-Préserver les milieux naturels

- **Mettre en œuvre des moyens de gestion des eaux (potables, usées et pluviales)**

Cette orientation implique de mettre en œuvre des moyens de gestion des eaux et des déchets sur le territoire communal : maîtriser l'évacuation des eaux usées urbaines, limiter les risques de ruissellement par une meilleure gestion des eaux pluviales et de réorganiser l'assainissement collectif (projet de raccordement de l'ensemble du système d'assainissement de la commune de Gigan à la station d'épuration des Eaux Blanches).

- **Valoriser les espaces naturels dans une démarche de cohérence (continuités)**

Après avoir identifié les espaces naturels et plus spécifiquement les espaces naturels remarquables, le projet communal permet de les délimiter pour ensuite leur apporter une sécurité juridique dans le règlement du PLU.

- **S'appuyer sur la qualité de l'Environnement pour développer le tourisme vert.**

La commune dispose de chemins de randonnées qui peuvent encore être développés et valorisés, notamment en lien avec le plan de gestion du massif de la Gardiole géré par Thau Agglo. Ceci permettrait d'élargir l'offre touristique en privilégiant des activités de plein air respectueuses du «capital nature» et du patrimoine architectural de l'abbaye qui enrichit le site. Le secteur de l'Arenque se prête au développement d'activités de loisirs, de tourisme vert et d'hébergement.

2-Prévenir les risques naturels et technologiques

- **Gérer le risque inondation par la préservation des transparences hydrauliques**

Il s'agit d'encadrer l'urbanisation dans les zones qui sont soumises au risque inondation : interdire toute construction dans les zones les plus exposées, prévoir

des mesures compensatoires (bassin de rétention, noues paysagères), ainsi que limiter l'artificialisation des sols (matériaux de construction perméables, % d'espaces verts dans les nouvelles opérations etc.).

- **Gérer le risque feux de forêts pour la préservation des espaces boisés**

Il convient d'éviter l'urbanisation au contact des espaces boisés, ou encore encadrer les chemins de randonnées (gestion des flux touristiques).

- **Appréhender les risques technologiques**

Plusieurs infrastructures de transport sont concernées par un risque TMD :

> Le gazoduc Montpellier-Béziers

> Les trois infrastructures routières (RD 613, RD 2, A9).

3-Les ressources naturelles : entre préservation et exploitation

- **Favoriser l'émergence de projets d'habitats durables**

Il s'agit de mettre en œuvre les différents éléments suivant :

> Développer de nouvelles typologies d'habitats plus denses (petit collectif, logement intermédiaire) ;

> Promouvoir des techniques de constructions moins consommatrices en énergies

> S'inscrire dans une démarche passive: implantation et orientation optimale des constructions ;

> Maîtriser l'environnement urbain en favorisant les perméabilités et en intégrant les contraintes climatiques.



- **Soutenir les projets cohérents d'énergies renouvelables**

> Réglementer l'insertion des dispositifs de production (panneaux solaire, éoliens) dans le respect des paysages et du patrimoine et favoriser une bonne insertion dans le patrimoine bâti et dans l'environnement. Cela deviendra la règle de composition architecturale dans les nouveaux quartiers.

4-Préserver les paysages

- **Mettre en valeur les éléments caractéristiques du paysage fondés sur trois grandes entités**

Il s'agit des trois grandes entités paysagères suivantes :

- > Le massif de la Gardiole (protéger les boisements, les perspectives),
- > La plaine agricole (préserver du mitage et de l'urbanisation),
- > La plaine urbanisée (contenir l'étalement et valoriser le patrimoine traditionnel).

- **Maintenir les cônes de vues**

Préserver l'héritage communal se traduira également par une protection des grands paysages et des vues ouvertes. Les points de vue remarquables sur la commune de Gigean concernent surtout les paysages agricoles et les espaces collinéens (Gardiole). Cette protection sera garantie par un zonage adéquate. Par conséquent, le projet préservera ces vues remarquables depuis les lignes de crêtes mais également d'autres vues, plus modestes, vers certains bâtiments et boisements (au Sud du territoire), à travers des règles limitatives en terme de hauteur, qui permettront ponctuellement de mettre en scène les échappées visuelles.

- **Limiter l'impact paysager des grands projets de territoire**

Actuellement, on observe un certain nombre de coupures urbaines (Autoroute, RD 613 etc.).

Par ailleurs, de nouveaux projets vont bientôt venir impacter le territoire communal :

future liaison TGV, déviation de Montbazin etc. Il est donc urgent pour la qualité de vie des habitants de Gigean, et dans le respect des objectifs du Grenelle II, de préserver les continuités (maintien des corridors écologiques, réseau de trames vertes, traversées piétonnes, passerelles etc.).





Agriculture

1- Maintenir l'agriculture locale

• *Préserver le foncier agricole*

Cette orientation est réalisable par le biais du règlement du PLU (zone A, encadrement de l'évolution du bâti agricole) et d'une mise en œuvre constante d'une logique de préservation du foncier agricole par la mise en place d'un zonage économe en terme de consommation d'espace (lutter contre les logiques spéculatives sur les terrains classés agricoles et contre l'étalement urbain et le mitage). Il s'agit également de préserver un maximum de terres agricoles « en continuité » afin de mieux répondre aux évolutions structurelles des exploitations.

• *Développer un tourisme de terroir*

Dans la perspective de maintenir l'agriculture locale, le PLU pourra rendre possible le développement d'un tourisme de terroir (maison

du terroir, manifestations culturelles autour du vin et espaces/aménagements qui leur seraient associés) afin de permettre ponctuellement une diversification de l'activité agricole.

2- Mettre en compatibilité la politique communale avec les enjeux communautaires et départementaux.

Il s'agit principalement d'être en cohérence avec le projet de périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain (PAEN). En effet celui-ci ne pourra intégrer dans son périmètre que des secteurs en zone A et N.

3- Encourager une agriculture de proximité

• *Permettre aux agriculteurs de développer la filière courte*

A travers une sensibilisation des acteurs (agriculteurs et viticulteurs) à la filière courte et à la vente en directe. Cette action vise à limiter les transports et les déplacements, et à encourager l'agriculture de proximité,

créatrice de lien social, culturel et entretenant le territoire. Le PLU agira notamment par l'autorisation de points de ventes sur les exploitations.

• *Favoriser la pratique d'une agriculture raisonnée, familiale*

Cette démarche vise notamment à donner accès aux exploitants et à ses salariés aux informations utiles sur les nouvelles pratiques agricoles (moyens de lutte contre le ruissellement sur le territoire agricole, sensibilisation à la maîtrise des intrants agricoles et des déchets/effluents produits par l'exploitation). Il s'agit également de mobiliser du foncier dans la perspective de la création de jardins familiaux.

Ce dispositif constitue un acte d'appropriation de l'espace, d'échanges et de production d'un paysage à destination des riverains ne disposant pas d'espaces récréatifs au sein de leur habitation (espaces verts, potager etc.). Ils fournissent également une transition douce («espaces de respiration») entre





l'espace urbain et l'espace agricole (et/ou naturel).

4- Assurer une bonne insertion des bâtiments agricoles dans le paysage

- **Réglementer les gabarits et la qualité architecturale des bâtiments agricoles**

Il s'agit de minimiser l'impact des constructions au sein des espaces agricoles, de manière à ne pas dénaturer les paysages de qualité et identitaires de la commune. Il s'agit, au sein du règlement d'urbanisme d'encadrer notamment les prospects (implantation, hauteurs, etc.), l'aspect extérieurs des constructions et d'inciter à construire en accord avec les caractères de locaux à préserver.

- **Préserver les paysages (identité agricole du territoire situé sur la plaine de «Fabrègues» et le massif de la Gardiole)**

Le développement urbain s'opère en majeure partie au détriment des terres agricoles et des espaces naturels. Il s'agit donc d'organiser le développement urbain en préservant au

maximum ces espaces. Cette mesure recoupe les enjeux de préservation des paysages :

- > Considérer les opportunités de densification et de renouvellement urbain,
- > Stopper le mitage en privilégiant le regroupement du bâti,
- > Organiser les extensions urbaines en continuité du bâti existant,
- > Traiter les franges urbaines, à l'interface entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels.



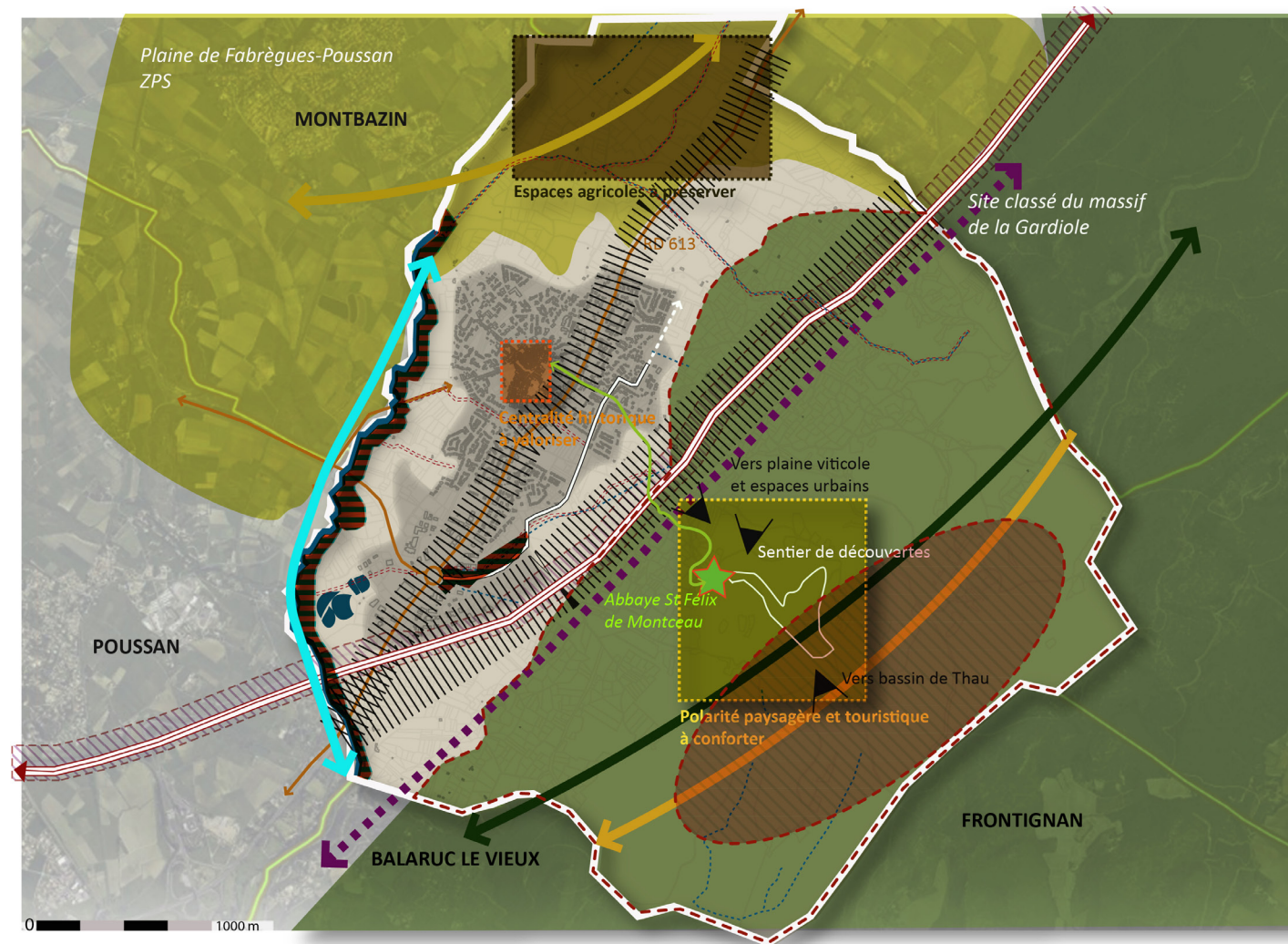


Un territoire contraint

Environnement, Paysages, Agriculture

Préserver les milieux naturels et agricoles

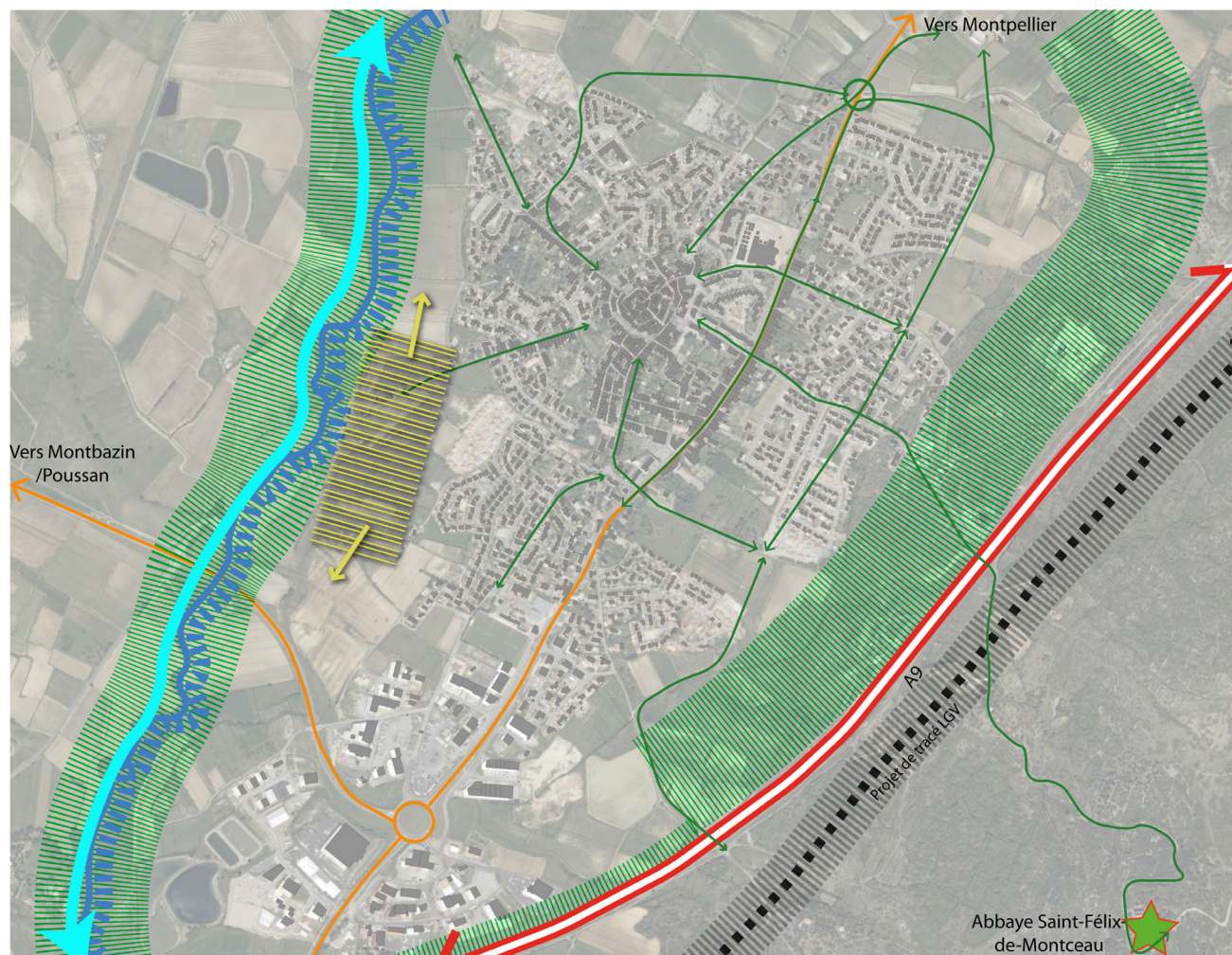
-  Site classé du massif de la Gardiole
-  Zone de Protection spéciale - Plaine de Fabrègues et Poussan
-  Pérenniser, revaloriser les espaces agricoles (potentiel agronomique, lieux de déprise agricole etc.)
-  Contenir l'espace urbain, favoriser la perméabilité des sols
-  Préserver, valoriser les grandes entités territoriales : espaces agricoles, centre historique, polarité paysagère et touristique
-  Maintenir les principaux cônes de vues
-  Garantir les principales continuités écologiques (Trame verte et bleue)
-  Prévenir le risque inondation : bande inconstructible autour des principaux ruisseaux
-  Risques incendie : Se prémunir contre le risque incendie, garantir la sécurité des promeneurs
-  Risques incendie : aléa très fort
-  A9
-  LGV (tracé à l'étude)
-  Voie douce de loisirs
-  Appréhender les risques "transports de matières dangereuses" et les nuisances liées au bruit





Agriculture, paysage & environnement

-  LGV
-  Autoroute (A9)
-  Routes départementales
-  Cours d'eau
- Actions pour le projet de territoire**
-  Prévenir le risque inondation
-  Trame bleue
-  Modes doux à développer
-  Projet de PAEN
(Périmètre de protection et de mise en valeur
des espace agricoles et naturels périurbains)
-  Continuités paysagères & écologiques
à préserver





Deuxième partie : projet de ville

Habitat et cadre de vie

Habitat et cadre de vie

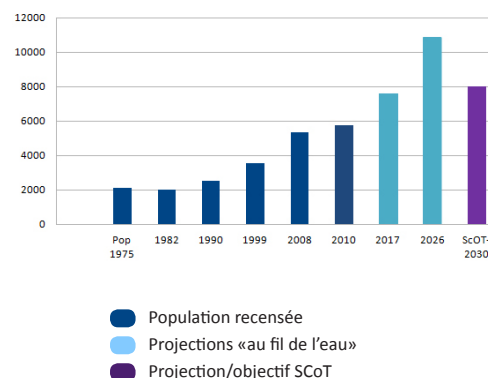
1. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants

- **Structurer le projet communal sur un objectif mesuré d'accueil de 2 400 habitants**

Il subsiste de faibles marges de manœuvre pour de la restructuration urbaine. D'une part, le centre historique est déjà très dense ce qui limite les possibilités de renouvellement urbain et d'autre part, le tissu pavillonnaire récent est relativement compact ce qui peut limiter également les actions de restructuration urbaine.

Dans le centre bourg, il conviendrait plutôt de gérer cette densité à travers des opérations de curetage, ou encore la création d'espaces récréatifs (espaces verts, jardins familiaux etc.) comme mesures compensatoires.

Dans cette situation, il convient par conséquent de définir une extension urbaine mesurée afin de porter la population communale à environ **7 800 habitants à échéance du PLU (vers 2030)**. Cet objectif consiste à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant le renouvellement des générations.



Partant d'une augmentation mesurée d'environ **1 190 habitants** (prise en compte de l'estimation de la population déjà accueillie entre 2009 et 2016) et tenant compte d'une taille moyenne des ménages attendue de 2,3 habitants/logement, il faudrait **créer à terme environ 520 nouveaux logements** (d'après l'INSEE, la taille des ménages est de 2,7 en 2012 mais est minorée dans la projection afin de prendre en compte l'émergence de la décohabitation et la volonté de rééquilibrage de la typologie du Parc de logement).

Au regard des possibilités d'extensions

urbaines offertes par le SCoT (cela représente 15 ha à vocation d'habitation), de la part de renouvellement urbain mesurée (75 logements - au sein de d'anciennes zones U du POS), ainsi que des recommandations du SCoT en terme de densité (30 logements / ha minimum sur les extensions urbaines), ce quota de nouveaux logements apparaît tout à fait envisageable.

- **Renforcer les polarités urbaines existantes dans la limite des capacités de dessertes et de réseaux**

Il s'agit de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement en privilégiant les quartiers suffisamment équipés (voies de dessertes, électricité, assainissement collectif, eaux potables). Il convient aussi de mettre en adéquation la capacité des réseaux avec l'accueil de nouveaux habitants dans les espaces d'extensions urbaines.

2. Développer le parc de logements en cohérence avec les enjeux (communaux et supra-communaux)

- **Créer environ 520 nouvelles résidences principales à échéance 2030**

Accueillir de nouveaux habitants implique aussi de mettre en adéquation l'offre de logements sur la commune qui évolue à l'instar des modes de vies et qui suscitent de nouvelles exigences en matière de confort ou d'accessibilité par exemple.

- **Développer une solidarité intergénérationnelle**

Le projet communal tient compte aussi de la tendance naturelle au vieillissement de la population qui fait apparaître de nouveaux enjeux en termes de logement, d'accessibilité ou encore d'accompagnement des personnes les plus âgées, et plus généralement les personnes à mobilité réduite.

Ainsi, la notion de proximité, généralement



perceptible dans les noyaux villageois, devra être valorisée et renforcée dans les futurs projets de développement urbain. Il s'agit par exemple d'améliorer les cheminements piétons vers les principales entités commerciales, de limiter les obstacles en accompagnant les franchissements, ou encore de promouvoir la création de petits logements dans le centre élargi, à proximité des pôles commerciaux, de l'offre de services et des espaces publics (places et placettes aménagées en lieu de rencontres).

Le projet de renouvellement urbain situé sur l'assiette foncière de l'ancienne cave coopérative s'inscrit tout à fait dans cette logique puisqu'il tend à favoriser la mixité verticale et il se situe à proximité du futur pôle multimodal de la ville prévu dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Il s'agit d'un équipement qui regroupe sur un même site les différents modes de transport utilisés par les habitants d'une ville : bus, cars interurbains, voitures, taxis, vélos, cheminements piétonniers....

Il s'agit aussi de permettre l'accueil ou le maintien sur place des jeunes issus de la commune, qui peinent parfois financièrement à accéder à un logement en imposant une offre de logement adaptée dans les futures opérations (Emplacements Réservés et/ou % de logements locatifs sociaux, aidés etc.).

• Adapter la typologie des logements

Il s'agit de favoriser l'installation d'une population variée, emprunte de mixité sociale et générationnelle, à travers différents types d'actions :

> Diversifier les types de logements en faveur de formes plus compactes, nécessitant moins de foncier et de ce fait moins onéreux : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé, etc.

> Accroître la part des petits logements, meilleur marché à destination des jeunes, des célibataires, des familles monoparentales, personnes âgées aux revenus restreints, etc. ;

> Mettre en place un parcours résidentiel en développant l'offre locative et notamment l'offre locative sociale, constituant souvent la première étape avant l'accession à la propriété.

Le zonage et le règlement du PLU contribueraient à la mise en œuvre de cet axe, par exemple à travers des règles adaptées favorisant la création de logements sociaux dans les nouvelles opérations, (à l'échelle d'un aménagement et/ou d'un bâtiment).

A l'horizon 2030, le PADD fixe comme objectif de «rattraper» la proportion de logements locatifs sociaux imposée par les lois en vigueur, au regard du parc de logements sur la totalité de la commune (parc existant + parc projeté = action corrective). **L'objectif est de doubler la proportion de logements sociaux sur la commune à l'échéance 2030.**

• Instituer des interactions entre les politiques de logements et de transport

Concrètement cela implique de densifier autour des axes structurants, bien desservis en transports en commun et

facilement accessibles. Il s'agira de penser le développement de l'habitat au regard de l'offre de mobilité. Par exemple, il s'agit de positionner les logements sociaux au contact d'arrêts de bus.

Aussi, pour encourager le développement des modes doux le règlement, accompagné d'emplacements réservés, pourrait par exemple introduire des prescriptions sur le stationnement des deux roues dans chaque nouvelle construction collective qu'elle soit d'habitation ou de bureaux.



3. Équipements publics et urbains

• Accroître le niveau d'équipements publics

La croissance démographique soutenue conduit la commune à mener une réflexion sur l'adaptation de son offre de services et d'équipements au regard des besoins des futurs résidents, notamment en terme d'équipements scolaires et de loisirs. Une école pourrait être programmée dans le secteur du Mas de Peyre. De plus, la réflexion sur l'extension urbaine au Nord-Est de la commune comme prévue par le SCoT permettrait l'accueil d'un nouveau collège intercommunal.

Il s'agit également de soutenir les porteurs de projets d'intérêts généraux afin de promouvoir une nouvelle offre de logements adaptés aux seniors.

• Renforcer l'urbanité au sein du secteur Sud-Est en accueillant de nouveaux équipements structurants

Au premier rang de sa projection en matière d'équipements publics, la ville, souhaite programmer l'aménagement d'une nouvelle école primaire dans les quartiers au Sud/Est de la RD 613, connectés avec le reste de la ville. Par ailleurs, l'activité qu'elles pourrait générer devrait induire l'accueil de services, commerces et autres activités satellites susceptibles de produire une vie urbaine de « quartier ». Ainsi, la construction de tels équipements, notamment au Sud-Est de la RD 613, est l'occasion d'affirmer l'émergence d'une nouvelle polarité.

Toujours dans un désir de raccrocher la zone au Sud de la RD 613 avec le reste de la ville, la municipalité souhaite intégrer la zone du stade de l'Arenque dans la réflexion urbaine d'ensemble qui permettra conformément au SCoT, le développement de la ville. Cet équipement peut servir de point de départ pour l'insertion d'autres programmes

complémentaires afin de constituer une centralité de quartier.

4. Mettre en œuvre un cadre de vie de qualité

• Élargir et redynamiser le cœur de ville

Le cœur de ville élargi englobe à la fois l'hyper centre, l'ancienne cave coopérative, ainsi que la frange urbaine située de part et d'autre de la RD 613 (entre la rue Cellier et la rue des écoles laïques). La concentration d'équipements de services culturels, scolaires, administratifs et commerciaux, ainsi que la densité de logements contribuent à donner à cet espace un caractère central indéniable que le projet urbain entend consolider dans les années à venir. Il s'agit de réfléchir de manière globale à l'articulation des différents espaces afin de redynamiser ce secteur. Dans cette perspective, il convient de :

> Donner envie aux gens déambuler et d'accompagner la mise en valeur des commerces (effet vitrine) par le

réaménagement certains espaces : accroître l'espace piéton, suppression des obstacles, aménagement paysager des espaces publics, traitement du sol différencié dans l'hyper centre ;

> Organiser le stationnement (zone bleue, nouvelles poches, arrêts minutes) ;

> Aménager des liaisons douces entre les lieux stratégiques (bouclage) ; Dans cette perspective, la rue Cellier pourra être structurée en avenue mixte permettant de connecter le centre élargi à l'Est du territoire.

> Valoriser les entrées du centre ancien

> Traiter la RD 613 en boulevard urbain

> Mettre en valeur le patrimoine bâti Dans cette perspective, le règlement du PLU pourra être adapté de façon à sensibiliser les porteurs de projets à la préservation de la qualité du patrimoine bâti dans le centre ville de Gigan.



- **Gérer et mailler les polarités intracommunales**

Comme le démontre le diagnostic, certaines polarités nécessiteraient d'être réinvesties ou développées. Par conséquent, le projet communal s'attache donc à :

> Affirmer et élargir le cœur de ville : revitaliser, requalifier et mailler les espaces publics (rue du Cellier, rue de l'Hôtel de Ville, rue des Écoles Laïques, rue de la pompe vieille, rue de l'avenir, places du Marché, de la République et de La Bascule).

Cela permettra d'améliorer l'accessibilité et la visibilité des commerces du centre ville, mais favorisera également la création de nouveaux commerces. (Meilleur partage des voies);

> Développer une nouvelle polarité à l'Est de la RD 613, aujourd'hui exclusivement résidentielle ;

> Créer du lien d'Est en Ouest et du Nord au Sud de la RD613) par le biais de connexions offrant une sécurité certaine aux futurs

usagers piétons, cyclistes et automobilistes (pérenniser la création de la voie interquartier issue des emplacements réservés du Plan d'occupation des sols au Sud de la RD 613).

- **Améliorer la qualité des espaces publics**

Les futurs projets de requalification des espaces publics du centre-ville doivent tenir compte des notions de complémentarités et de mise en réseau car une prise en compte de ces derniers conduit à générer des flux piétons et de l'attractivité commerciale.

- **Promouvoir et adapter au contexte local l'architecture contemporaine**

> Encourager un habitat durable

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 dite « grenelle II », la commune entend inciter les projets en faveur de la réduction des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du

sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de tout nature. Bénéficiant d'un climat méditerranéen, il s'agit de:

> Promouvoir une implantation optimale des constructions qui favorise un ensoleillement naturel des pièces intérieures, limitant ainsi la surconsommation d'énergie.

> Soutenir l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque) dans les nouvelles constructions

> Limiter l'imperméabilisation des sols (% de végétalisation).

> Garder une écriture méditerranéenne sobre dans les constructions.

Il s'agira de privilégier les matériaux traditionnels de type minéral pour les façades, respectant l'architecture méditerranéenne, en s'appuyant notamment

sur la réglementation de l'aspect extérieur des façades grâce à l'article 11 et dans l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

- **Encourager des formes urbaines plus compactes**

Il s'agit de différencier les divers secteurs urbanisés en fonction de leurs caractéristiques urbaines et architecturales afin de proposer un règlement pour chaque secteur qui sera adapté à sa morphologie. La nature des objectifs visés est différente en fonction du secteur :

> Sur les secteurs anciens du village, la préservation de l'harmonie du paysage urbain traditionnel est recherché au travers de la protection du caractère de l'aspect du bâti ;

> Sur les secteurs plus récents, l'investissement des dents creuses et les initiatives plus contemporaines et novatrices pourront être encouragées en accord avec le contexte ;

> Sur les secteurs sensibles au point de vue paysager, l'intégration au contexte et la



minimisation de l'impact seront recherchées.

Le règlement de chaque zone sera ainsi pensé de manière à apporter une réponse réglementaire la mieux adaptée et à respecter les grands ensembles plastiques (paysages, organisation urbaine, architecture, etc.)

5. Redynamiser l'économie communale

• *Inscrire la commune dans une dynamique économique globale*

Le volet économique, comme le volet déplacement, dépasse largement l'échelle communale. Ainsi, il convient d'intégrer les recommandations et besoins exprimés dans le cadre du SCOT du bassin de Thau pour ensuite les décliner localement, en fonction des spécificités locales

• *Encourager l'intégration des activités économiques dans les tissus urbains existants*

En priorité, il s'agit de favoriser un maximum

d'implantations économiques dans les tissus urbains existants car la création d'espaces économiques séparés est génératrice de trafics (coupés du reste de la ville) et esthétiquement peu qualitative. De plus, la notion « d'urbanité » y est limitée de part sa mono-fonctionnalité et son fonctionnement exclusivement journalier.

Les parcs d'activités doivent être réservés aux entreprises ayant des exigences particulières de localisation ou difficilement compatibles avec la fonction résidentielle.

Ainsi, l'extension de la ZAE doit être mesurée alors que l'implantation de services et commerces pourra être mise en œuvre à toutes les échelles, voir même être envisagée à l'échelle d'un bâtiment. Cette action appuie l'objectif de mixités des fonctions, y compris verticales, de limitation des déplacements et de recherche de qualité de vie.

Par ailleurs, le développement économique d'un territoire repose aujourd'hui sur des modes de travail innovants (télétravail, vidéo conférences etc.). Ainsi, dans le respect de la Loi Grenelle II, il convient de mettre en œuvre un accès au très haut débit pour ainsi



favoriser l'installation de petites entreprises (fonctionnement en réseau, soit entre sites distants d'une même entreprise, soit entre clients, fournisseurs) ou optimiser les actions des acteurs publics.

• *Soutenir et renforcer les polarités économiques existantes*

Il s'agit de conforter la polarité économique existante (sud de la zone urbaine) en offrant une possibilité d'extension de celle-ci, un meilleur traitement paysager du site (entrée de ville) et une accroche facilitée

au projet de déviation et aux polarités en projet (liaisons douces). Enfin, il importe de maintenir les commerces et les services du centre-ville, tout en encourageant les nouvelles implantations afin de maintenir un cadre de vie de qualité (animation, proximité, accessibilité), et de promouvoir une vie de « quartier » (mixités fonctionnelles). Les zones d'activités économiques existantes et futures bénéficieront d'un traitement qualitatif dans les documents réglementaires du PLU sur la qualité des constructions et sur l'intégration paysagère.



Habitat et cadre de vie

- Actions pour le projet de ville :**
- Extensions urbaine à vocation principale d'habitat
 - Implantation d'Equipements / Commerces
 - Implantation d'Activités / Commerces
 - Zone de patrimonialisation et de restructuration,
 - Redynamisation du centre-ville (Organiser le stationnement et la multimodalité)
 - Pôle multimodal envisageable
 - Précautions foncières à envisager en prévision d'un pôle multimodal
 - Connexions/Accroches vers la Zone Est
 - Maillages Nord/Sud (voie interquartier)
 - Boulevard urbain multimodal à aménager
- Legend:**
- LGV
 - Autoroute (A9)
 - Routes départementales
 - Cours d'eau





Mobilités et développement urbain

1. Promouvoir une ville de «courte distance»

• Développer les liaisons inter-quartiers

Il s'agit de développer les liaisons douces et réduire les temps de parcours afin d'être en mesure de proposer une alternative crédible à la voiture. Ce réseau à accroître s'articule de la manière suivante :

> Échelle de loisirs (sentiers de découvertes, parcours récréatifs); Il s'agit d'offrir des connections douces vers les principaux pôles de loisirs et équipements récréatifs de la commune (massif de la Gardiole, stade et gymnase, pôle de loisirs de l'Arenque, etc.).

> Échelle quotidienne (espaces urbains) : favoriser à terme un bouclage ;

• Articuler les modes doux de loisirs et du quotidien

Il s'agit en outre de bien articuler ce réseau afin de passer à une stratégie visant à fiabiliser les temps de parcours, et ainsi encourager le

report modal (de la voiture aux TC et modes doux). Par conséquent il convient de :

> Réaliser un réseau hiérarchisé de déplacements doux sans discontinuité. Il s'agit de proposer à terme un réseau interne de déplacements doux raccordé aux équipements structurants de la ville (collèges, école, bâtiments administratifs, espaces commerçants etc.), ainsi qu'au réseau supra-communal (liaisons intercommunales).

> Concevoir un pôle multimodal regroupant plusieurs modes transports (arrêt de bus, voies douces, parkings). Il pourrait être aménagé sur le secteur Nord (intersection avenue de Montpellier, RD 613)

> Favoriser un partage efficace des voies entre les différents usagers (piétons, cycles et voitures).

Dans cette perspective il s'agit de créer un boulevard urbain (30 km/h) sur un tronçon de la RD 613, aménager plusieurs rues structurantes en voies mixtes (Rue du cellier,

rue des écoles laïques/rue des Jassettes etc.), limiter et gérer l'emprise de la voiture (stationnement) dans le cœur de ville afin d'assurer une bonne visibilité des commerces.

• Permettre la densification autour des axes structurants, transports en commun et pôles d'emplois de la commune

Les Lois Grenelle II puis ALUR intensifient l'idée de lier la politique de l'habitat avec celle de l'emploi et des transports.

Dans cette perspective, le PLU peut par exemple permettre des densités plus soutenues autour des principaux axes structurants, bien desservis en transports en communs, ou encore à proximité des pôles d'emplois importants (exemple: Zone d'Activité de l'Embosque).

Enfin, mettre en œuvre une logique de production de ville, de vie de quartier, implique une réflexion en relecture de la «Cité Méditerranéenne», qui articule sa forte densité en fonction du climat et autour

d'espaces publics vivants, partagés, sociables (donc multifonctionnels) et structurants.

• Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Au cours de la période 1999-2010, alors que la population communale a gagné 2 139 habitants (de 3 548 à 5 687 habitants, source INSEE), l'urbanisation a progressé sur les espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont subi une réduction de **53,5 ha** (dont 47 ha consommés pour l'habitat).

Cela représente aussi une consommation annuelle moyenne de l'ordre de **4,86 ha/an** (4,26 ha pour l'habitat).

Le PADD se donne pour objectif de limiter à l'avenir cette consommation en extension à environ **31 ha** à l'horizon 2030 (environ 25 ha pour l'habitat et les équipements et environ 6 ha pour l'activité économique, soit **2,2 ha/an** en moyenne (dont 1,7 ha/an pour l'habitat).

Cela constitue un objectif global de modération de l'ordre de **54%** par rapport à la période 1999-2010. Cela représente une réduction de **59%** pour l'habitat et une

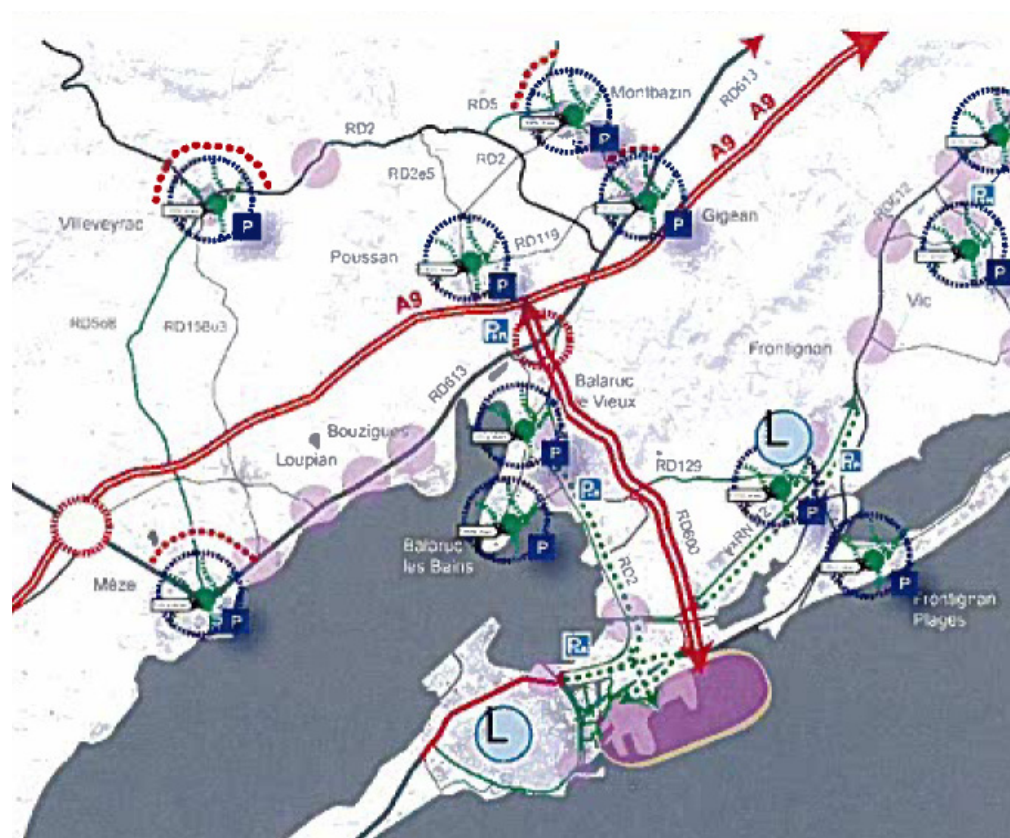
- **Améliorer l'offre existante**

Il convient de continuer les réflexions avec les autorités compétentes : EPCI, département afin de trouver des solutions pour améliorer l'offre de transport en commun.

Par ailleurs, le Plan de Déplacements Urbains soulève de nouveaux modes de TC à promouvoir dans l'avenir (covoiturage et même TCSP sur la partie Ouest du territoire intercommunautaire).

- *Encourager le développement de nouveaux modes de Transport en commun (Covoiturage, TCSP prévu dans le PDU et SCoT)*

Il s'agit de prévoir, d'anticiper la création d'un



Extrait du PDU - Thau Agglo



réseau de TCSP prévu dans le PDU et le SCoT, notamment par une réflexion sur la future connexion avec l'arrêt prévu à Montbazin.

Il s'agit également de prévoir des densités d'habitat dans la tranche haute définie dans le SCoT en lien avec une accessibilité à ce TCSP.

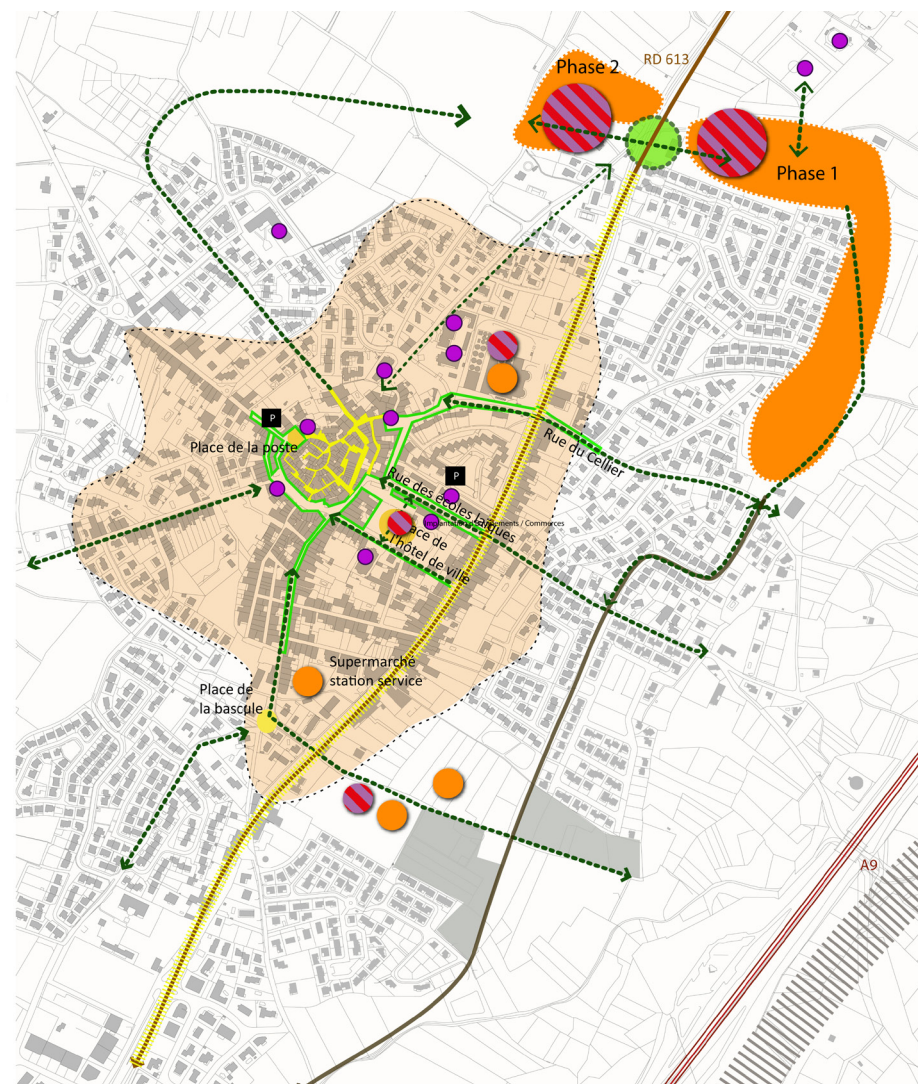
- ***Optimiser la position des arrêts au contact de centralités existantes ou futures***

A l'échelle communale, il s'agira de positionner les différents arrêts au contact des voies douces, des centralités existantes ou celles des futurs quartiers.



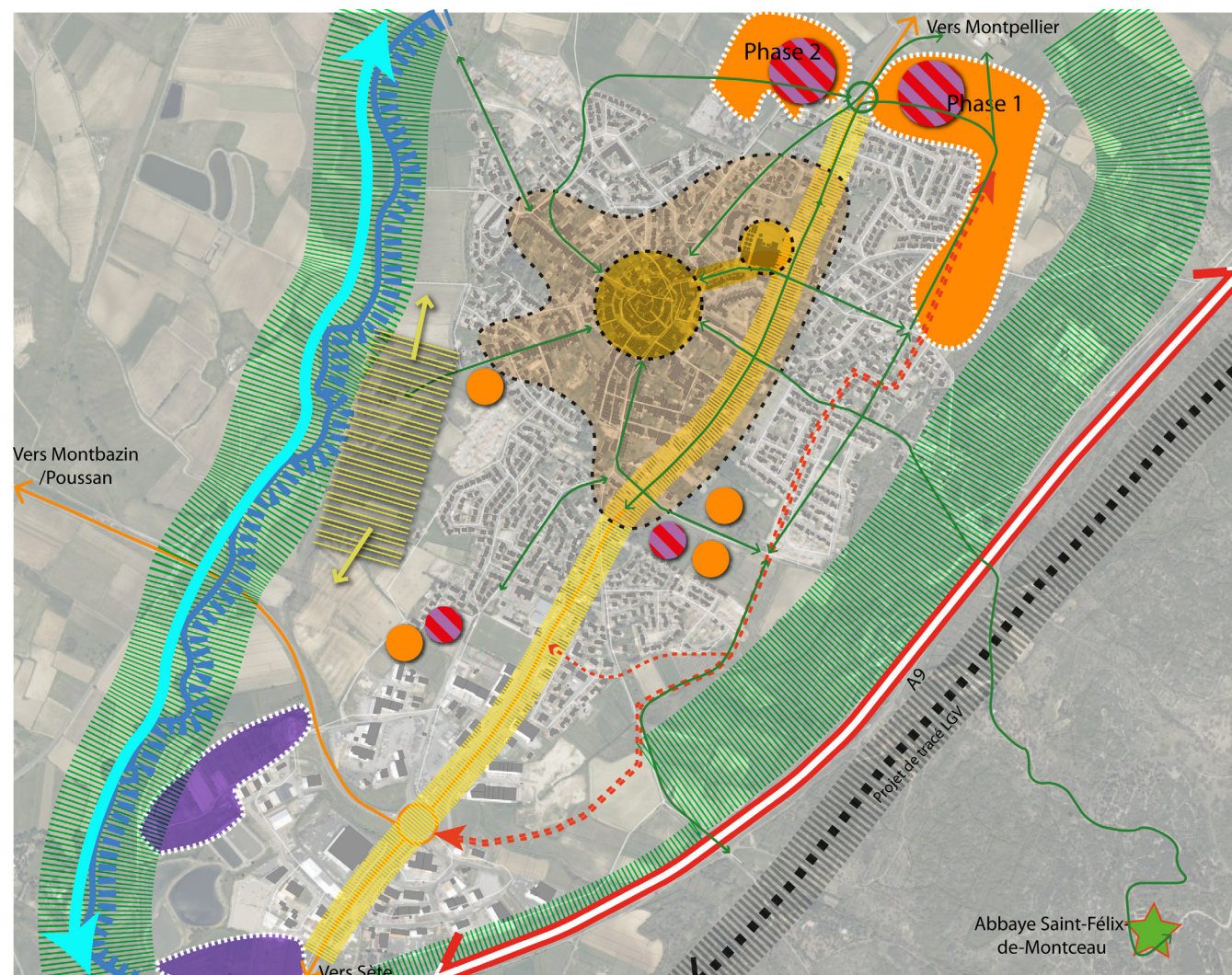
Mobilités et développement urbain

-  Centre ancien élargi, renforcé et connecté
-  Extension urbaine résidentielle (en cours ou à l'étude)
-  Implantation d'Equipements / Commerces
-  Equipements et services existants
-  Nouvelles poches de stationnement à créer (résidents et visiteurs)
-  Espaces principaux à réaménager (effet vitrine, zone bleue, amélioration de la lisibilité, perspectives etc.)
-  Traitement du sol différencié
-  Réhabilitation d'espaces publics (places et placettes), identité redéfinie, visibilité accrue
-  Liaisons douces et connections à aménager
-  Pôle multimodal (arrêt bus, départ de voies douces, parking)
-  Voie mixte récemment aménagée, à prolonger
-  Projet LGV à l'étude
-  A9





Carte de synthèse urbaine





Carte de synthèse globale

- Préserver les milieux naturels et agricoles**
- Site classé du massif de la Gardiole
 - Zone de Protection spéciale - Plaine de Fabrègues et Poussan
 - Pérenniser, revaloriser les espaces agricoles (potentiel agronomique, lieux de déprise agricole etc.)
 - Contenir l'espace urbain, favoriser la perméabilité des sols
 - Préserver, valoriser les grandes entités territoriales : espaces agricoles, centre historique, polarité paysagère et touristique
 - Maintenir les principaux cônes de vues
 - Garantir les principales continuités écologiques (Trame verte et bleue)
 - Prévenir le risque inondation : études des systèmes de rétentions nécessaires
 - Projet de mise en valeur du parc d'Issanka
 - A9
 - LGV (tracé à l'étude)
 - Routes départementales
 - Cours d'eau
- Actions pour le projet de territoire**
- Prévenir le risque inondation
 - Trame bleue
 - Modes doux à développer
 - Projet de PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains)
 - Continuités paysagères & écologiques à préserver
- Actions pour le projet de ville :**
- Extensions urbaine à vocation principale d'habitat
 - Implantation d'Équipements / Commerces
 - Implantation d'Activités / Commerces
 - Zone de patrimonialisation et de restructuration
 - Redynamisation du centre-ville (Organiser le stationnement et la multimodalité)
 - Zone d'activités économiques
 - Pôle multimodal envisageable
 - Précautions foncières à envisager en prévision d'un pôle multimodal
 - Connexions/Accroches vers la Zone Est
 - Maillages Nord/Sud (voie interquartier)
 - Boulevard urbain multimodal à aménager

