



Commune de **PUISSALICON**

Plan Local d'Urbanisme

PHASE 1
DIAGNOSTIC



Document provisoire

12 décembre 2017





Commune de Puissalicon

Hôtel de Ville - Place Barbacane - 34 480 Puissalicon - 04 67 36 69 50

Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :



Agence Robin & Carbonneau > Mandataires, urbanisme et architecture
8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr



Entre Béton Et Nuages > Environnement







Sommaire

DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7		
1.1. Situation et contexte communal	8		
1.1.1. Situation, structuration et histoire du territoire communal	8		
1.1.2. Le contexte législatif et réglementaire de l'élaboration du PLU	10		
1.1.3. Les documents de portée supérieure	12		
1.1.4. Le contexte intercommunal	22		
1.2. Structuration de la population et dynamique socio-économique	24		
1.2.1. Caractéristiques de la population communale	24		
1.2.2. Les logements	26		
1.2.3. L'activité économique	28		
1.3. Structure et dynamique urbaine	40		
1.3.1. Structure villageoise et évolutions urbaines	40		
1.3.2. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	41		
1.3.3. Typologies urbaines et densités	43		
		1.3.4. La maîtrise du développement urbain	48
		1.3.5. Le tissu bâti et le patrimoine	56
		1.3.7. Les équipements et services urbains	72
		1.3.8. Les déplacements et les moyens de communication	76
		1.3.9. Le stationnement	85
		1.4. État initial de l'environnement	89
		Documents généraux, contexte, cadre réglementaire	89
		1.4.1. Objectif et contexte de l'étude	89
		1.4.7. Le paysage	144
		1.5. La synthèse des enjeux	154
		1.5.1. Les enjeux concernant les espaces publics	154
		1.5.2. Les enjeux de mobilité	155
		1.5.3. Les enjeux concernant les équipements	156
		1.5.4. Les enjeux concernant le paysage	157
		1.5.5. Les enjeux concernant l'État Initial de l'Environnement	158





TITRE 1

Diagnostic stratégique et État Initial de l'Environnement



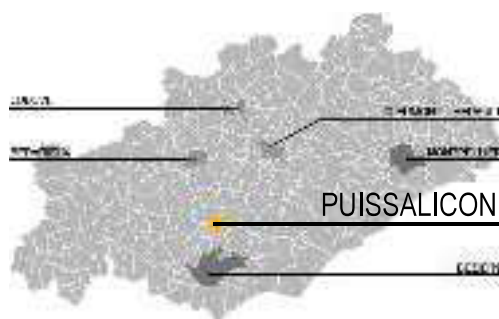


1.1. Situation et contexte communal

1.1.1. Situation, structuration et histoire du territoire communal

Localisation

Le village de Puissalicon est situé dans le département de l'Hérault, dans la plaine du Libron, à mi-chemin entre les reliefs du Parc naturel du Haut Languedoc au Nord (massifs du Caroux et de l'Espinouse) et la ville de Béziers à 16 km au Sud. La commune s'étend sur 13,1 km² et est située à 125 mètres d'altitude.



Situation territoriale de la commune dans le grand territoire.

«Village aux 7 collines» de la plaine du libron»

Perché sur un coteau, le village domine une plaine viticole ponctuée de puechs et parcourue par de nombreux cours d'eaux, dont le principal est le Libron. Ce dernier naît de la confluence des ruisseaux de la Naubine et du Sauvanès, quelques kilomètres au nord, sur la commune de Laurens. D'autres tels que le Ruisseau de Riels, le Ruisseau de la Prade ou encore le Ruisseau de la Lirande contribuent, avec leurs ripisylves, à structurer le paysage de la plaine agricole. Ils constituent une véritable richesse écologique.

La commune compte une population de 1350 habitants en 2017 (INSEE), soit 127 habitants de plus qu'au recensement de 2012. La densité de population s'établit alors à 103 habitants / km².

Le bassin de vie de Magalas

La commune de Puissalicon est limitrophe des communes suivantes :

- Au Nord, les communes de Magalas et Pouzolles ;
- À l'Ouest, la commune de Puimisson ;
- Au Sud, les communes de Lieuran-lès-Béziers et Bassan ;
- À l'Est, la commune d'Espondeilhan.

La commune appartient au bassin de vie de Magalas et au bassin d'emploi de Béziers.

Béziers est aussi le pôle d'envergure départemental le plus proche (sous-préfecture de l'Hérault).

Si le bassin de vie concentre la majeure partie des commerces, services et équipements de première

nécessité, les pratiques quotidiennes des habitants de Puissalicon en matière de fréquentation se font principalement sur Béziers, qui dispose d'une offre très étoffée de commerces, services et équipements.

Béziers demeure donc un pôle d'influence très important, tant en termes d'emploi que d'offre de commerces et de services.

Cela se traduit par une certaine forme d'attraction sur les communes périphériques, telles que Puissalicon, qui connaissent un phénomène de péri-urbanisation de Béziers.



La silhouette du village, sur son promontoire



1.1.2. Le contexte législatif et réglementaire de l'élaboration du PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le passage du POS au régime des PLU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain (loi SRU), la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 03 juillet 2003 et, dans une moindre mesure, l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive 2001/42 du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et la loi Engagement National pour le Logement (loi ENL), ont profondément modifié les pro-

cédures d'élaboration, de gestion et le contenu des documents d'urbanisme.

Les POS, conçus à une époque où l'on privilégiait les extensions urbaines, avaient une approche essentiellement foncière de l'urbanisme (zonage), cantonnée à la réglementation de l'usage des sols, et montraient leurs limites dès lors qu'il s'agissait d'orienter l'aménagement vers le renouvellement urbain. Avec la loi SRU du 13 décembre 2000, les PLU sont institués pour essayer, entre autre, de répondre à cette nouvelle préoccupation. Tout d'abord, les PLU doivent dépasser la stricte logique de zonage pour répondre à une logique de projet : ils doivent définir pour l'ensemble du territoire qu'ils couvrent un « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD) qui va expliciter le projet urbain.

Si les PLU fixent ensuite, comme les POS, le droit des sols, ils s'en différencient par leur aspect plus stratégique en ce sens que le zonage et le règlement traduisent la mise en œuvre du PADD.

Les PLU acquièrent aussi une dimension plus opérationnelle : ils peuvent préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer.

Surtout, les opérations telles que les Zones d'Aménagement Concerté ne peuvent plus se substituer au PLU sur le plan réglementaire avec la disparition des Plans d'Aménagement de Zone. Elles doivent dès lors se conformer au règlement d'urbanisme local.

Le contenu du PLU

Le PLU se présente sous la forme d'un dossier comprenant cinq éléments :

> un rapport de présentation

Il présente globalement le PLU : il analyse l'état initial de l'environnement, présente le diagnostic communal, expose les prévisions de développement, explique les choix retenus par la collectivité et évalue leurs incidences.

> un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Il constitue la « clé de voûte » du PLU : il présente le projet communal pour les années à venir (10 ans à 15 ans), il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

> des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles précisent les conditions d'aménagement, de quartiers ou secteurs à réhabiliter, à restructurer ou à aménager, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

> un règlement et des documents graphiques

Ils s'inscrivent dans le prolongement des orientations définies dans le PADD dont ils constituent la traduction directement opposable aux tiers. Les documents graphiques (plans de zonage) délimitent le champ d'application territorial du règlement. Ce dernier fixe les règles applicables sur le territoire communal réparti en quatre types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

> des annexes informatives

Elles rassemblent les règles concernant l'occupa-



tion des sols dans les territoires couverts par le PLU qui sont établies dans le cadre d'autres procédures : elles ont un caractère informatif, elles permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicable sur le territoire couvert par le PLU (servitudes d'utilité publique, liste des lotissements, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, ZAC, etc.).

Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

La loi ENE

La loi ENE dite « Grenelle 2 » adoptée le 12 juillet 2010 a par la suite défini un certain nombre de principes ayant des incidences sur les PLU et leur contenu, sur le fond, notamment :

> **Renforcement de l'intercommunalité** en faveur d'un urbanisme global : en renversant l'ordre d'affichage par rapport aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme, l'accent est mis sur le PLU intercommunal.

> **Affirmation du caractère programmatique du PLU** intercommunal qui doit tenir lieu de PLH et de PDU (sauf dans ce dernier cas lorsque l'EPCI n'est pas l'autorité organisatrice des transports urbains). Il est à noter que la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » récemment votée prévoit que les PLU intercommunaux intègrent les dispositions des PLH et tiennent lieu de PLH.

> **Priorité à la gestion économe de l'espace et à la densification** : le rapport de présentation doit dorénavant présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de modération de cette consommation.

> **Priorité à la densification** : les orientations d'aménagement et de programmation peuvent prévoir une densité minimale de construction dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement dans la limite de 30% des règles relatives au gabarit et à la densité pourra être autorisé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou comportant des équipements performants de production d'énergie renouvelable.

> **Les PLU doivent prendre en compte les « schémas de cohérence écologique »** (trames vertes et bleues) et « plans territoriaux pour le climat ». En matière de lutte contre le réchauffement climatique, les PLU (ainsi que les SCOT et cartes communales) doivent déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent imposer des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

La loi ALUR et la loi LAAF

Dernièrement, les lois ALUR du 24 mars 2014 et LAAF du 13 octobre 2014 ont, au travers de leur volet urbanisme, renforcé les dispositions introduites par la loi ENE, notamment en termes de promotion des PLU intercommunaux, de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'économies d'énergies.



1.1.3. Les documents de portée supérieure

La hiérarchie des documents

Le code de l'urbanisme énonce que les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières de massif. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et du littoral (La commune de Puissalicon n'est pas concernée par la loi Montagne ni par la loi Littoral).

Le code de l'urbanisme précise par ailleurs que le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec la charte du parc naturel régional ou du parc national (la commune n'est pas comprise dans un tel périmètre).

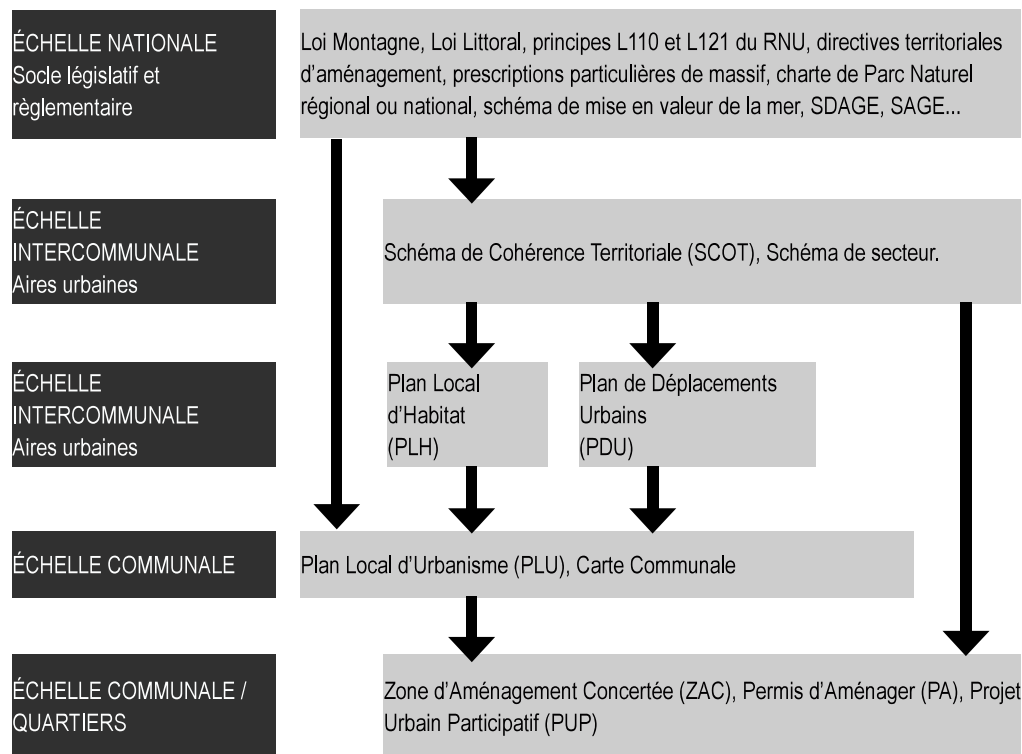


Tableau de hiérarchisation des documents supracommunaux

Le SCOT du Biterrois

Puissalicon appartient au périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Biterrois, approuvé en 2013, qui couvre 87 communes. Le projet de développement communal à traduire dans le document d'urbanisme local devra nécessairement s'inscrire en compatibilité (cf. chapitres suivants) avec les orientations du SCOT qui définit des grands axes d'orientations et d'objectifs.

> Les enjeux du SCOT du Biterrois

Les grands axes de développement et objectifs généraux :

1. Préserver le socle environnemental du territoire
2. Urbaniser sans s'étaler
3. Se loger, se déplacer et vivre au quotidien
4. Renforcer l'attractivité économique du territoire
5. Développer un urbanisme durable et de projet
6. Accompagner la mise en oeuvre et le suivi du SCOT



Le périmètre du SCOT du Biterrois - Source : Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois

> AXE 1 : Préserver le socle environnemental du territoire

Les objectifs développés sont :

- Établir un maillage écologique du territoire pour concilier aménagements urbains et sauvegarde de la biodiversité.
- Préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire.
- Pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles.
- Conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité.



Espaces spécifiques à enjeux agri-paysagers - source : SCOT

- Espace agricole attractif et spécifique
- Espace à forte valeur paysagère
- Potentiels paysagers et agricoles
- Espace de déprise agricole
- Espace à potentiel agri-paysager et patrimonial

Le territoire auquel appartient Puissalicon est défini par le SCOT comme un espace agricole attractif et spécifique. Le développement urbain de la commune doit préserver ce caractère afin de protéger et valoriser son environnement et ses ressources naturelles.



> AXE 3 : Se loger, se déplacer et vivre au quotidien

Les objectifs développés sont :

- Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins.
- Répartir les services à la population et les équipements pour une couverture optimale du territoire.
- Mettre à niveau l'infrastructure de transports et développer l'offre de mobilité alternative.

2300 habitants supplémentaires sur le bassin de proximité de Magalas

1700 logements supplémentaires sur le bassin de proximité de Magalas :

- 50% sont réservés aux centralités (Magalas et Laurens), soit 850 logements.
- et 50% répartis entre les autres villages, soit 850 logements.

Puissalicon possède 19,3% de la population sur l'ensemble de ces villages. Au prorata de ce chiffre, Puissalicon doit prévoir la **réalisation de 163 logements**.

Le taux de croissance annuel moyen pour le bassin prévu par le SCOT est de 1,5%/an. Le village de Puissalicon, n'étant pas une centralité, doit avoir une hypothèse de croissance à un taux inférieur. Cependant, au regard des objectifs de création de logements (1700) et de la taille moyenne des ménages sur la commune de Puissalicon (2,4 personnes), cela suggère l'accueil d'environ 390 nouveaux habitants sur la période 2012-2025... Il en découle un **taux de croissance annuelle moyen de l'ordre de 2,15%/an**.



Hypothèse de répartition de la population sur la période 2012-2025
 - sources : SCOT



Objectif de production de logements période 2012-2025
 - sources : SCOT





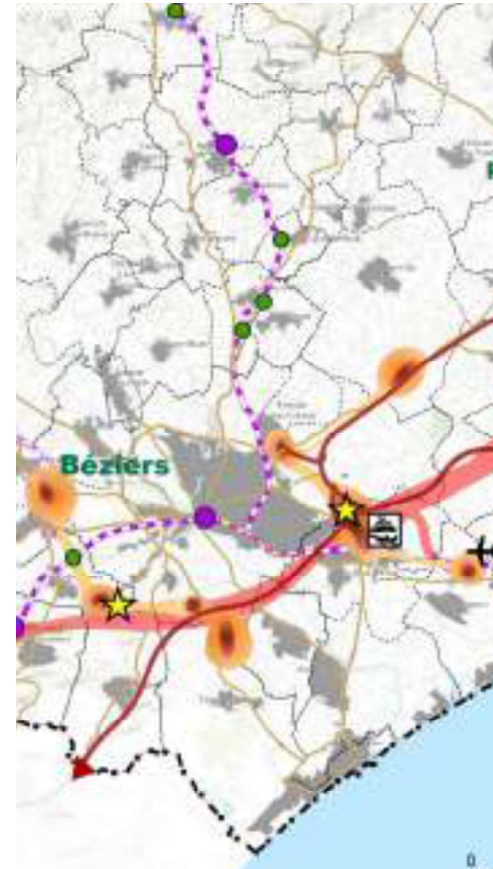
> AXE 4 : Renforcer l'attractivité économique du territoire

Les objectifs développés dans le SCOT du Biterrois sont :

- Organiser l'accueil des activités.
- Structurer l'offre commerciale.
- Redéployer l'activité touristique.

Le territoire n'est pas concerné par les 4 pôles de développement d'intérêt territorial (Béziers Ouest, Béziers Est, Basse vallée de l'Hérault et Pézénas Nord) ni par l'arc rétro-littoral (activités économiques spécifiques au littoral). Les activités économiques sont donc réduites mais elles doivent cependant répondre à une population croissante et un tourisme d'intérieur en progression (basé sur le tourisme vert, oenotourisme...)

2900 emplois à l'horizon 2025 sur le bassin de proximité de Magalas dont 1100 nouveaux.



Les pôles de développement d'intérêt territorial - sources : SCOT



Hypothèse de répartition des emplois à l'horizon 2025
- sources : SCOT





> **AXE 5 : Développer un urbanisme durable et de projet**

Les objectifs développés sont :

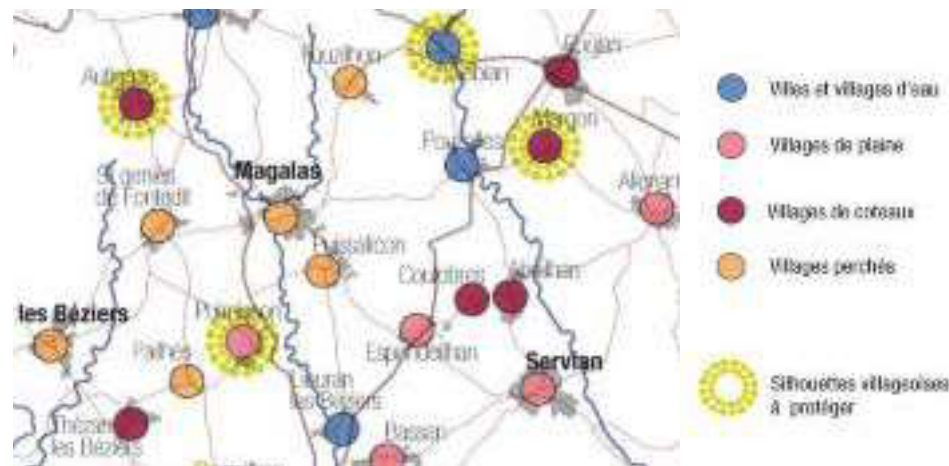
- Réduire les interférences entre espaces urbanisés et zones à risques.
- Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole.
- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis.
- Appliquer les principes environnementaux et de développement durable.

Pour les «villages perchés», le SCOT impose de :

- contenir le village au sommet et densifier par une trame en continuité avec la forme historique
- éviter les constructions dont la hauteur modifierait la silhouette ascendante vers le docher
- maintenir un glacis naturel ou agricole autour du village historique
- ne pas urbaniser en pied de relief
- préférer des extensions en rebord de plaine en travaillant la forme urbaine
- proscrire l'urbanisation linéaire le long des routes à proximité du puech
- préserver les vues depuis les routes principales



Améliorer la qualité des entrées de ville - sources : SCOT



Typologie des villages et silhouettes à protéger - sources : SCOT



Typologie de villages perchés à préserver- sources : SCOT



Les servitudes d'utilité publique

Plusieurs servitudes s'appliquent à la commune de Puissalicon, elles sont listées ci-contre et devront faire l'objet d'une prise en compte dans le PLU.

CODE	Nom officiel de la servitude	Détail de la servitude	Texte législatif ou acte instaurant la servitude	Service gestionnaire
AC 1	Périmètres de protection des Monuments historiques classés ou inscrits	<ul style="list-style-type: none">Château de PuissaliconTour romane dans le cimetièreAcqueduc de Béziers (tronçon)	Code du Patrimoine : arrêté du 25 Janvier 1988 Code du patrimoine : liste de 1862 Code du patrimoine : arrêté du 08 Décembre 1993	DRAC Languedoc Roussillon - UDAP - 5, rue Salle l'Evêque - CS 49020 - 34967 Montpellier cedex 2
AC 2	Périmètres de protection des sites classés ou inscrits.	<ul style="list-style-type: none">Le château et l'église de PuissaliconLe cimetière de Puissalicon	Code de l'Environnement : arrêté du 10 Septembre 1947 Code de l'Environnement : arrêté du 16 Décembre 1947	DRAC Languedoc Roussillon - UDAP 5, rue Salle l'Evêque - CS 49020 - 34967 Montpellier cedex 2
AS 1	Protection des eaux potables	<ul style="list-style-type: none">Forage de Canet Petit : périmètre de protection rapprochéePuits P Canet : périmètre de protection rapprochéePuits la Laure (sur la commune de Puimisson) : périmètre de protection rapprochée et éloignéePuits Bassac, périmètre de protection rapprochée	DUP du 03 Décembre 1986 Avis de l'Hydrogéologue agréé du 25 Mai 2002 Avis de l'Hydrogéologue agréé du 12 Février 1994 Avis de l'Hydrogéologue agréé du 12 Février 1994	ARS - Agence Régionale de la Santé Délégation Territoriale de l'Hérault - 28 Parc Club du Millénaire - 1025 rue Henri Becquerel - CS 3001 - 34067 Montpellier cedex 2

NB: D'autres forages non rattachés aux périmètres de protection sont implantés sur la commune :

- Forage Château d'eau
- Forage Canet Gros PD3
- Forage Carrebous

La commune est également concernée par le classement sonore de la RD909, située en limite communale, classée en catégorie 3.



CODE	Nom officiel de la servitude	Détail de la servitude	Texte législatif ou acte instaurant la servitude	Service gestionnaire
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz	<ul style="list-style-type: none"> Artère du Midi Saint-Martin-de-Crau-Cruzy : zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254 	Code de l'Environnement : articles L.554-1 à L.554-5 et R.554-1 à R.554-38. Code de l'urbanisme : article R.1123-11, article L.126-1 et R.126-1 Arrêté ministériel du 05 Mars 2014	GRTgaz - Pôle Exploitation Rhône Méditerranée - DMDTT/ERTET - 33 RUE Pétrequin - B.P. 6407 - 69413 Lyon Cedex 06
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	<ul style="list-style-type: none"> Ligne aérienne 63000 volts Espondeilhan - Faugères 	Code de l'Energie	Réseau Transport d'Electricité (RTE)- G.M.R (Groupe Maintenance Réseaux) LANGUEDOC ROUSSILLON Section Technique 20 bis, avenue de Bandones Prolongée 34500 Béziers
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	<ul style="list-style-type: none"> Ligne de chemin de fer n°722 000, de Béziers à Neussargues. 	Loi du 15 Juillet 1845 Décret-loi du 30 octobre 1935	SNCF Délégation Territoriale de l'Immobilier Méditerranée Pôle Optimisation du Parc Immobilier 4 r. Léo, Gozlan - CS 70014 _ 13331 Marseille Cedex 3



Les Périmètres de Protection Modifiés (PPM)

La Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a ouvert la possibilité de modifier le périmètre dit « des 500 mètres » générés en abords des monuments historiques. Sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et en accord avec la commune, le Périmètre de Protection Modifié (PPM) devient une servitude qui se substitue de plein droit à celle du rayon des 500 mètres.

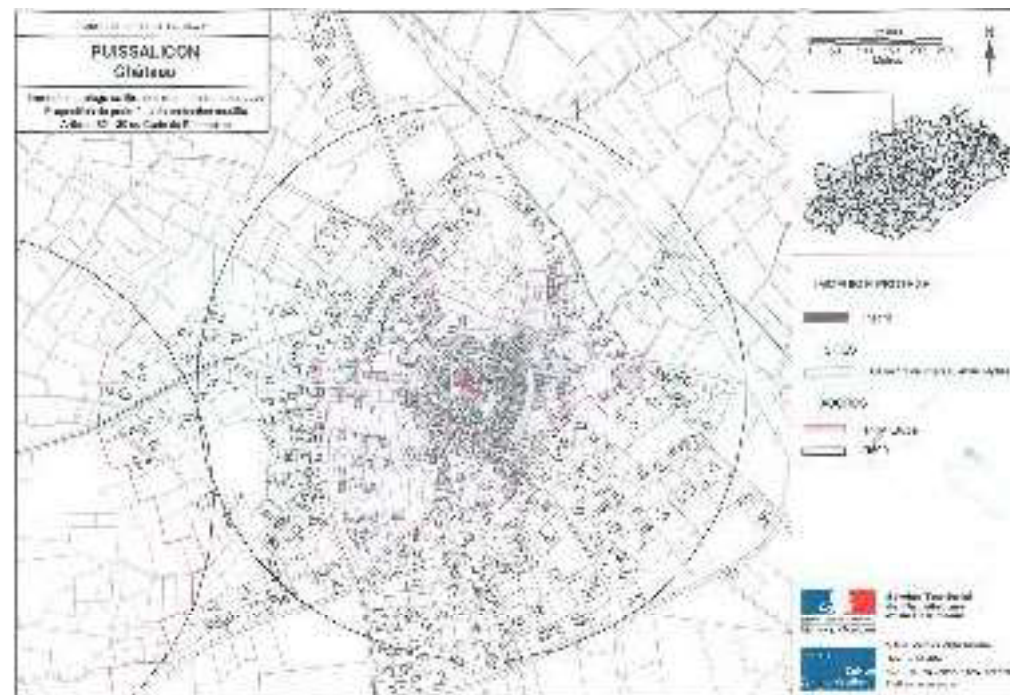
Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, elle est soumise à enquête publique en même temps que le document d'urbanisme.

Le tracé du périmètre approuvé est ensuite annexé au plan local d'urbanisme.

A l'intérieur du PPM, les modalités d'instruction des autorisations de travaux restent inchangées, notamment en ce qui concerne l'obligation de l'avis de l'architecte des bâtiments de France. La notion de covisibilité perdue à l'intérieur de ce périmètre.

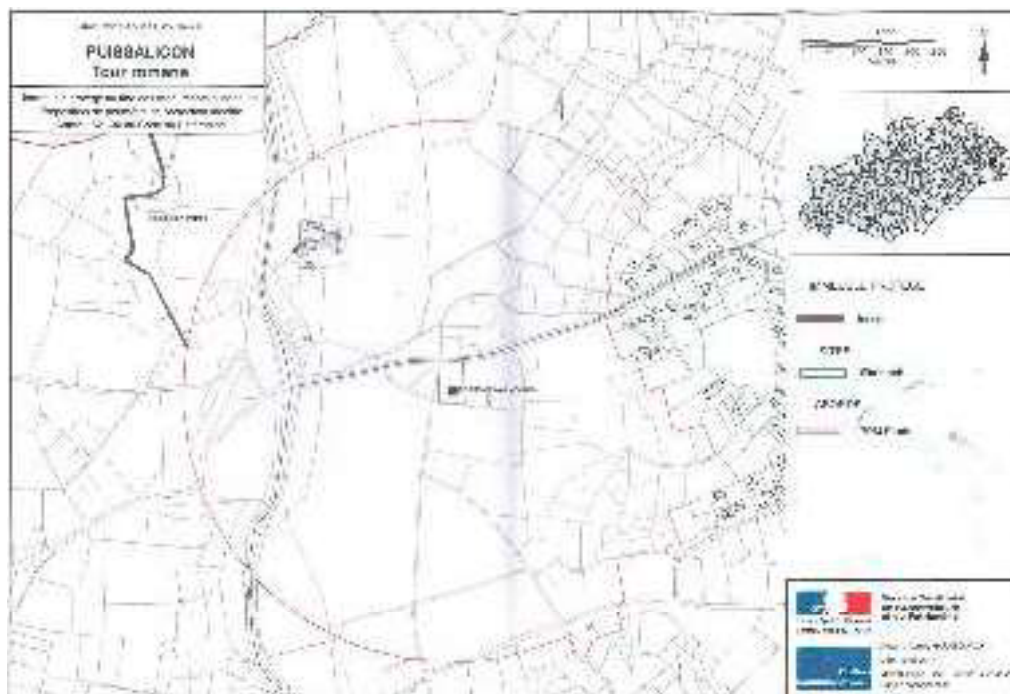
A l'extérieur du PPM, les demandes d'autorisation ne nécessitent plus de recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Dans ces conditions, une étude a donc été engagée et a abouti à un projet de deux PPM en 2014, dont les notices explicatives est jointe en annexes du Rapport de Présentation.

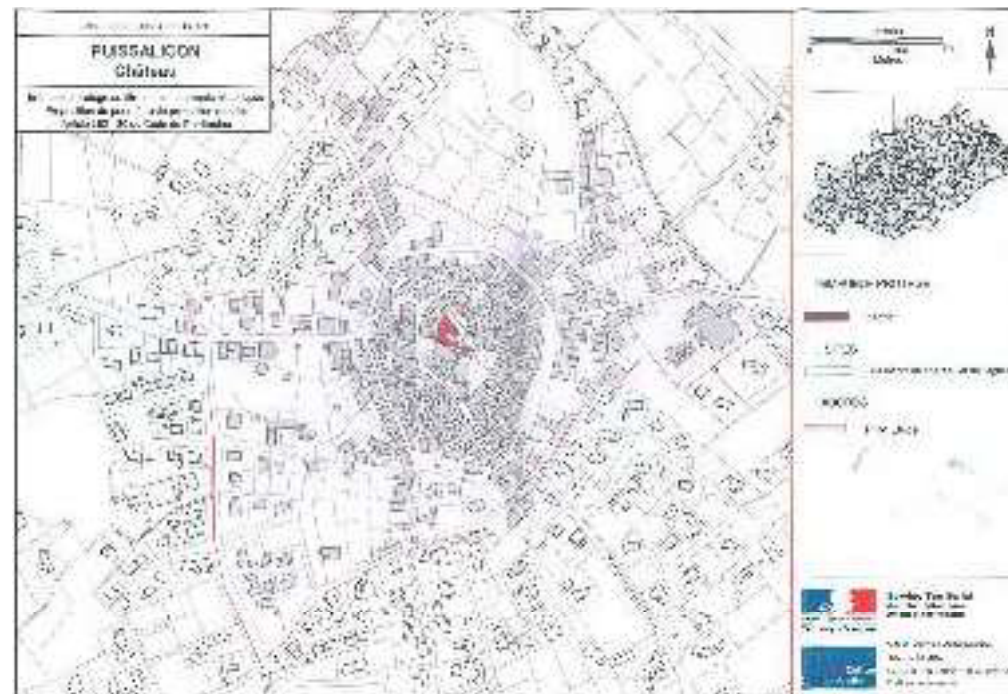


Les anciens périmètres de protection des Monuments Historiques (rayon de 500 m) et les projets de PPM à mettre en oeuvre à travers l'élaboration du PLU - Source UDAP





*Le projet de PPM de la Tour romane de Puissalicon
- Source UDAP*



*Le projet de PPM du Château de Puissalicon
- Source UDAP*



1.1.4 Le contexte intercommunal

La Communauté de Communes du Pays de Thongue (jusqu'au 01/01/2017)

Lors de la prescription de l'élaboration du PLU, Puissalicon dépendait de la Communauté de Communes du Pays de Thongue constituée des villages :

- Montblanc
- Valros
- Tourbes
- Alignan-du-vent
- Abeilhan
- Coulobres
- Puissalicon

La communauté de communes du Pays de Thongue dispose à cette époque des compétences suivantes :

- Production, distribution d'énergie
- Environnement et cadre de vie
- Sanitaires et social
- Développement et aménagement économique
- Développement et aménagement social et culturel

- Aménagement de l'espace
- Voirie
- Développement touristique
- Logement et habitat
- Autres (NTIC)

Pour entrer en conformité avec la loi NOTRe, la communauté de communes du Pays de Thongue a été dissoute au 1er janvier 2017. Les communes de Valros, Alignan-du-Vent, Coulobres, et Montblanc ont rejoint la communauté d'agglomération Béziers-Méditerranée, les communes de Puissalicon et Abeilhan ont rejoint la communauté de communes des Avant-Monts du Centre Hérault et la commune de Tourbes a rejoint la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée.



La CC du Pays de Thongue

La Communauté de Communes des Avant-Monts du Centre Hérault (depuis le 01/01/2017)

À sa création, la communauté de communes des Avant-Monts compte 25 communes :

- Abeilhan
- Autignac
- Cabrerolles
- Causses-et-Veyran
- Caussiniojols
- Faugères
- Fos
- Fouzilhon
- Gabian

- Laurens
- Margon
- Montesquieu
- Murviel-lès-Béziers
- Neffiès
- Pailhès
- Pouzolles
- Puimisson
- Puissalicon
- Roquessels
- Roujan
- Saint-Geniès-de-Fontedit
- Saint-Nazaire-de-Ladarez
- Thézan-lès-Béziers
- Vailhan

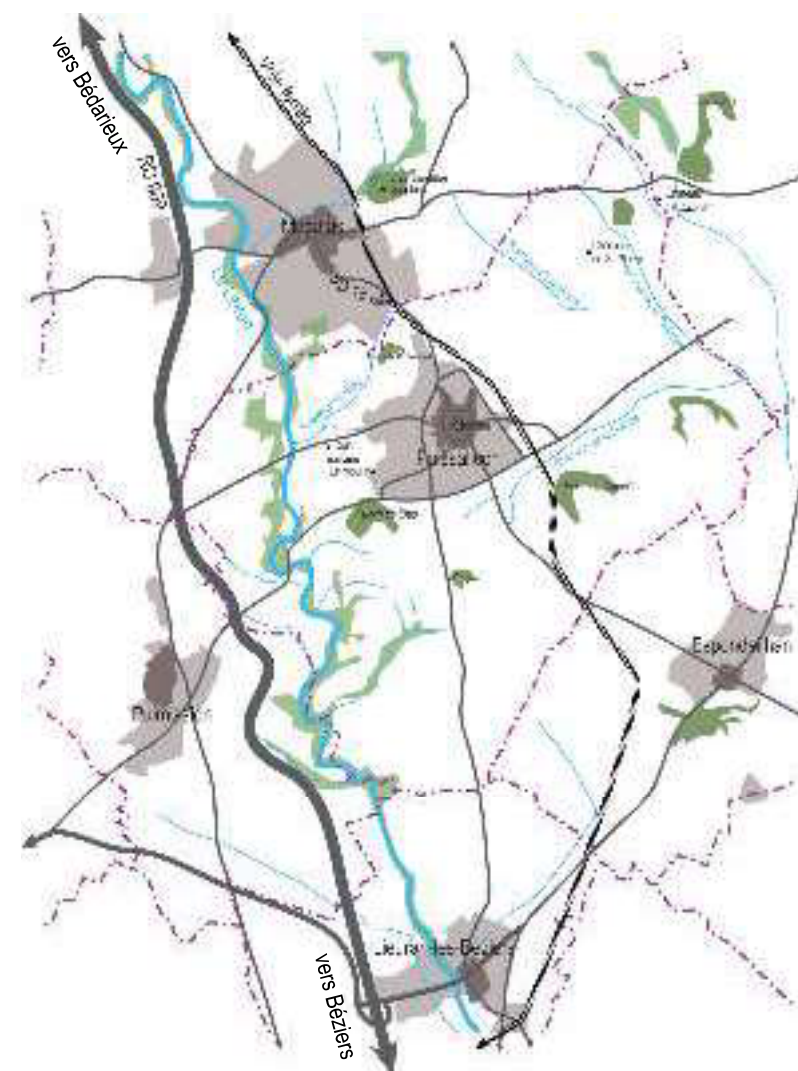
Le total des populations de ces 25 communes est de 25 644 habitants en 2013.

La communauté de communes des Avant-Monts exerce les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace : SCOT et/ou Schéma de secteur, aménagement rural, préservation et mise en valeur du patrimoine, ZAC d'intérêts communautaire, ...
- Développement économique et touristique : zones d'activités économiques, immobilier



La CC du Pays des Avant Monts du Centre Hérault



- d'entreprises et actions de développement économique et touristique d'Intérêt communautaire.
- Protection et mise en valeur de l'environnement : élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés, soutien aux actions de développement des énergies renouvelables, Protection et mise en valeur des bois et forêts, des sources et forages, des cours d'eau et leurs berges, ...
 - Politique du logement et du cadre de vie : actions en faveur du logement, politique du logement social d'intérêt communautaire, Service de propreté urbaine, actions en faveur du cadre de vie.
 - Action sociale d'intérêt communautaire : actions en faveur de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse, des personnes âgées, de l'insertion des personnes en difficultés et du maintien des services publics.
 - Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.
 - Animation culturelle et sportive.
 - Étude, création, aménagement, extension, entretien, gestion et exploitation d'une fourrière animale.

Magalas : Une relation privilégiée

Magalas est la plus grande ville des environs immédiats de Puissalicon, située à 2 km au Nord-Ouest. La RD 18 relie ces 2 villages. Puissalicon entretient des liens importants avec cette commune de par sa proximité et quelques équipements aujourd'hui utilisés en commun (caserne, collège...).

La liaison ferroviaire existante est à mettre en avant, comme pouvant présenter une opportunité forte dans les déplacements d'échelle régionale, avec la mise en place d'un service de type RER biterrois (cf. projet inscrit au contrat de plan État-Région). Cette ligne permet des déplacements de Béziers jusqu'à Bédarieux et l'arrière pays. À moyen et/ou long terme, le réseau ferré présente un fort potentiel dans les déplacements domicile-travail. La gare est située à mi-chemin entre les deux villages. Ce site fait partie des enjeux importants pour la commune.

La coopération avec la ville de Magalas doit être renforcée pour s'inscrire dans une cohérence territoriale à plus grande échelle, renforcer l'attractivité de la commune et son ancrage dans le grand territoire.





1.2. Structuration de la population et dynamique socio-économique

1.2.1. Caractéristiques de la population communale

Une population communale en augmentation

> Une influence de l'aire urbaine Biterroise

Le rayonnement de l'aire urbaine de Béziers s'étend jusqu'aux communes de deuxième et de troisième couronne qui connaissent des phénomènes de périurbanisation et voient ainsi leur population s'accroître.

Entre 2007 et 2012, la variation annuelle moyenne de des populations communales atteignent : 4,5% pour Magalas, 2,3% pour Puimisson, 2,2 % pour Saint Génies de Fontedit. La variation annuelle moyenne de la population de Puissalicon atteint +3,7% sur la même période.

> Une croissance qui s'accélère

Après une période de déclin continu depuis le début du XXe siècle (Puissalicon compte 1104 habitants en 1911) jusqu'en 1975 (658 habitants), la popu-

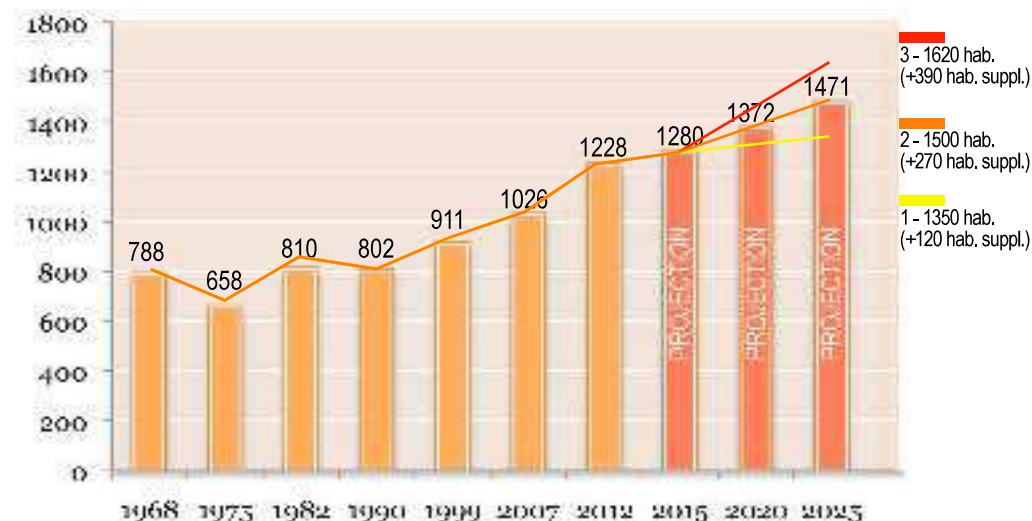
lation communale connaît une nouvelle phase de croissance à partir des années 1980-1990.

De 1990 à 2007 elle observe une croissance régulière (la variation annuelle moyenne s'établit autour de 1,5%) avant de connaître une accélération très importante. Ces dernières années, la population a explosé avec un taux de variation annuelle de 3,7% sur la période 2007-2012, pour atteindre 1245 habitants en 2013, le niveau le plus élevé de son Histoire.

La croissance de la population est essentiellement due à l'apport de population nouvelle. Elle s'explique effectivement du fait d'un solde naturel redevenu positif à partir de la période 1999-2007, qui vient conforter un solde migratoire déjà positif depuis 1975 et qui se renforce très fortement ces dernières années (+3,5% entre 2007 et 2012), sous l'influence de la périurbanisation de l'aire urbaine de Béziers.

Plusieurs scénarios peuvent être envisagés :

- 1 - Taux de croissance modéré (0,73%/an, dans le prolongement de la tendance 2012-2015) qui porterait la population à 1350 habitants d'ici 2025 (+120 habitants).
- 2 - Taux de croissance donné par le SCOT (environ 1,4%/an) qui porterait la population à 1471 soit



Scénarios d'évolution de la population à échéance 2025 - Sources : d'après INSEE RGP 1968 à 2012

	1956 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,6	+1,2	+1,1	+1,4	+1,1	+3,7
- due au solde naturel en %	-0,4	-0,4	-0,4	-0,1	+2,1	+0,2
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,2	+1,4	+0,5	+1,5	+1,4	+3,5
Taux de natalité (‰)	8,8	8,5	8,5	9,4	9,8	9,1
Taux de mortalité (‰)	12,2	12,7	12,9	10,1	8,7	7,4

Sources : INSEE RGP 1968 à 2012

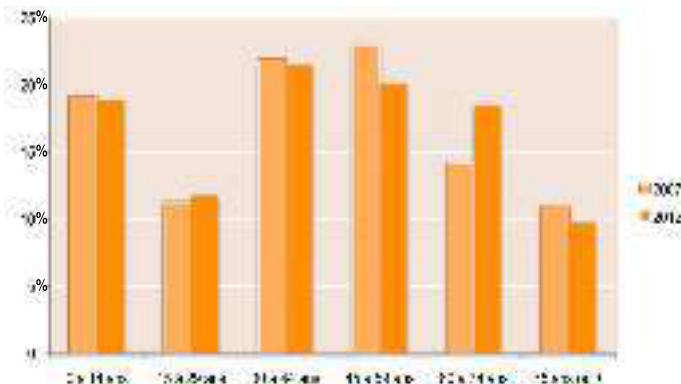




environ 1500 habitants d'ici 2025 (+ 270 habitants).
 3 - Taux estimé selon le nombre de logements (163) autorisé par le SCOT (environ 2,15%/an) qui porterait la population à 1621 soit environ 1620 habitants d'ici 2025 (+390 habitants).

Une grande mixité générationnelle

La population communale connaît un renouvellement important de sa population, du fait notamment de l'installation sur la commune de jeunes ménages avec enfants ou susceptibles d'en faire. En 2012, la part des tranches d'âges de la population communale âgée de moins de 30 ans représente 30,5% (dont 18,8% de moins de 14 ans), les tranches comprises entre 30-59 ans, 41,4%, et celles de plus de 60 ans, 28,1%. Toutefois, la part des personnes de plus de 60 ans est en augmentation de +3,1 points par rapport à 2007.



Sources : INSEE RP 2007 et RP 2012 principales

	2012	2007
Ensemble	764	625
Actifs en %	38,5	71,2
- actifs ayant un emploi en %	12,0	14,2
- chômeurs en %	6,7	7
Inactifs en %	30,5	20,0
- élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,8	6,5
- retraités ou préretraités en %	14,7	11,4
- autres inactifs en %	5	10,6

Sources : INSEE RP 2007 et RP 2012 principales

Une éclatement de la cellule familiale

En 2012, moins de 60% des personnes de 15 ans ou plus sur la commune sont mariés. 27,5% sont célibataires, 7,1 divorcés et 5,5% sont veufs...

L'éclatement de la cellule familiale traditionnelle et l'allongement de la durée de vie (qui fait qu'on séjourne plus longtemps chez soi, parfois seul -veuvage- et pas

toujours en bonne santé) vont susciter de nouveaux besoins en matière de logement (plus petit, plus confortable, plus accessible, etc.).

Puissalicon attire de nouveaux habitants du fait de sa proximité avec la ville de Béziers, de son cadre de vie agréable et de sa bonne desserte (RD 909), et aussi de la possibilité d'acquérir des terrains ou se loger à des coûts moins onéreux que sur les villes plus importantes.

	2012	%	2007	%
Ensemble	485	100	405	100
Tous les lieux				
- dans la commune de résidence	117	24,1	105	26,7
- dans une commune autre que la commune de résidence	368	75,9	297	73,3
- située dans le département de résidence	349	72	292	72,1
- située dans un autre département de la région de résidence	11	2,3	2	0,5
- située dans une autre région en France métropolitaine	7	1,4	3	0,7
- située dans une autre région hors de France métropolitaine (hors DOM/COM)	1	0,2	0	0,0

Sources : INSEE RP 2007 et RP 2012 exploitations principales



Malgré une progression de la part des populations les plus âgées, la commune enregistre également un renouvellement des générations (arrivée de couples avec enfants, solde naturel positif...).

Les futurs aménagements de la commune doivent prendre en compte les nouveaux besoins inhérents à l'évolution de la structure de la population en termes d'équipements, d'accessibilité, d'accès aux logements, et de mixité sociale et fonctionnelle.

1.2.2. Les logements

Un parc en croissance continue

En 2012, 662 logements sont recensés sur le territoire communal :

- 506 résidences principales (76,4%)
- 72 résidences secondaires et logements occasionnels (10,9%)
- 84 logements vacants (12,7%)

La taille moyenne des ménages en 2012 est de 2,4 personnes. Cette proportion va servir de référence pour déterminer le nombre de logements nécessaires pour accueillir les futurs habitants à l'échéance 2025.

Une majorité de résidences principales

En 2012, les résidences principales représentent 76,4% du parc de logements de la commune et sont en progression régulière. Le nombre des résidences secondaires a augmenté jusqu'en 2007 (97, soit 17,4% du parc) avant de diminuer. Leur nombre a tout de même doublé sur les 30 dernières années et représente aujourd'hui 10,9% du parc de logements de la commune.

Une vétusté des logements dans le centre ancien

Le nombre de logements vacants est en très forte progression entre 2007 et 2012. Cela peut être expliqué par une certaine ancienneté et un vétusté du parc de logements (centre du village). En effet, 35,5% des résidences principales sont construites avant 1946 et 31,1% entre 1946 et 1990.

Le centre ancien, qui concentre le patrimoine bâti et constitue l'âme du village, regroupe toutefois des logements qui ne répondent pas toujours aux attentes et aux modes de vie contemporains (confort, accessibilité y compris en voiture, espaces extérieurs...).

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	371	378	431	413	477	558	662
Résidences principales	277	297	336	307	363	427	506
Résidences secondaires et logements occasionnels	72	81	95	106	112	131	156
Logements vacants	22	0	0	0	0	0	0

Sources : INSEE RP 2007 et RP 2012 principales

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	454	100
Avant 1946	161	35,5
De 1946 à 1990	141	31,1
De 1990 à 2009	152	33,4

	2012	%	2007	%
Ensemble	506	100	421	100
1 pièce	1	0,2	2	0,5
2 pièces	12	2,4	16	3,8
3 pièces	80	15,8	46	11,0
4 pièces	190	37,6	142	33,9
5 pièces ou plus	223	44,1	215	50,8

Sources : INSEE RP 2007 et RP 2012 exploitations principales



Un parc résidentiel essentiellement occupé par des propriétaires

En 2012, la part des propriétaires est de 83,8% sur la commune par rapport à celle des locataires (12,8%), même si cette dernière a tendance à s'accroître sensiblement sur la période 2007-2012 (+3,3 points).

Une majorité de grands logements

Le parc de logements de la commune est constitué de 4 pièces ou plus dans 85,6% des cas. Cette proportion de grands logements augmentent dans le temps. Cela peut entraîner un déficit de l'offre en petits logements, et une difficulté à satisfaire l'étendue de la demande de logement.

Un manque de mixité...

En 2012, la part des logements individuels représente 96,2% du parc des logements, constituant la typologie presque exclusive du développement contemporain de Puissalicon.

Par ailleurs, la commune ne compte aucun logement social à cette époque. Ce manque de mixité typologique et sociale du parc peut aussi poser des problèmes d'inadéquation avec la demande qui s'exprime sur le

territoire communal.

...une forte consommation foncière

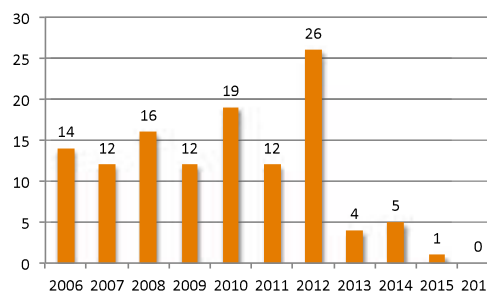
La création de grands logements sous forme d'habitat individuel, pavillonnaire le plus souvent, nécessite de grands terrains et de grands linéaires de voiries. Cette forme de développement est particulièrement consommatrice de la ressource foncière, s'opérant en réduction des espaces agricoles... Or ces derniers constituent le moteur de l'activité économique communale et le fondement de la valeur des paysages...

Une dynamique de la construction neuve qui s'essouffle

Après une période assez faste pour la construction neuve (lotissements), jusqu'au début des années 2010 (15,8 permis de construire accordés annuellement, en moyenne, pour des constructions neuves sur la période 2006-2016), il s'opère une récession significative à partir de 2013 (seulement 2,5 permis accordés annuellement, en moyenne, sur la période 2013-2016), en raison notamment des contraintes liées au POS (raréfaction du foncier exploitable au regard de la limitation imposée par les Coefficients d'Occupation du Sol).

	2012		Anciennes communes (Vendémagement et annexes)		2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	506	100	1220	18,7	429	100
Département	424	83,8	1745	17,2	361	84,2
Commune	82	16,2	151	12,2	42	9,8
Grandes Logements (4 pièces ou plus)	1	0,2	1	0,1	0	0
Logement collectif	17	3,4	32	2,6	22	4,8

Sources : INSEE RP 2007 et RP 2012 exploitations principales



PC accordés pour des constructions neuves entre 2006 et 2016 - Source : Mairie de Puissalicon

La question du logement est un enjeu important sur la commune.

Accueillir de nouveaux habitants va nécessiter de développer « quantitativement » le parc de logements d'ici à 2025 (+163 logements, dont une partie à réaliser en renouvellement urbain et en densification).

Se pose aussi la problématique d'un développement « qualitatif » de l'offre, apte à répondre à la diversité de la demande (petits logements, offre locative, logements sociaux, accessibilité...). Cela implique donc une diversification de l'offre (logements collectifs, intermédiaires...) et vraisemblablement une intervention sur le parc existant (renouvellement urbain, réhabilitation...)

La diversification de l'offre de logements, typologique notamment, doit contribuer également à une gestion économe de la ressource foncière qui constitue un autre enjeu important du développement de Puissalicon.



1.2.3. L'activité économique

La population active

En 2012, la commune compte 531 personnes actives, dont 480 ayant un emploi.

Le taux de chômage est de 9,6% à la même époque, en recul de 0,3 points par rapport à 2007.

La commune se situe bien en deçà de la tendance relevée à l'échelle sur le département : l'Hérault affiche un taux de chômage près de 2,5 fois plus élevé (16,7%) en 2012.

En 2007 le chômage affectait légèrement plus les femmes (10,4%) que les hommes (9,4%) et cette tendance s'est encore renforcée en 2012, avec un creusement des écarts. En effet, le taux de chômage est en 2012 de 11,3% pour les femmes contre 8,1% pour les hommes.

En 2012, la majorité des actifs sont salariés (68,5%), contre (31,5%) qui exercent une activité non-salariée.

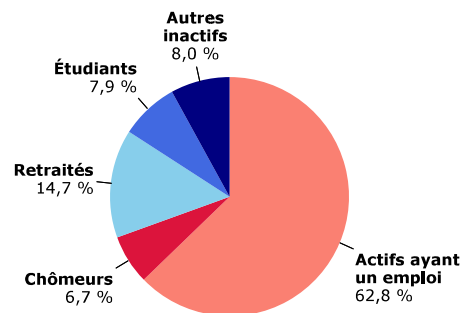
En 2012, le taux d'activité est de 69,5% sur la commune, soit 531 actifs au total, dont 90% ayant un

	2012	2007
Nombre de chômeurs	51	44
Taux de chômage en %	9,6	9,9
Taux de chômage des hommes en %	8,1	9,4
Taux de chômage des femmes en %	11,3	10,4
Part des femmes parmi les chômeurs en %	54,9	47,7

Chômage des 15-64 ans - Source INSEE

emploi soit un taux d'emploi de 60,2%. Cela représente 480 actifs occupés qui vivent sur la commune.

Cela représente un nombre de personnes assez significatif, qui pose la question des modes de déplacement domicile/travail à l'échelle locale et intercommunale.



Population active de 15-64 ans en 2012 selon le type d'activité - Source INSEE

La population active occupée de Puissalicon travaille essentiellement hors de la commune (75,9% en 2012). La majorité travaille sur les zones d'emplois de Béziers et également sur celles de Bédarieux. Ce chiffre a tendance à augmenter dans le temps.

Cela soulève donc des enjeux importants en matière de déplacement (infrastructures et aménagements) et de participation des actifs occupés résidents sur la commune à la vie économique et sociale de Puissalicon (fréquentation des commerces, des équipements communaux, dès lors qu'une grande partie du temps est passée sur les zones d'emploi voisines).

Cela pose aussi la question de la place à consacrer à la voiture dans l'aménagement (circulation, stationnement), dès lors que les actifs occupés en dehors de la commune sont assez dépendants de la voiture individuelle. En 2012, la moitié des ménages dispose de deux voitures ou plus.

Les chiffres montrent aussi une progression des personnes retraitées habitant sur la commune. Ces personnes seront plus disposées à séjourner sur le village, à fréquenter les commerces, services et équipements publics, à circuler selon des modes de déplacements doux...



Les secteurs d'activités

L'agriculture, activité économique principale

Sur la commune, le nombre d'établissements, qui génèrent une activité économique, s'élève à 217 en 2012. L'agriculture est largement prédominante sur les autres secteurs, représentant 48,8% des établissements gérant une activité économique (NB. l'agriculture représente près d'un tiers des postes salariés de la commune en 2012). Suivent ensuite les activités commerciales, de services et d'administration, qui représentent ensemble une part de 35,5% des établissements actifs. Les autres secteurs représentent seulement 15,7%.

Puissalicon possède un secteur viticole conséquent dont la production de vin est regroupée sous le nom « Côtes-de-Thongue » (indication géographique protégée). Il présente un intérêt économique très fort.

De plus, l'orientation qualitative de la production, engagée depuis de nombreuses années, est de nature à renforcer l'attractivité du territoire en termes de développement touristique.

En effet, le tourisme représente aussi un autre potentiel économique important pour la commune, fondé sur la qualité du terroir, des sites, du paysage...

La commune, en 2012, ne compte aucun camping, hôtel, etc... Le développement de l'offre d'hébergement est donc à envisager. Des initiatives ont d'ores et déjà été entreprises (ex : Domaine de Saint Pierre de Serjac) et devront être poursuivies.

L'agriculture est une activité dominante (représentant environ la moitié des établissements actifs de la commune) et identitaire du territoire ; elle est aussi un facteur d'emploi important pour les habitants de Puissalicon. Cette activité économique doit être maintenue et développée.

L'attrait que représente le caractère viticole du village, mis en valeur, pourrait générer une attractivité touristique et insufflerait un certain dynamisme à la commune.

	Total	%
Ensemble	217	100
Agriculture, sylviculture et pêche	105	48,0
Industrie	1	0,7
Construction	28	12,6
Commerce, restauration, services divers	68	31,1
Administration et activités associatives	15	6,9
Activités immobilières, services financiers, activités immobilières	14	6,5

Sources : INSEE CLAP



Vignoble de Puissalicon



> Une filière dynamique où prédomine la vigne

En 2010, la commune de Puissalicon compte 54 exploitations agricoles pour une Surface Agricole Utilisée (SAU) de 1197 ha, ce qui représente plus de 90% de la superficie communale

Sur la période 2000-2010, le nombre d'exploitation a été divisé par plus de 1,5, passant de 84 à 54.

Paradoxalement, alors qu'en l'espace d'une dizaine d'année, une trentaine d'exploitations disparaissaient, la SAU communale a, elle-même, fait rarement une progression de l'ordre de 13,5% (de 1055 à 1197 ha). Cela traduit un important processus de concentration des exploitations : on recense moins d'exploitations beaucoup plus importantes, quand les petites structures tendent à disparaître.

La progression de la SAU traduit aussi un certain dynamisme économique de l'agriculture communale, dans un contexte régional plutôt marqué par d'importants phénomènes de déprise.

Cela peut s'expliquer du fait que la vigne constitue la culture dominante, dans un contexte de réorientation qualitative des productions (à haute valeur ajoutée), et sur un terroir qui bénéficie d'appellations de plus en plus renommées.

> La viticulture comme levier de développement

La commune compte de nombreux domaines, châteaux et caves, qui participent au dynamisme économique communal et lui confèrent son identité de village viticole :

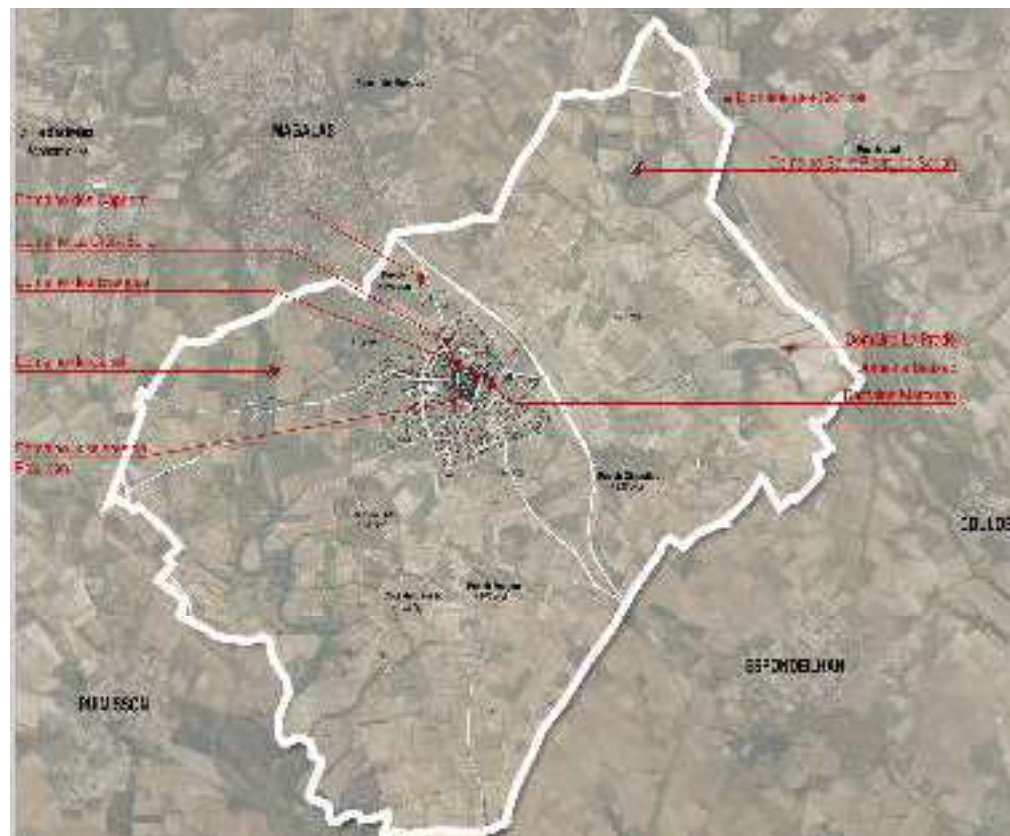
- Domaine Bassac
- Domaine de Canet
- Domaine des Cabrels
- Domaine des Capriers
- Domaine du Château des Evêques
- Domaine La Croix-Belle
- Domaine de La Prade
- Domaine de Marcoran
- Domaine de Saint-Pierre de Serjac
- Jussières de Praulhan
- Les vigneron de L'Occitane

La viticulture domine largement les terres cultivées. La filière agricole a développé les productions de haut de gamme avec une AOC « régionale » :

- les coteaux du Languedoc

et trois AOC « locales » :

- Saint Chinian,
- Faugères
- Picpoul de Pinet.



Carte des domaines viticoles



Au-delà des débouchés économiques directs de la production, on assiste aussi ces dernières années au développement induit d'un tourisme de terroir.

En effet, si le tourisme du littoral est prépondérant, le tourisme d'intérieur est en progression. Notamment, une nouvelle population investit dans l'arrière pays et aspire à une forme de tourisme plus diversifiée en phase avec l'environnement et la vie locale (tourisme vert, oenotourisme...)

En ce sens, les domaines viticoles constituent un levier de développement économique à développer sur le front de la production comme sur celui de l'agritourisme.

D'autre part, les domaines participent directement aux fondements du caractère la commune qui se traduit de deux manières :

- Du fait, d'une part, que l'activité agricole participe au tout premier plan à l'entretien et à la structuration du paysage de la plaine agricole ;
- Du fait, d'autre part, que l'architecture et le patrimoine bâti du village est particulièrement marqué par l'histoire vigneronne qui a produit une grande partie des constructions de qualité des faubourgs et des domaines plus isolés sur le territoire communal.

Les domaines de Canet et de St Pierre de Serjac, bâtis par l'architecte Louis-Michel Garros, en sont des exemples emblématiques.

La viticulture constitue un fondement de l'identité puissaliconnaise : tant de ses paysages que de son économie.

Elle doit servir de levier pour le développement futur de la commune.



Photographies du village et de la tour romane



Photographie du domaine St Pierre de Serjac



Photographie des vignobles

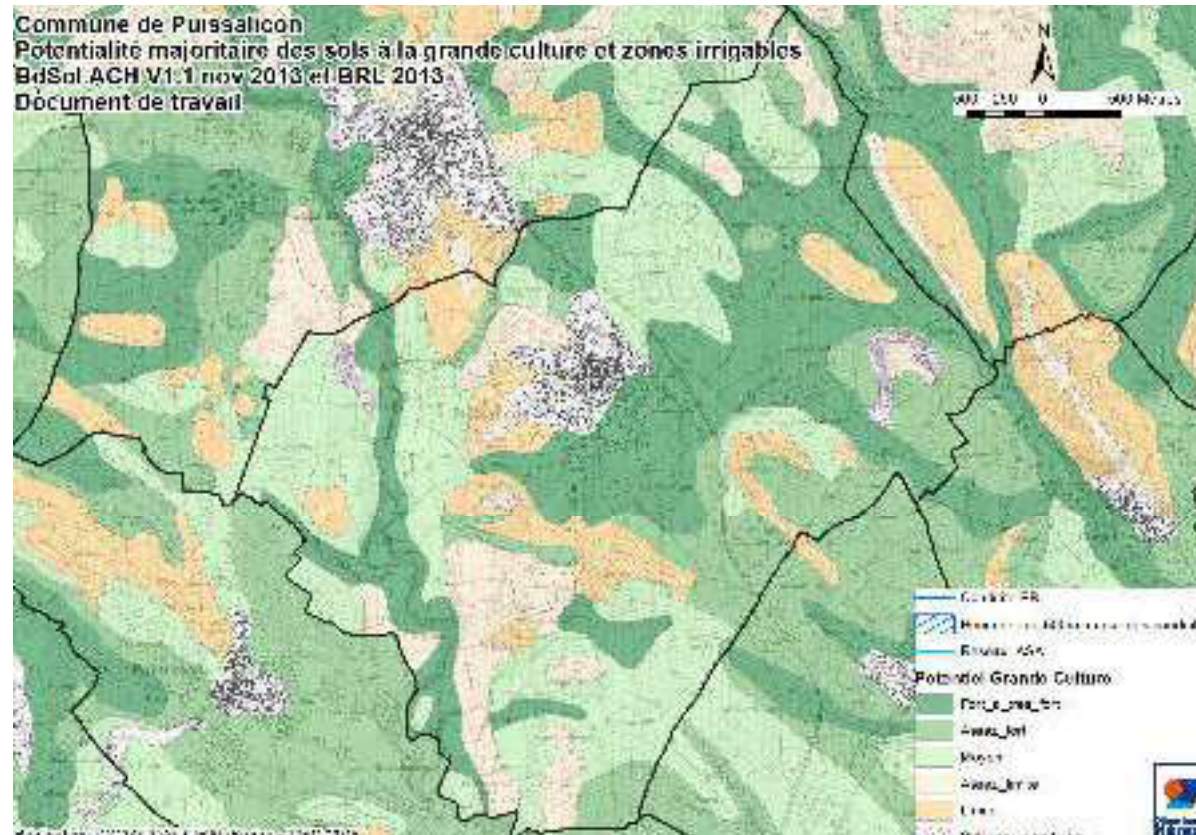


> Potentialité des sols

La commune présente de fortes potentialités des sols à la grande culture, principalement à l'Est de la commune, et au niveau de la plaine alluviale du Libron, à l'Ouest.

La qualité des sols du territoire diffère suivant sa localisation. Certains sols sont plus propices à une activité agricole que d'autres. Les terrains les plus favorables doivent être protégés de l'urbanisation grandissante. En effet, il serait préférable d'étendre la commune sur des terres avec un moins fort potentiel à la culture ou dans une logique de continuité urbaine pour préserver les terrains de qualité.

En effet, des terres à fort potentiel se trouvent au Sud-Est du village, où les lotissements se sont étendus ces dernières décennies... Un développement supplémentaire sur ces terres à fort potentiel doit nécessairement être reconsidéré dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les franges Ouest et Est du village, présentant des potentiels respectivement limités à moyens...



Toutefois, ces sites au potentiel plus faible, à l'ouest du village notamment, sont majoritairement positionnés sur des hauteurs. Il y a donc un enjeu d'intégration de ces futurs espaces urbanisés dans le paysage pour ne pas altérer la perception du site actuelle.

Dans son ensemble, la commune présente des potentiels plutôt favorables à la grande culture.

Au total, environ 50 % des espaces cartographiés de la commune représentent un potentiel très fort, fort ou assez fort.

> Les résultats des questionnaires agricoles

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité impliquer les agriculteurs à la démarche afin de mieux prendre en compte leurs projets et leurs besoins.

Sur 54 questionnaires envoyés, 7 ont été retournés en mairie. Cela représente environ 12% des exploitants établis sur la commune. C'est assez peu pour être véritablement représentatif sur le plan statistique (les résultats doivent donc être considérés avec prudence).



Il en ressort toutefois quelques enseignements intéressants, concernant les besoins et les projets (il est vraisemblable que les porteurs de projets aient pris la peine de s'exprimer à travers le questionnaire).

Malgré la faiblesse de l'échantillon, les résultats tendent bien souvent à confirmer les hypothèses qui se dégagent de l'analyse du recensement agricole (cf. page de gauche).

Peu de jeunes agriculteurs

Parmi les 7 réponses reçues, on recense 3 agriculteurs ayant plus de 60 ans. Un seul a moins de 55 ans (âgé de 45 ans).

Les tranches d'âges plus jeunes 25-45 ans ne sont pas du tout représentées au sein de l'échantillon s'étant exprimé...

Une certaine pérennité des exploitations

Sur les 7 réponses reçues, si la question de la transmission de l'exploitation n'est pas tranchée pour les deux exploitants plus âgés (absence de reprenneur), dans l'ensemble les exploitations bénéficieraient d'un reprenneur potentiel, lors du départ à la retraite de l'exploitant.

Il s'agit le plus souvent d'un jeune agriculteur, issu de la famille.

Ce constat est dans l'ensemble positif, traduisant la valeur et la pérennité économique des exploitations. Il convient de souligner toutefois que l'exploitant le plus âgé déclare en revanche que son exploitation va disparaître... Son exploitation fait partie des deux plus petites exploitations de l'échantillon qui s'est exprimé. Cela semble confirmer la réalité d'un phénomène de concentration.

Une majorité de grosses exploitations

Sur l'échantillon exprimé, les deux plus grosses exploitations concentrent les 2/3 de la SAU communale totale des exploitations représentées. (Avec une SAU deux à trois fois supérieure à la SAU moyenne des exploitations ayant renseigné le questionnaire.)

La SAU moyenne (localisée sur la commune) des agriculteurs ayant répondu est de 21,7 ha. Cependant, les exploitations ont en effet des tailles très variables, mais sont considérées pour la majorité d'entre elles comme de petites exploitations. En effet, 4 exploitations représentent moins de 15 ha (dont 3 exploitations de moins de 5 ha). On recense cependant deux exploitations importantes (de 40 à 60 ha) parmi les questionnaires reçus.

A noter aussi que, en considérant les terres exploitées en dehors de la commune, une de ces exploi-

tation dispose d'une SAU d'environ 150 ha.

Une prédominance de la viticulture confirmée

100 % des agriculteurs ayant renseigné le questionnaire concernant les cultures de l'exploitation cultivent (quasi-exclusivement) de la vigne.

Peu de difficultés liées à l'aménagement ou à l'urbanisme

Les exploitants ayant répondu au questionnaire ne souffrent pas de problématique de pression foncière sur les terres agricoles. Ils sont globalement satisfaits du réseau de desserte des terres agricoles et ne pointent pas de conflits d'usages majeurs. (Un seul exploitant regrette des conflits d'usage avec les activités de chasse.)

A noter que la plupart des exploitants habitent sur leur exploitation. Cela peut susciter des enjeux en matière d'urbanisme lorsqu'il s'agit d'habitat localisé en zone agricole (A). Le PLU doit prendre les dispositions favorables à la bonne marche des activités et à la préservation des espaces agricoles. Cela peut avoir des implications sur le règlement.

Les projets et les besoins

Lorsqu'il ne s'agit pas d'acquisition foncière, les principaux besoins recensés concernent la

construction d'un bâtiment agricole, ou le développement des dispositifs d'irrigation.

Les agriculteurs ayant répondu au questionnaire ne font pas état de besoins particuliers concernant le développement de l'agri-tourisme (diversification des activités). L'un d'entre-eux organise d'ores et déjà des visites de son exploitation. La commune peut toutefois créer (ou maintenir) les possibilités d'une telle diversification dans son document d'urbanisme.

La présence de nombreux domaines viticoles sur le territoire communal, qui constituent une importante source d'attrait agri-touristique plaide en faveur d'une telle orientation.

Certaines exploitations pratiquent aussi la vente directe sur l'exploitation. Cette possibilité doit pouvoir être maintenue, y compris en zone agricole (A) du PLU.

L'agriculture constitue un volet très important du développement communal. Au-delà de sa dimension économique, l'agriculture constitue un fondement de la valeur du territoire communal, façonnant son cadre de vie et ses paysages.



La synthèse des enjeux agricoles

> Enjeu de maintien / reconquête du foncier agricole

Le maintien et le développement de l'activité agricole nécessite en premier lieu de préserver l'outil de production le plus fondamental, à savoir les terres agricoles.

Il s'agit notamment de protéger de l'urbanisation les terres agricoles présentant une forte valeur économique ou agronomique (les terres en AOC ou AOP par exemple) ou présentant une forte potentialité à la culture. Autant que possible, le PLU doit réserver ces terres à la production agricole plutôt qu'à l'implantation de bâtiments.

> Enjeu de fixation des limites urbaines

Le contexte de pression foncière lié à la périurbanisation de Béziers, peut, à la périphérie des espaces urbanisés de Puissalicon, susciter des stratégies d'attente des propriétaires fonciers face aux opportunités de changement d'affectation de leurs terres (urbanisation ou non). Il peut en résulter par endroits l'apparition de friches ou une fermeture progressive des espaces au détriment de l'activité agricole.

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation s'est opéré ces dernières décennies en consommation des terres agricoles de grande qualité (au sud du village, notamment).

Le PLU, en définissant clairement les limites d'extension d'urbanisation sur la base d'objectifs à moyen ou long terme, doit contribuer à clarifier le statut des terres dévolues à l'agriculture. Il doit surtout permettre d'organiser un développement urbain plus structuré et plus respectueux du foncier agricole, en limitant les nouvelles extensions et en favorisant le renouvellement urbain.

> Enjeu paysager

Au delà de son intérêt économique, l'agriculture a contribué très largement à façonner les paysages de qualité de Puissalicon, « village perché » au milieu de la plaine viticole. Le PLU, en préservant la qualité des paysages, doit contribuer au maintien du cadre de vie mais aussi à la valorisation de l'image du terroir local.

> Enjeu de confortement des domaines

L'installation, le maintien ou l'essor des activités agricoles reposent parfois sur la possibilité de dis-

poser d'équipements particuliers (stockage, machines, locaux de commercialisation, etc.) ou sur la possibilité de développer des activités connexes à l'agriculture :

- transformation,
- commercialisation (vente directe, cavaux, circuits courts, etc.)
- formation,
- agritourisme,
- etc.

Le PLU peut définir des principes de répartition spatial et des règles qui peuvent ou non faciliter la mutualisation d'équipements, la diversification des activités sur les exploitations, etc.

> Enjeu d'articulation des activités d'agriculture et de tourisme

Il existe un fort potentiel de développement d'un tourisme de terroir, qui pourrait bénéficier de l'attrait des domaines viticoles.

La reconversion du domaine St-Pierre, appelé à devenir dans les années proches un haut lieu du tourisme viticole de luxe au nord-est du territoire communal, pourrait contribuer à ce que le village et ses domaines bénéficient plus directement des re-

tombées touristiques d'un tel établissement, créant une complémentarité et renforçant l'attractivité du village.

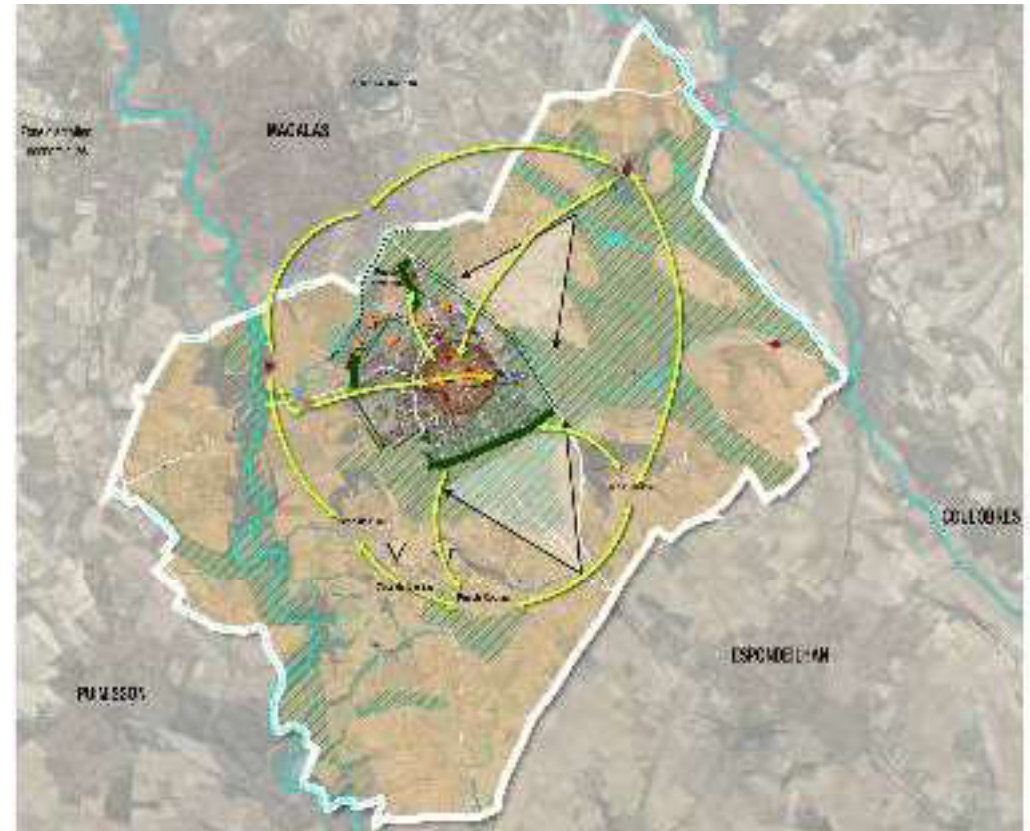
Le développement du tourisme de terroir pourrait aussi contribuer à d'autres formes de développements économiques qui pourraient profiter à l'ensemble des habitants de Puissalicon, comme par exemple :

- Développement des commerces et équipements du centre village,
- Tenue régulière d'un marché,
- Retombées économiques induites (vente directe sur les exploitations, etc.).



ENJEUX AGRICOLES

- ||||| Enjeux de limites d'urbanisation à conforter
- Enjeux de limites d'urbanisation strictes
- ■ ■ ■ Enjeux de préservation d'une frange verte en limite de commune
- ▨ Forte potentialité à la culture
- ↔ Enjeux de création de déplacements doux pour la découverte du territoire et des domaines viticoles
- ↔ Enjeux d'articulation entre l'espace Vialefond, la Promenade et le site de la cave coopérative en devenir
- Enjeux de développement économique du centre village
- ★ Apparition friches ou fermeture progressive des espaces au détriment de l'activité agricole
- Domaines viticoles à promouvoir
- ↔ Cône de vue sur le paysage viticole à préserver



Carte des enjeux agricoles



Un commerce local sous concurrence de l'agglomération biterroise

Le développement commercial sur la commune se heurte à la concurrence de zones d'activités d'importance intercommunale, situées en périphérie de l'agglomération biterroise (qui concentre aussi un grand nombre d'emplois), et facilement accessibles depuis la commune de Puissalicon.

On compte notamment plus d'une dizaine de centres commerciaux et 8 parcs d'activités autour de Béziers...

De plus, la grande surface du nord de Béziers (Intermarché) se situe à seulement 15 minutes, quand les polarités commerciales biterroises les plus éloignées se situent à moins d'une demi-heure de route de la commune (Polygone Béziers, Centre Commercial Béziers 2, etc.)

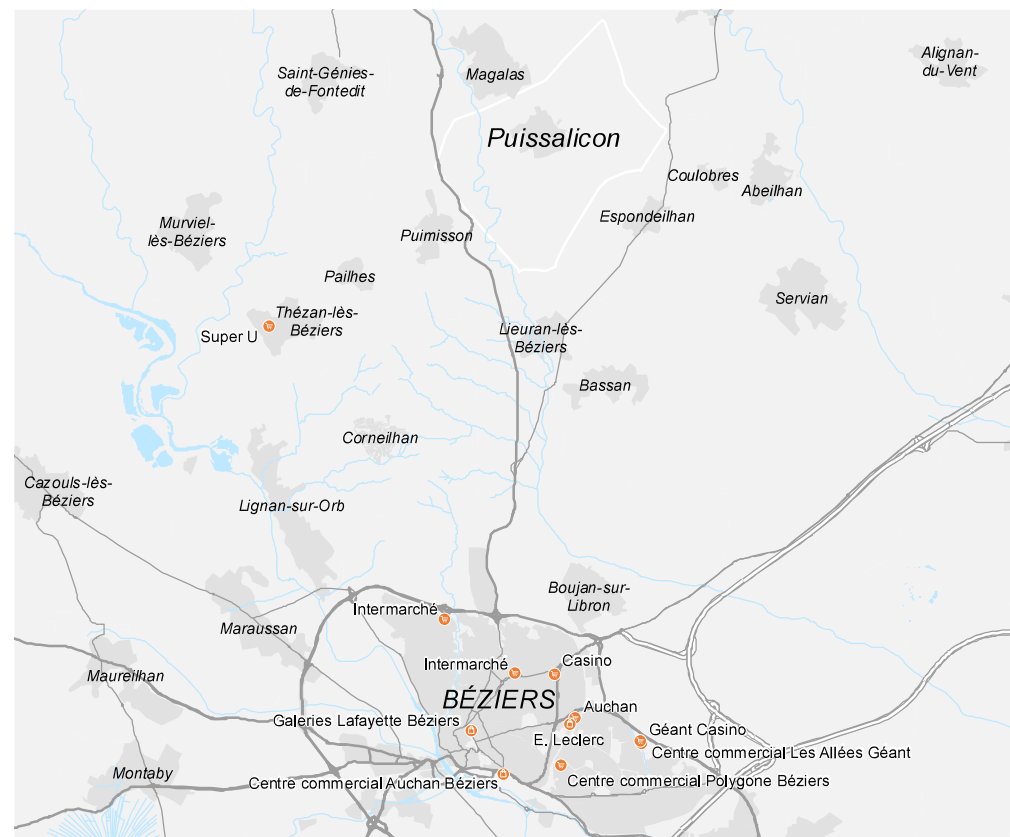
La commune de Puissalicon se situe dans la zone de chalandise de ces polarités commerciales.

Le développement d'une offre commerciale de proximité, plus étoffée à l'échelle communale, doit donc se raisonner en complémentarité de cette offre d'échelle intercommunale fortement concurrentielle.

Le PLU doit favoriser le maintien et le développement d'une offre commerciale et de services de première nécessité en complément de l'habitat dans une logique de mixité fonctionnelle.



Les parc d'activités biterrois



Les principaux centres commerciaux et supermarchés biterrois







Un tissu de commerces et services locaux à étoffer

Puissalicon dispose de quelques commerces, services et équipements publics, principalement concentrés dans le cœur de village (cf. cartographie ci-contre).

Si la commune dispose des commerces et services permettant de répondre aux besoins de première nécessité de la population, le village atteint tout juste dans l'immédiat la taille critique nécessaire (en nombre d'habitants) pour assurer des débouchés suffisants à quelques commerces sédentaires.

Leur positionnement en cœur de village, idéal pour la desserte piétonne de proximité, devient plus contraignant dès lors qu'on habite les lotissements périphériques plus éloignés, et qu'on se déplace essentiellement en voiture...

-  Equipements
-  Services
-  Gîtes
-  Terrains de sport



Équipements et services



Le tourisme : un potentiel fort, à exploiter, en lien avec l'activité viticole

Située entre mer méditerranéenne et Parc Naturel Régional du Haut Languedoc, la commune de Puissalicon bénéficie d'un positionnement territorial favorable au tourisme.

A cela s'ajoute la proximité de l'agglomération biterroise, avec son offre de commerces, services et ses sites emblématiques (Canal du Midi, écluses de Fonserannes, Cathédrale Saint-Nazaire, etc.).

Puissalicon jouit surtout d'un cadre de vie et d'un terroir de grande qualité, avec des savoirs-faires viticoles reconnus et des appellations de plus en plus renommées.

Enfin, Puissalicon, bénéficie d'un bon ancrage sur les axes de communication d'échelle nationale et européenne (proximité de l'A9 et de l'A75).

> **Projet de revalorisation du domaine viticole St Pierre de Serjac : vers une nouvelle dynamique?**

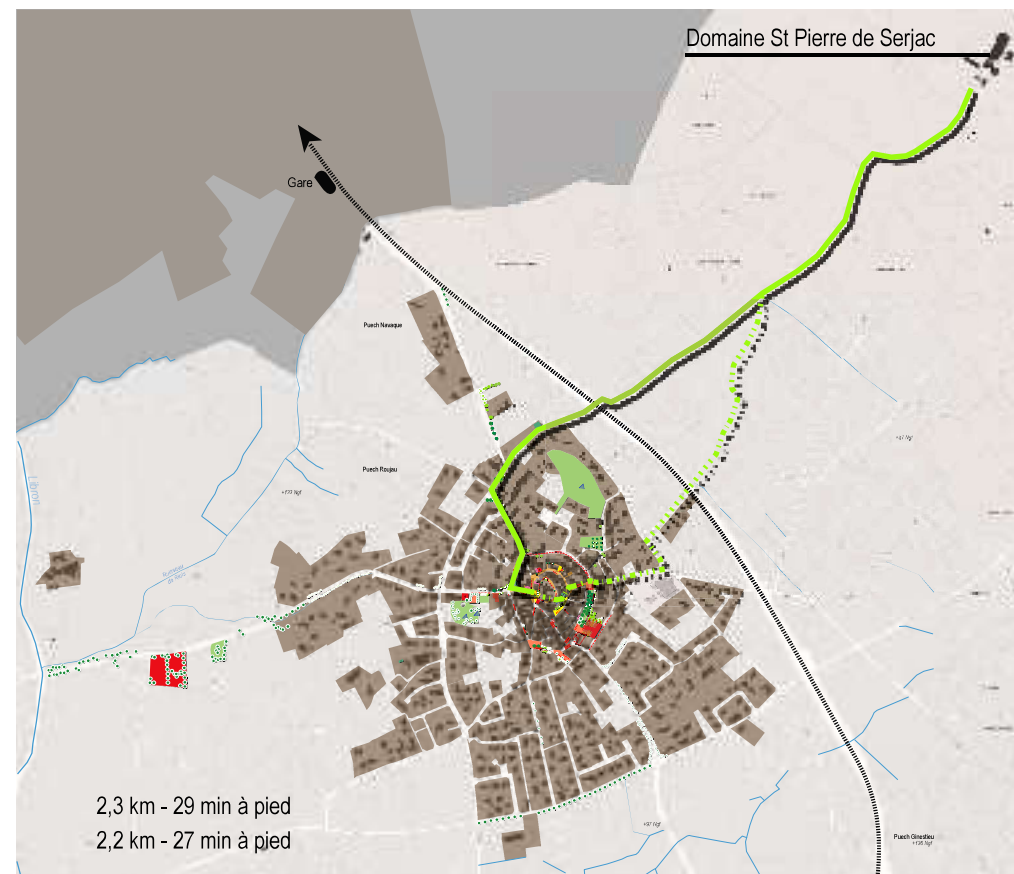
Ce projet privé de réhabilitation a pour objectif de créer une résidence d'hébergements touristiques de luxe avec restaurant, bar à vin, centre œnologique et centre de séminaires et d'événements culturels.

C'est un projet important pour la commune car il permet la préservation et la sauvegarde du patrimoine historique et architectural de XIX^{ème} siècle. Il contribuera également à la notoriété de la viticulture des Côtes de Thongue. Ce projet est très attractif en termes de tourisme, d'emplois et participe à une certaine visibilité pour la commune.

Une articulation du cœur de village avec le domaine St-Pierre pourrait contribuer à ce que Puissalicon et ses domaines bénéficient plus directement des retombées touristiques d'un tel établissement, créant une complémentarité et renforçant l'attractivité du village.

De plus, des liaisons exclusivement piétonnes existantes dans le centre ancien pourraient servir de support pour une visite historique du village, depuis le domaine.

Un atlas des itinéraires cyclotouristiques a été réalisé pour promouvoir les modes doux dans le cadre du Schéma de Circulations Douces de la Communauté de communes du Pays de Thongue. Ces chemins, traversent les vignobles, longent des domaines et empruntent des routes peu fréquentées pour découvrir les richesses patrimoniales des 7 villages qui composent cette Communauté de communes.








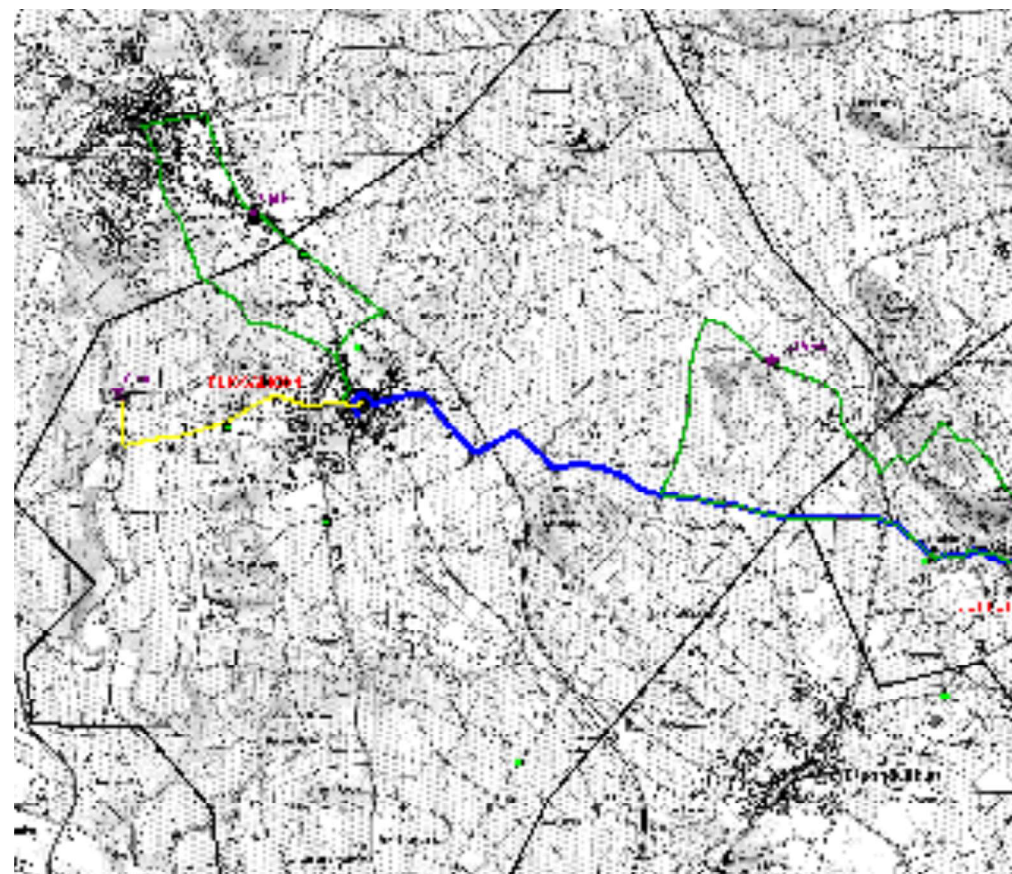
Le projet touristique du Mas de St-Pierre présente un enjeu de rayonnement pour le village : ce lieu d'hébergement touristique gagnera à être mis en relation avec le coeur de village (ces commerces, services et équipements qui pourraient ainsi bénéficier de nouveaux débouchés en haute saison), avec les domaines viticoles et avec l'espace Vialefond (espace public à réaménager en tant que point de rayonnement vers le centre du village).



La mise en place d'itinéraires de découverte du terroir implique d'assurer la continuité des chemins au travers d'aménagements (gabarits, profils) ou par voie de convention (passage sur les éventuels domaines privés).

Il serait peut être intéressant d'imaginer des espaces de stationnement ou de location de vélos dans le village pour réaliser ses circuits, profiter du paysage, visiter les domaines viticoles et les caractéristiques historiques du village.

-  Itinéraire principal de liaisons intercommunales
-  Boucle paysagère de découverte
-  Extension vers un site



Localisation des itinéraires cyclotouristique répertoriés



1.3. Structure et dynamique urbaine

1.3.1. Structure villageoise et évolutions urbaines

Évolutions urbaines

Si l'origine médiévale de Puissalicon a conditionné la forme urbaine du cœur de village (1), ce dernier a connu des évolutions plus contemporaines qui expliquent sa forme actuelle.

Une partie des remparts démantelés, le village s'est étendu le long des principales voies de communication sous forme de faubourgs. (2)

Les faubourgs se sont étendus sensiblement jusqu'au début du XX^{ème} siècle.

Surtout, le tissu bâti du village a connu une extension très significative à partir de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle et plus encore ces dernières années.

Ce développement s'est opéré principalement sous la forme d'habitat, le plus souvent de type pavillonnaire, réalisé au travers d'opérations de lotissement successives. (3)

En effet, la forte croissance des grandes villes de la région (Béziers, Montpellier) combinée à l'accroissement de la pression foncière a entraîné d'importants phénomènes de périurbanisation des petites com-

munes aux alentours.

Située à proximité de Béziers, Puissalicon est une commune particulièrement exposée à ce phénomène, de telle sorte qu'au cours 70 dernières années, la superficie de l'espace urbanisé du village a été multiplié par presque 7, essentiellement du fait du développement de l'habitat individuel, alors que le nombre de logements n'a été multiplié que par 3.

Le Code de l'Urbanisme, à travers ses articles L.110 et L.121-1 notamment préconise « de gérer le sol de façon économe » et « 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 ».

Cela implique que le PLU mette en œuvre des alternatives au type de développement urbain qui a présidé jusqu'alors ces dernières années, extrêmement consommateur de la ressource foncière.

Le bourg historique et les faubourgs représentent un tiers des logements contre seulement 15 % des surfaces urbanisées de la commune : la densité y est forte.



1 - Noyau moyenâgeux - IGN (SCAN25) ; cadastre napoléonien (1811)



2 - Faubourgs- IGN (SCAN25)



3 - Extension résidentielle contemporaine (habitat individuel pavillonnaire) - IGN (SCAN25)



1.3.2. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'urbanisation sur la commune de Puissalicon s'est principalement développée dans un premier temps autour du noyau historique, puis en direction du Sud, du Sud-Est et du Sud-Ouest. Le développement de l'urbanisation s'opère en particulier au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Face aux enjeux de préservation de ces espaces et de leurs ressources, le PLU constitue le principal outil de modération de leur consommation.

En 2010, les espaces urbanisés de la commune de Puissalicon représentent une surface de 87,1 ha (dont 85,1 ha pour l'habitat et 2,0 ha pour les activités économiques)¹.

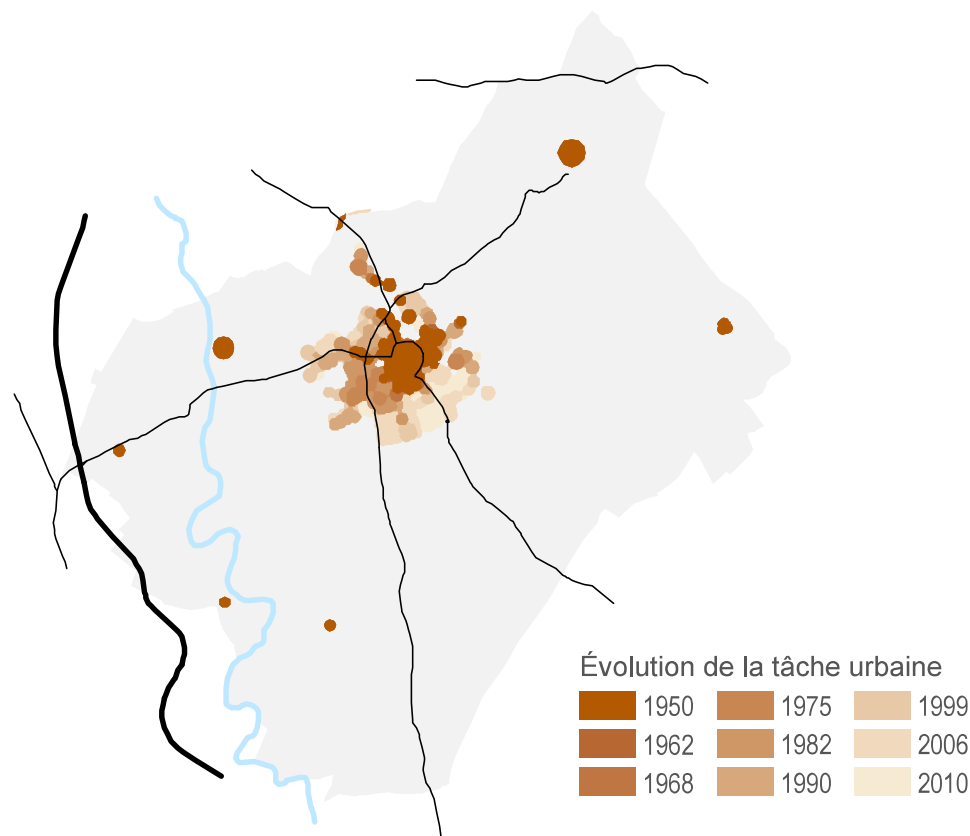
L'état de la consommation sur la dernière décennie

Au cours de la période 1999-2010, alors que la population communale a gagné 206 habitants (de 911 en 1999 à 1 117 habitants en 2010), l'urbanisation a progressé sur les espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont subi une réduction de 23,2 ha, exclusivement consommés pour un usage d'habitat.

Cela représente une consommation globale d'environ 1 126 m² par habitant supplémentaire accueilli sur la période 1999-2010, ce qui est considérable.

Cela représente aussi une consommation annuelle moyenne de l'ordre de : 2,1 ha/an.

La mise en oeuvre du PLU doit contribuer à réduire cette consommation.

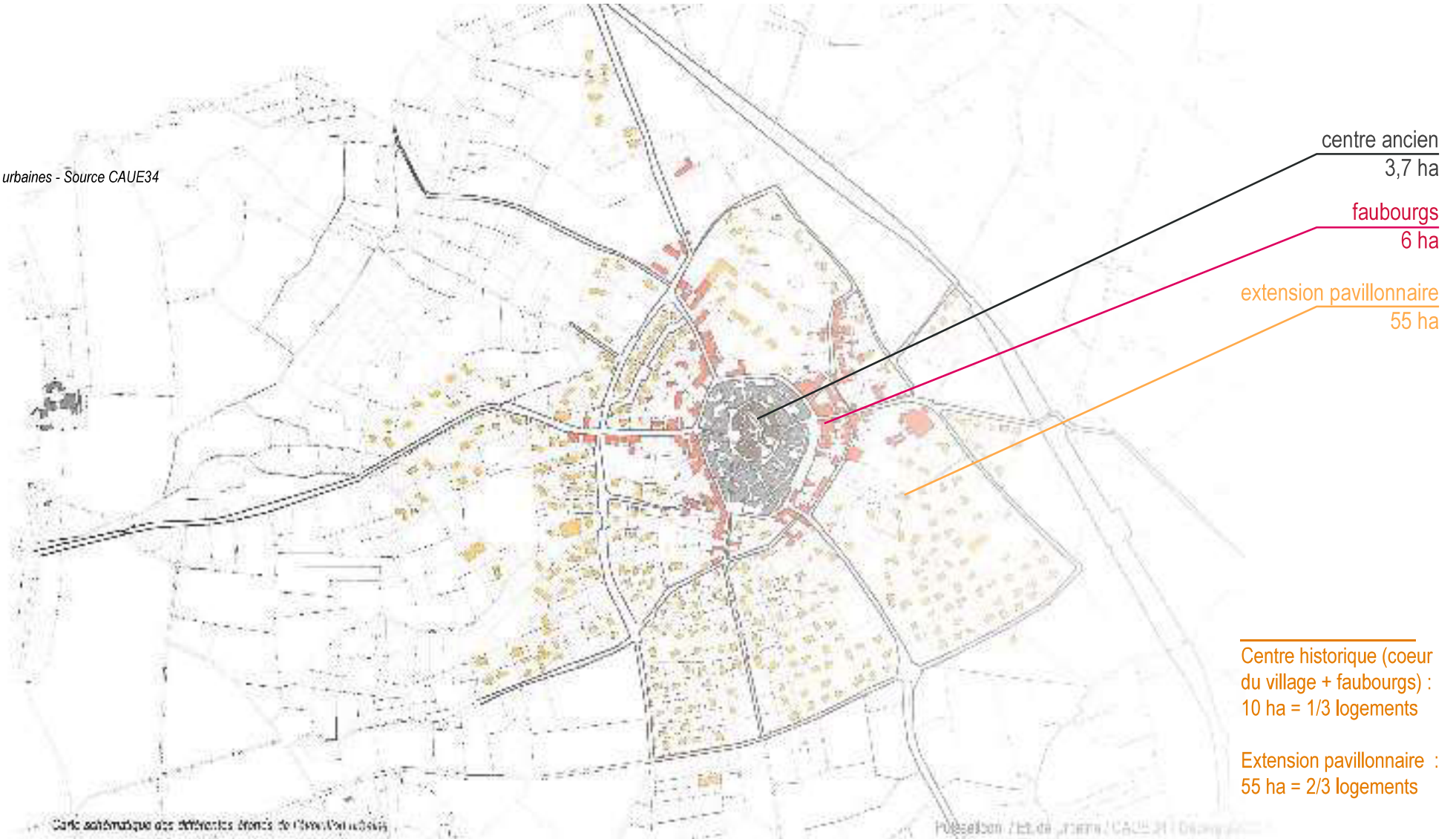


Évolution des espaces urbanisés sur la commune de Puissalicon entre 1999 et 2010 - DREAL LR

¹ Source : Données tâche urbaine résidentielle, DREAL Languedoc-Roussillon



Les évolutions urbaines - Source CAUE34





1.3.3. Typologies urbaines et densités

Puissalicon connaît, comme la plupart des villes et villages, de grandes différences morphologiques dans son tissu urbain, liées à l'extension communale opérée dans le temps. Ces différences sont liées à une époque, à des besoins et composent aujourd'hui un paysage urbain hétérogène, aux densités de logements variées.

Il est possible d'identifier quatre types de tissus urbains dont les caractéristiques les distinguent les uns des autres, présentant parfois de grandes variétés :

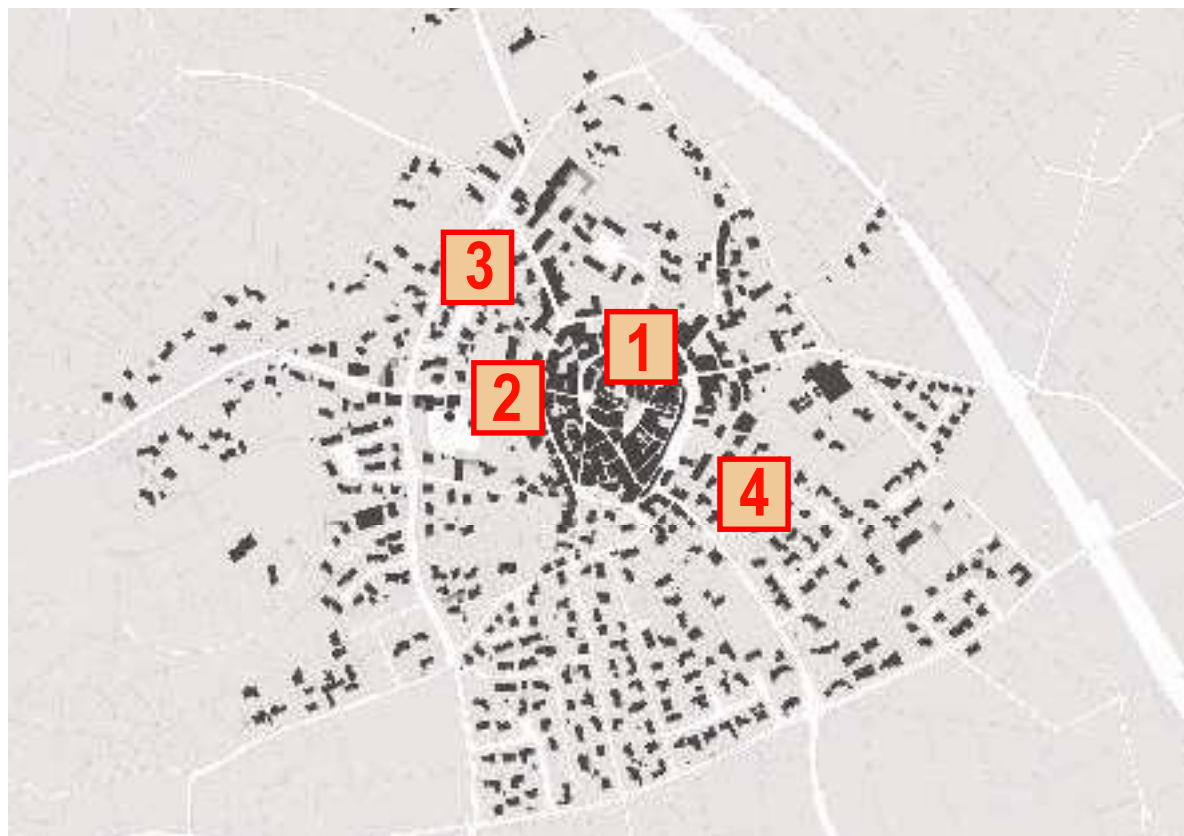
- Le centre ancien d'origine moyenâgeuse (1) ;
- Les faubourgs (2) ;
- Les extensions pavillonnaires (3) ;
- Les extensions pavillonnaires isolées (4).

La carte ci-contre les repère sur le territoire communal. Cela fait apparaître une confrontation des ensembles urbains et des époques, sans forcément qu'elle eut été planifiée.

Malgré tout, la tendance globale reste dans

une logique d'expansion, les quartiers les plus éloignés du centre historique sont aussi (en général) les moins denses et les moins structurés.

Cela pose la problématique du fonctionnement urbain, et des relations interquartiers.



Les typologies urbaines de Puissalicon - DGI cadastre



1. Le centre ancien d'origine moyenâgeuse

> Caractéristiques :

Typologie caractéristique du centre ancien, dense et regroupé, comportant la majeure partie du bâti patrimonial. Tissu très structuré autour d'un réseau viaire constitué de rues et venelles étroites et parfois sinueuses.

> **Taille des parcelles** : de 30 à 100 m²

> **Implantation du bâti** : à l'alignement des voies, entretenant jusqu'à 3 mitoyennetés.

> **Emprise au sol** : jusqu'à 100%

> **Densité** : 65 logements/ha (parfois plus)

> **Hauteur du bâti** : R+1 à R+2

> **Accessibilité** : pas toujours aisée en voiture (espace public) ni à pied (pentes des espaces publics, étages élevés des habitations...)

> Principales qualités :

- patrimoine bâti,

- espace public très structuré (rues),
- -aible consommation foncière.

> Principales contraintes :

- - confort des habitations (confort thermique, ensoleillement compte tenu de l'étroitesse des rues, etc.),
- - accessibilité des habitations (étages, escaliers, etc.),
- - desserte automobile difficile (problématique du stationnement s'opérant parfois sur l'espace public),
- - absence d'espaces extérieurs privatifs.

Le centre ancien présente des potentiels de renouvellement urbain (réinvestissements de logements vacants, réhabilitation d'habitat dégradé, etc.).

Il est concerné par un enjeu de mise en valeur du patrimoine bâti.





2. Les faubourgs

> Caractéristiques :

Typologie présente en périphérie immédiate du cœur de village et dans le prolongement des principales voies de desserte du village (Avenue de Béziers, Rue des Caves, etc.) caractérisé par la présence d'habitat vigneron (logis accompagné de caves et remises) et de quelques maisons bourgeoises (XIXe, début XXe siècle) de caractère. Tissu très structuré, créant un front bâti continu encadrant les rues. (le bâti observe quelquefois un retrait par rapport aux emprises publiques ménageant un petit espace extérieur souvent planté).

> **Taille des parcelles** : de 100 à 500 m²

> **Implantation du bâti** : à l'alignement des voies, entretenant 1 à 2 mitoyennetés.

> **Emprise au sol** : 25 à 50%

> **Densité** : 15 à 20 logements/ha

> **Hauteur du bâti** : R+1 à R+2

> **Accessibilité** : plutôt aisée en voiture (le

gabarit des voies est adapté, le tissu bâti a pu être adapté aux nouveaux usages : les caves ont été transformées en garages, etc.)

> Principales qualités :

- patrimoine bâti,
- espace public structuré (bâti aligné et souvent mitoyen),
- densité plus favorable au confort, à l'ensoleillement des parties habitées, etc.
- présence d'espaces extérieurs privatifs, de jardins. (= verdure, confort hygrothermique...),
- consommation foncière modérée

> Principales contraintes :

- modérées, liées au confort (ancienneté du parc)

Les faubourgs constituent un référentiel intéressant pour le développement urbain futur de Puissalicon, présentant un compromis intéressant entre densité et adaptation aux modes de vie recherchés...





3. Les extensions pavillonnaires groupées

> Caractéristiques :

Typologie caractéristique du développement urbain contemporain (2ème moitié du XXe siècle jusqu'à aujourd'hui) de Puissalicon, composée presque exclusivement d'habitat individuel. Tissu épars, organisé autour de réseaux de desserte automobile très étendus, au caractère privatif. Cette première typologie d'habitat individuel se caractérise par des habitations regroupées, le plus souvent jumelées deux à deux.

> **Taille des parcelles** : de 400 à 600 m²

> **Implantation du bâti** : en retrait par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique. En mitoyenneté sur 1 à 2 cotés.

> **Emprise au sol** : 20 à 30%

> **Densité** : 10 à 12 logements/ha

> **Hauteur du bâti** : RDC, quelquefois R+1

> **Accessibilité** : aisée en voiture (espace

public organisé en fonction des déplacements motorisés); habitations de plain pied plus facilement accessibles aux PMR.

> Principales qualités :

- réponse aux normes contemporaines de confort,
- accessibilité,
- présence d'espaces extérieurs privatifs.

> Principales contraintes :

- espace public déstructuré, où le piéton a peu de place,
- architecture banalisée,
- consommation foncière importante.

Cette typologie répond aux modes de vie contemporains mais peut présenter une menace pour le caractère du village (architecture banalisée) et pour la ressource foncière.





4. Les extensions pavillonnaires isolées

> Caractéristiques :

Typologie caractéristique du développement urbain contemporain (2^{ème} moitié du XX^e siècle jusqu'à aujourd'hui) de Puissalicon, composée d'habitat individuel pavillonnaire isolé. Tissu très épars, implanté sur de grands terrains, organisé autour de réseaux de desserte automobile très étendus, au caractère privatif (voies sans issues).

> **Taille des parcelles** : 1000 m² et plus

> **Implantation du bâti** : en retrait par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et par rapport aux limites séparatives.

> **Emprise au sol** : 10 à 15%

> **Densité** : 5 à 7 logements/ha

> **Hauteur du bâti** : RDC, quelquefois R+1

> **Accessibilité** : aisée en voiture (espace public organisé en fonction des déplacements motorisés) ;

habitations de plain pied plus facilement accessibles aux PMR.

> Principales qualités :

- réponse aux normes contemporaines de confort,
- accessibilité,
- présence d'espaces extérieurs privatifs.

> Principales contraintes :

- espace public très déstructuré, où le piéton a peu de place,
- architecture banalisée,
- consommation foncière très importante.

Cette typologie répond aux modes de vie contemporains mais présente une menace importante pour le caractère du village (architecture banalisée) et pour la ressource foncière.



4





1.3.4. La maîtrise du développement urbain

Maîtrise foncière et perspectives d'évolution

> Limiter l'extension urbaine

La commune s'est développée essentiellement avec des résidences pavillonnaires depuis la deuxième partie du XXe s. jusqu'à aujourd'hui. Ces constructions très consommatrices en foncier ont créé un étalement urbain peu maîtrisé et très important à l'échelle du village.

Cette urbanisation menace l'identité rurale et agricole de la commune. Son image tend de plus en plus vers un paysage péri-urbain standardisé. La commune doit trouver un équilibre entre la préservation de son identité historique et paysagère et son développement urbain croissant. En tout état de cause, le développement urbain de Puissalicon doit s'orienter en faveur d'une modération de la consommation d'espaces agricoles en priorité.

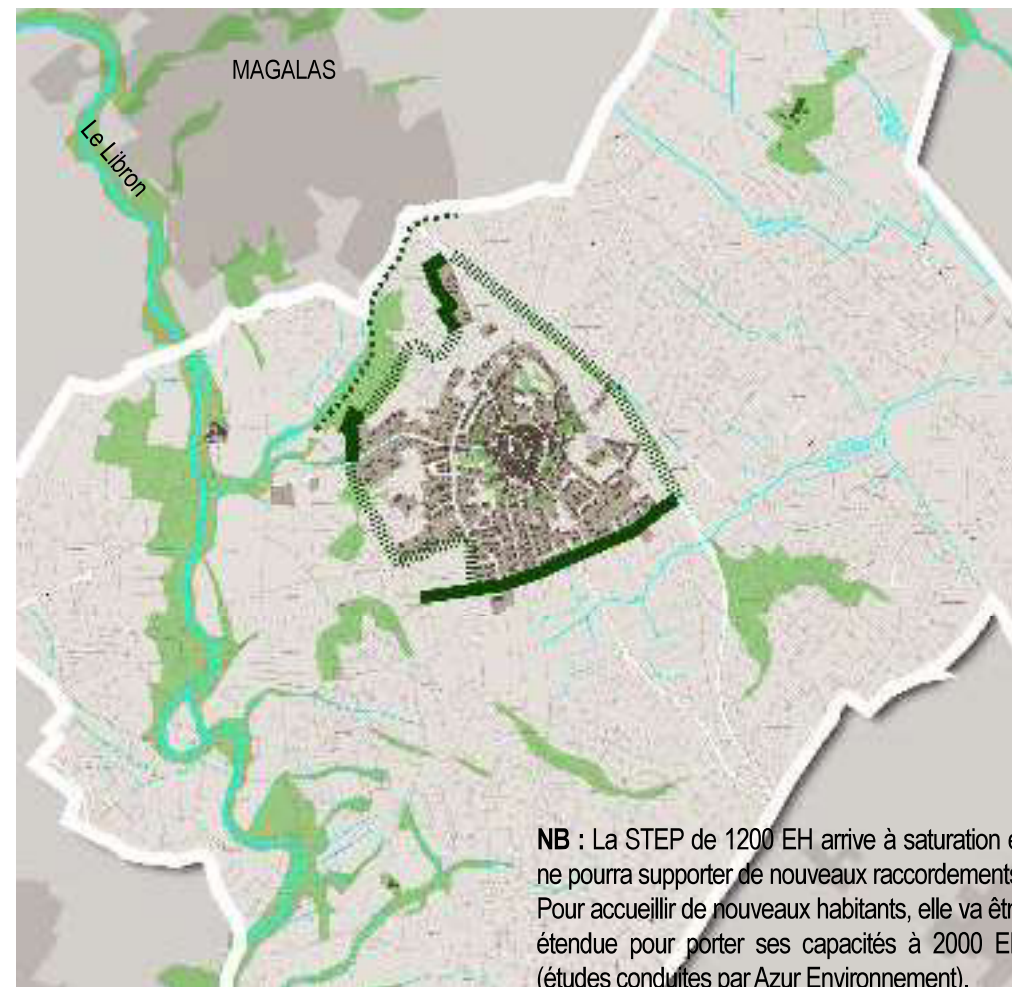
- Limites d'urbanisation strictes
- ||||||||||| Limites d'urbanisation à conforter
- ■ ■ ■ ■ Interface à créer

Pour préserver les terres à fort potentiel économique/agronomique et maintenir l'activité agricole et, d'autre part, le développement urbain de Puissalicon doit limiter son extension sur les terres agricoles, à plus forte raison si elles présentent un fort intérêt économique. La maîtrise de l'extension du tissu bâti va de paire avec une préservation du paysage de la plaine et avec une préservation de l'image singulière de «village perché» dont l'urbanisation intempestive de la plaine menace la lisibilité.

La limitation des extensions urbaines, si elle ne doit se faire au détriment de l'accueil de nouveaux habitants, implique de procéder au renouvellement du tissu bâti existant : par comblement des dents-creuses, par densification ou par mutation (site de l'ancienne cave coopérative).

Au regard de la potentialité des sols à la culture, le village aura tendance à s'étendre vers le nord, vers la commune de Magalas. Cette configuration pourrait se montrer favorable aussi à la mise en commun d'équipements...

L'espace bâti de Magalas jouxte aujourd'hui la limite communale de Puissalicon. Cette limite est constituée d'un ruisseau (le ruisseau du Riels) avec sa ripisylve, à préserver à l'interface des espaces urbanisés.



Étalement urbain

NB : La STEP de 1200 EH arrive à saturation et ne pourra supporter de nouveaux raccordements. Pour accueillir de nouveaux habitants, elle va être étendue pour porter ses capacités à 2000 EH (études conduites par Azur Environnement).



> **Un coeur de village à restaurer :
 un tissu dense à rénover et aérer**

Le coeur de village est constitué d'un tissu d'habitat très dense, issu de la période moyenâgeuse. Longtemps contenu dans des remparts, le village s'est développé de manière très compacte et plutôt verticale. Cette densité n'offre pas la possibilité aux habitants de bénéficier d'espaces extérieurs privés, très appréciés et répondant aux aspirations des habitants en termes de confort et de modes de vies contemporains.

Le manque d'espace extérieur, la vétusté de certains des habitats et le déficit en commerces et services de proximité aisément accessibles ont généré une vacance des logements du centre ancien au profit des extensions urbaines en périphérie du bourg médiéval.

A cela s'ajoutent des difficultés de desserte automobile (du fait de la densité bâtie, des pentes et de l'étroitesse des rues), dans un contexte de forte dépendance vis à vis des déplacements motorisés et de fort taux d'équipement des ménages en véhicules individuels (la moitié des ménages de Puissalicon possèdent 2 voitures ou plus en 2012).



Image homogène
 d'un village perché ▼



Village de Roussillon ▲
 en Provence (Vaucluse)

Village de St Guilhem
 le Désert (Hérault) ►

Village de Vénéziobres
 (Gard) ▼



Pour répondre aux attentes de la population en terme de confort, d'espaces extérieur et de stationnement et de modes de vie, il serait souhaitable de pouvoir aérer le tissu bâti du centre (curetage d'îlots pour apporter de la lumière, création d'espaces publics/verts à libérer de l'emprise du stationnement résidentiel à organiser en proche périphérie, etc.).

Dans une logique de développement touristique, le centre ancien patrimonial gagnerait aussi à être mis en valeur de manière homogène, en généralisant les traitement (sols, façades, etc.) déjà entrepris par endroits (Rue de la Barbacane par exemple).

Le centre ancien présente des enjeux de reconquête et de mise en valeur. Une rénovation ou réhabilitation des logements du centre et la préservation du patrimoine bâti seraient un point fort pour faire de Puissalicon un village de charme. L'attrait généré amènerait une population nouvelle de passage en visite pour découvrir ce patrimoine et les domaines viticoles de la région.

◀ *Espaces publics traités
 et façades entretenues*



Il convient toutefois de relativiser ces surfaces brutes dans la mesure où certaines des zones d'urbanisation potentielle n'étaient pas toujours définies de manière optimale au regard des contraintes topographiques, d'accès, de connexions aux différents réseaux et d'exposition aux risques ou même des menaces pour le paysage que de nouvelles constructions auraient pu occasionner.

A noter aussi que le bien fondé de l'urbanisation des zones 1NA du POS (non immédiatement constructibles car «bloquées» par le règlement) appelle à être reconsidéré en priorité dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Dès lors, le projet communal doit donc reconsidérer les principes issus du POS et prendre les dispositions nécessaires pour ré-organiser les zones ou, au moins, pour fixer le cadre d'un développement futur harmonieux, structuré et équilibré (au moyen d'orientations d'aménagement et de programmation par exemple).

Zone	Capacités résiduelles
Ua	négligeable
Ub	0,6 ha
Uc	1,0 ha
Total U	1,6 ha
1NA (bloquée, non constructible immédiatement)	1,9 ha
2NA1	0,2 ha
2NA2	6,1 ha
2NA3	1,1 ha
Total NA	9,3 ha (dont 7,4 ha immédiatement constructibles)
TOTAL POS	10,9 ha (dont 9,0 ha immédiatement constructibles)



Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

La nécessité de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers d'une extension mal maîtrisée de l'urbanisation est aujourd'hui reconnue. En effet, le développement urbain par extension s'opère par définition au détriment de ce type d'espaces que le PLU doit concourir à protéger. Il s'agit alors de considérer la possibilité d'assurer le développement urbain en limitant les extensions, en privilégiant le réinvestissement des espaces bâtis déjà constitués.

En termes d'habitat, l'accroissement des capacités d'accueil des espaces bâtis existants peut s'appuyer essentiellement sur deux grands principes du renouvellement urbain :

- La densification ;
- La mutation.

Les capacités de densification des espaces bâtis

La commune présente quelques opportunités de densification des espaces déjà urbanisés, par comblement des dents creuses et par accroissement des capacités des parcelles bâties.

> Comblement des dents creuses

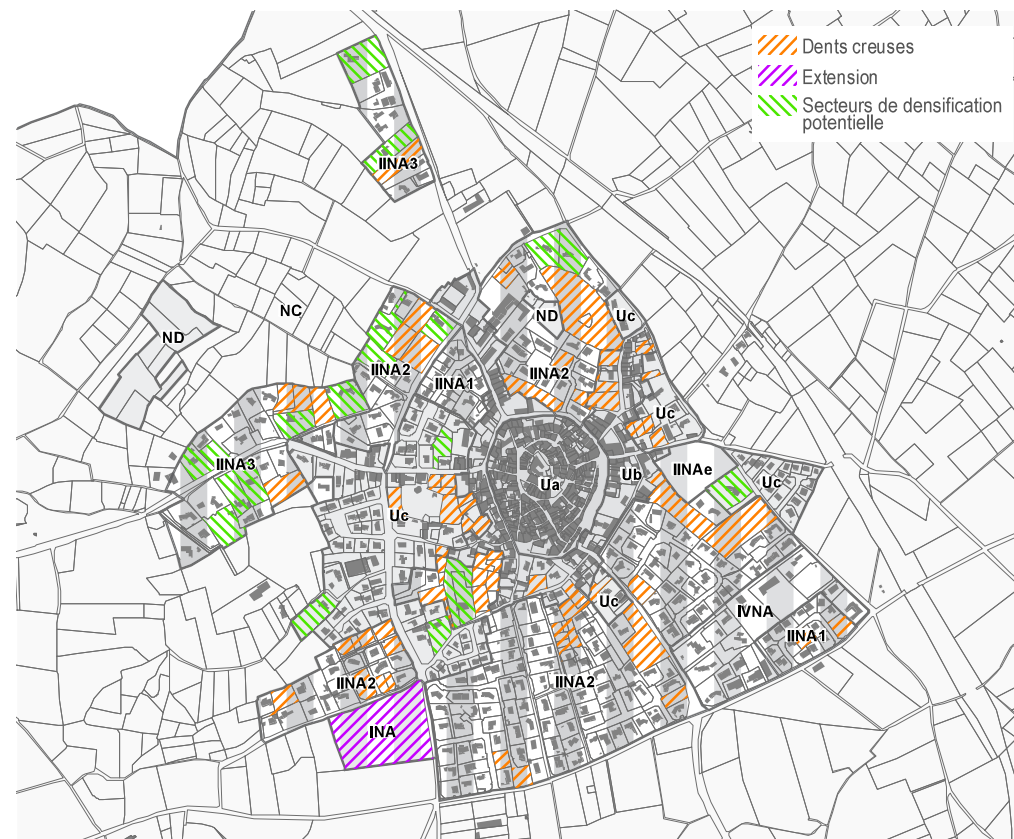
Les espaces urbanisés de la commune de Puissalicon comportent quelques « vides » qu'il est théoriquement envisageable de combler par l'implantation de nouvelles constructions et en premier lieu par de l'habitat.

Ces opportunités foncières représentent un total de l'ordre de 9,0 ha.

Sur la base de 14 logements par hectare¹, cela représenterait encore un potentiel théorique total de l'ordre

¹ Selon la fourchette de densité brute préconisée par le SCOT Biterrois

Zone	Capacité des dents creuses	
Ub	0,6 ha	8 Igts
Uc	1,0 ha	14 Igts
Total U	1,6 ha	22 Igts
2NA1	0,2 ha	3 Igts
2NA2	6,1 ha	85 Igts
2NA3	1,1 ha	15 Igts
Total U	7,4 ha	103 Igts
TOTAL POS	9,0 ha	125 Igts



Les dents creuses et les capacités de densification dans les zones U et NA du POS de Puissalicon



de 125 logements. Il n'est pas envisageable de densifier uniformément ces dents creuses, notamment du fait du caractère des lieux (paysages boisés de l'ouest de la commune), des filières d'assainissement (non collectifs au nord ouest du centre villageois), etc. qui ne toléreraient pas de très fortes densités bâties.

Toutefois, si on se réfère aux densités existantes au sein des tissus bâtis entourant les dents creuses, bien que très peu denses dans la partie ouest de la commune, cela représenterait malgré tout encore une capacité d'accueil de l'ordre d'une centaine de logements.

Le PLU doit donc statuer, au regard des objectifs d'accueil de population définis par le PADD (pièce II du PLU), sur les dents creuses à combler et selon quels principes de densité... Le renouvellement urbain doit permettre aussi de minimiser le recours à de nouvelles extensions et ainsi limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

> Accroissement des capacités des parcelles bâties

Les zones Ub, Uc, et IINA3 de l'ancien POS, qui reçoivent essentiellement de l'habitat individuel de type pavillonnaire, pourraient éventuellement être densifiées, c'est à dire recevoir de nouvelles constructions en faisant par exemple l'objet de redivisions parcellaires.

Il convient toutefois de considérer que les habitants des terrains pouvant être potentiellement densifiés et qui ont choisi de s'établir ou de résider dans un contexte péri-urbain sont souvent attachés aux avantages qui sont associés à ce type de territoires, à savoir la possibilité de disposer de grands terrains, et de s'affranchir d'une certaine forme de promiscuité.

Cela signifie que les droits à construire consentis par le PLU sur ces espaces, n'entraîneraient pas nécessairement leur densification. D'autant plus en zones Ub et Uc, où la taille modérée des parcelles rend difficile de nouvelles divisions parcellaires.

Il est possible toutefois d'envisager que certains propriétaires de (très) grands terrains, des zones IINA3, seront ouverts à la possibilité d'opérer une division, pour accueillir une habitation supplémentaire, notamment celle d'un enfant ou d'un autre membre de la famille.

Ce sont ces zones qui peuvent présenter un potentiel de densification (très) significatif : environ 5,5 ha d'espaces urbanisés d'habitat individuel pavillonnaire, pourraient potentiellement être densifiés.

La densité dans ces espaces d'habitat pavillonnaire

est actuellement très faible, en moyenne de 5 à 7 logements par hectare dans les zones IINA3 En repérant les parcelles permettant l'implantation d'une ou deux nouvelles constructions, il est possible d'estimer les capacités de densification par accroissement des capacités des parcelles bâties à environ 20 logements supplémentaires.

Le PLU doit pouvoir se donner les moyens d'inciter à la densification mais aussi de contrôler que cette densification ne soit pas excessive dans des secteurs qui ne pourraient tolérer une trop forte densité (paysage, capacité des réseaux, etc.)

Les capacités de mutation des espaces bâtis

La mutation urbaine consiste à envisager l'évolution d'un bâtiment ou d'un tissu bâti devenu inadapté au nouveau contexte du développement. En dehors de l'ancienne cave, démolie (dont l'emprise libérée a été

considérée avec les dents creuses), la commune ne présente pas d'autre opportunité de mutation.

Au total, les capacités estimées de densification/mutation permettraient vraisemblablement la réalisation d'environ 125 logements dans l'enveloppe de l'ancien POS. Le PLU doit toutefois statuer sur l'enveloppe à investir et sur la répartition des densités. Il doit aussi favoriser le renouvellement urbain pour minimiser l'ouverture à l'urbanisation en extension.

Capacités de densification		Capacités de mutation	Total estimé
Dents creuses	Densification pavillonnaire		
105 log.	20 logements	0 logements	<u>125 logements</u>

Synthèse des capacités de densification/mutation des espaces bâtis sur la commune de Puissalicon



> Enjeu : exploiter les capacités résiduelles existantes

Suite à une forte croissance démographique, la commune s'est développée en périphérie du centre historique mais de manière fragmentée. Des parcelles ont été laissées libres au milieu d'une urbanisation grandissante.

Les capacités résiduelles des dents creuses représentent environ 5,6 ha. Ces espaces libres n'ont pas les mêmes possibilités de densification ou même d'aménagement suivant leur localisation et taille.

Le site de l'ancienne cave coopérative (2,2ha) présente un fort potentiel de réinvestissement (proximité du centre et des extensions pavillonnaires contemporaines du sud du village, accessibilité correcte via la D18 et le chemin de la Condamine, etc.)

Des extensions urbaines seront nécessaires pour accueillir les 163 logements supplémentaires fixés à l'échéance 2025 par le SCOT.

> Enjeu : Privilégier des extensions en continuité urbaine

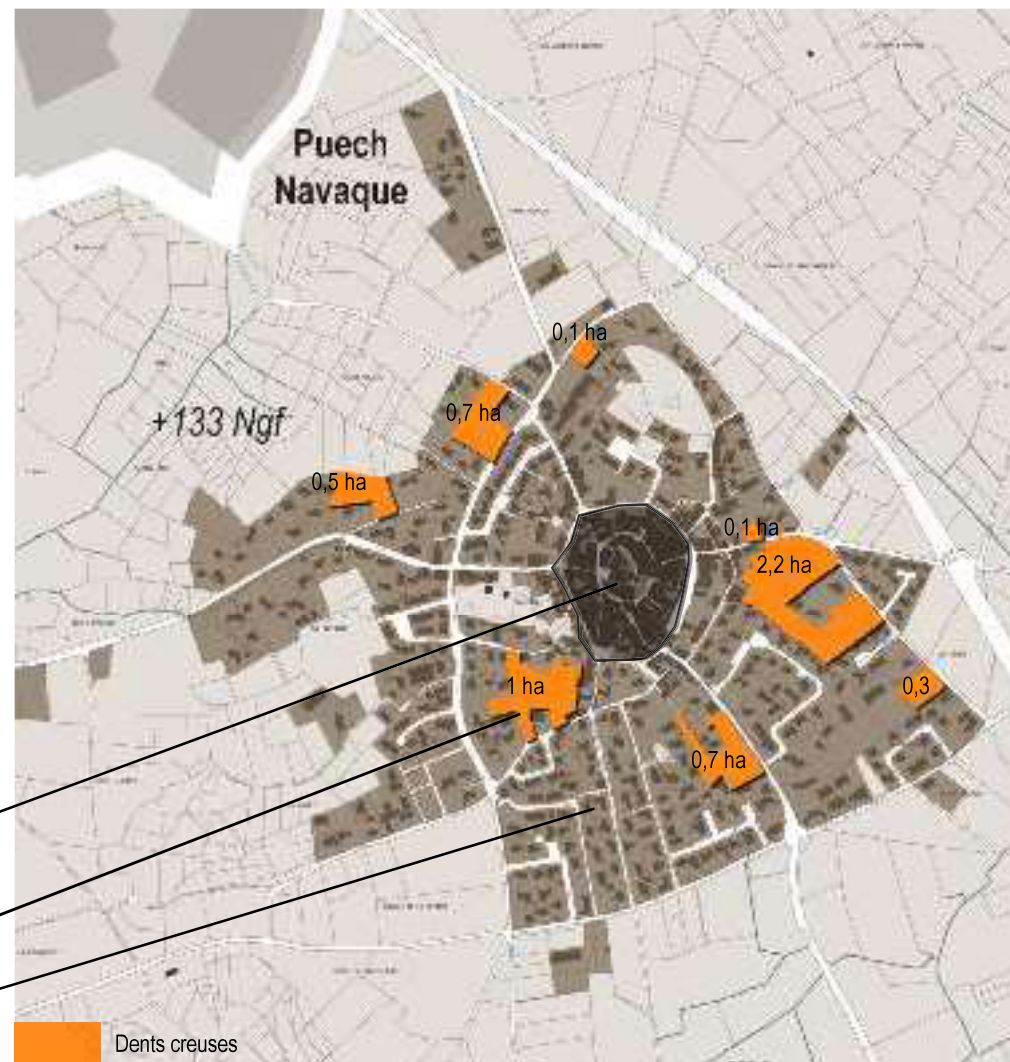
En prenant en compte la densité minimale imposée par le SCOT de 14 logements par hectares, 11,6 hectares seraient nécessaires à la construction de 163 logements, pour 390 personnes supplémentaires.

Le SCOT autorise seulement l'ouverture à l'urbanisation de 6,9 ha de terres. Dans ces conditions, la réalisation de 163 nouveaux logements nécessiterait une **densité minimale de 25 logements par hectares** environ.

Redynamiser et mettre en valeur le centre ancien
Rénovation / réhabilitation des logements

Urbaniser les dents creuses

Contenir l'urbanisation et densifier
les tissus existants



Localisation et superficie des dents creuses



Les schémas ci-dessous illustrent les surfaces nécessaires pour accueillir 163 logements selon la typologie/densité bâtie utilisée.



> Référentiels de densité selon la typologie¹

1 - Répéter la densité de l'habitat de type centre historique :

- Besoin en logements sur 20 ans : +163.
- Densité proposée : 65 lgts/ha
- Surface à urbaniser : 2,5 ha

2 - Répéter la densité de l'habitat de type faubourgs :

- Besoin en logements sur 20 ans : +163.
- Densité proposée : 25 lgts/ha
- Surface à urbaniser : 6,5 ha

3 - Répéter la densité de l'habitat de type pavillonnaire contemporain :

- Besoin en logements sur 20 ans : +163.
- Densité proposée : 7 lgts/ha
- Surface à urbaniser : 23,3 ha

1 cf. : 1.3.1 - Typologies urbaines et densité



1.3.5. Le tissu bâti et le patrimoine

Le patrimoine bâti protégé ou remarquable

La commune concentre un très riche patrimoine architectural, elle compte un certain nombre de monuments remarquables, dont les suivants :

> La tour romane

La tour romane de Puissalicon, datant du Xe siècle, est classée au titre des Monuments Historiques sur la liste de 1862.

Elle est située dans l'enceinte du cimetière, à 1 km à l'ouest du village, sur la route de Puimisson (RD33).

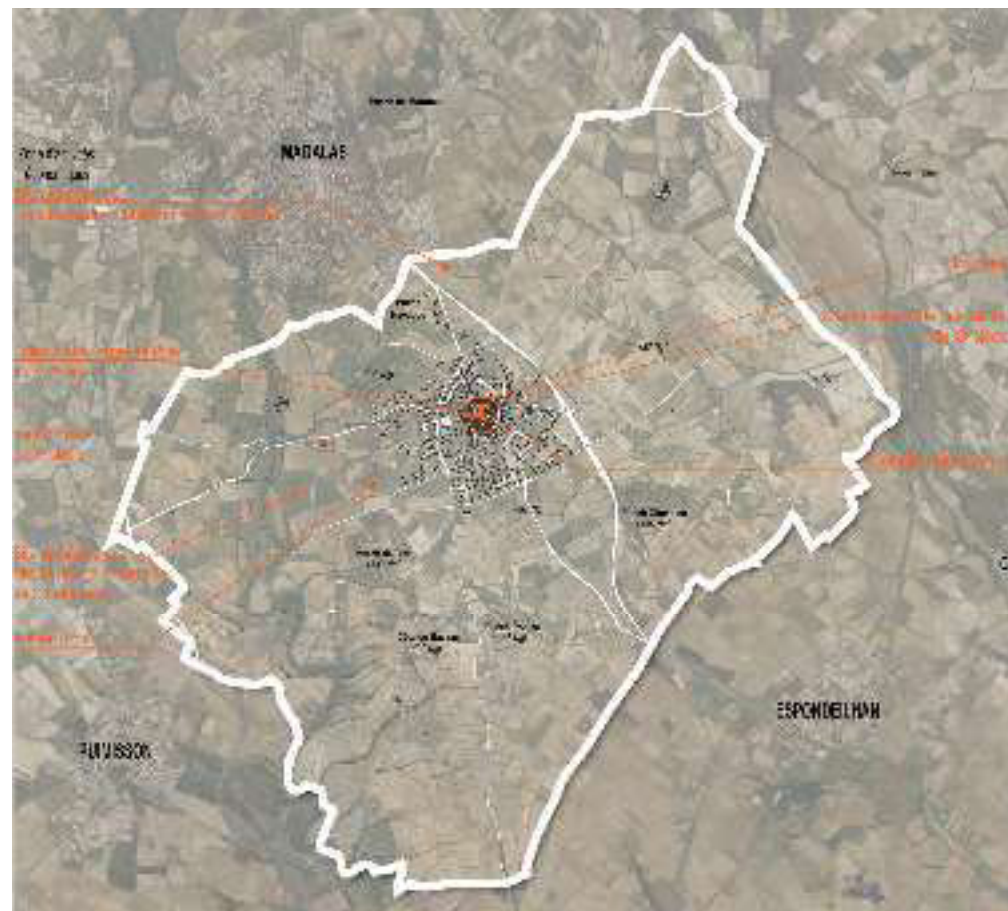
Il s'agit du clocher de l'ancienne église Saint Étienne de Pézan, aujourd'hui disparue.

De style roman lombard, elle est édifiée en pierre de taille rehaussée d'incrustations en basalte noir qui dessinent des frises ou des motifs qui ornent les encadrements des ouvertures.



La tour classée au titre des Monuments Historiques (liste de 1862).

Haute de 26 mètres, elle comprend six niveaux séparés entre eux par une corniche et est recouverte d'un toit de tuiles.



Carte du patrimoine historique



> L'église Notre-Dame-de-Grâce



Construite en 1337, cette église paroissiale est de style gothique typique du XIII^e siècle. Bâtie à partir de l'escalier du château, la porte dont la voussure ornée de storco dessine une ogive et forme l'entrée principale.

Édifiée en pierre de taille, elle comporte une travée droite terminée par une abside pentagonale. L'ensemble est voûté de croisées d'ogives. Tous les doubleaux et diagonaux retombent sur des culs-de-lampe, telle sorte que les murs ne sont recoupés par aucun pilastre.

L'église Notre-Dame-de-Grâce est un des monuments les plus emblématiques du cœur de village.

> Le château

Perché sur son promontoire, le château de Puissalicon date du XI^e siècle.



Il incarne l'image du village et caractérise sa silhouette. Il est inscrit au titre des Monuments Historiques par arrêté du 25/01/1988.

Construit à côté de l'église paroissiale, il a connu des remaniements, dont notamment sa façade nord-est, au XVI^e et au début du XVII^e siècle vraisemblablement.

Il comporte un donjon en ruine flanqué de deux grosses tours rondes, il ne conserve, à ce jour, qu'une seule des deux portes d'entrée de style roman, dont il était doté autrefois.



> Le cœur de village



L'ensemble du cœur de village présente un grand intérêt patrimonial.

Typique des circulades languedociennes, ses rues étroites épousent la forme circulaire des anciens remparts descendants jusqu'à la promenade, sur l'emplacement des anciennes douves.

Des restes de murailles et des anciennes portes attestent encore de l'importance stratégique de ce lieu autrefois fortifié.



Les formes bâties d'origine moyenâgeuse, les constructions vigneronnes plus récentes en périphérie du cœur de village ou dans le faubourgs, comme les éléments plus singuliers des formes architecturales (génoises, couvertures en tuile, encadrements de baies, portails, etc.) appellent à être préservées.



> Le moulin

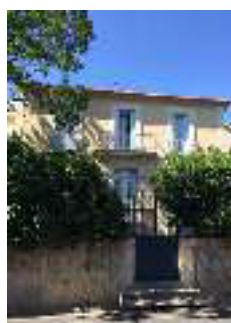


Il s'agit d'un ancien moulin à grain qui fut en usage jusqu'en 1830.

A l'état de ruine, il n'en persiste à ce jour que le bâti maçonné de forme circulaire, sans toiture ni voilure.

> Des signes de ruralité très présents

Au patrimoine urbain et architectural du village et des domaines, s'ajoute le «petit patrimoine» bâti. Des constructions modestes liées aux activités agricoles et viticoles agrémentent le paysage : demeures vigneronnes, masets, murets, etc... Ces traces du passé témoignent d'une activité bien ancrée dans le territoire.



Des hangars avec engins agricoles sont quelquefois visibles en parcourant le village, renforçant l'image agricole du village.



Pour répondre à des besoins de qualité et d'authenticité, les vignerons font appel à des services d'embouteillage mobile.

Les mentions «mis en bouteille à la Propriété», «mis en bouteille au Domaine» ou «mis en bouteille au Château» sont apposées sur les bouteilles ce qui est très apprécié par les amateurs de vins.

Des camions d'embouteillage occupent les espaces publics le temps de réaliser la mise en bouteille des vins. L'encombrement de ces camions est certes ponctuelle (en terme de stationnement et de manoeuvre) mais est à intégrer à l'étude.



La ruralité est marquée également par l'emploi des pierres pour constituer des murs de clôture.

Il convient de préserver et de mettre en valeur ces empreintes historiques et tout ce qui peut rappeler la ruralité du lieu qui caractérisent le paysage de Puissalicon.

Le projet doit aussi répondre aux nouveaux besoins des agriculteurs pour maintenir leurs activités. Les espaces publics doivent prendre en compte ces nouvelles nécessités sans perturber les usages du quotidien.



> Le Château de Saint-Pierre de Serjac

Le Château Saint Pierre de Serjac, propriété viticole du XIX^{ème} siècle représente un site exceptionnel dans la commune de Puissalicon et occupe une position privilégiée avec un panorama unique sur un paysage de vignobles.

Domaine viticole prospère pendant un siècle, Saint Pierre de Serjac est devenu un 'géant endormi' qui avait besoin d'une importante rénovation pour s'adapter aux impératifs économiques du XXI^{ème} siècle.

Aujourd'hui, ce domaine est appelé à connaître un nouveau destin œnologique et œnotouristique, à travers reconversion en ensemble œnotouristique de luxe.

Le projet, fondé sur une revalorisation de la production viticole, et sur la transformation de la propriété en un ensemble viticole et œnotouristique de prestige, adapté aux goûts et impératifs économiques d'aujourd'hui, a mobilisé un important investissement.

Il s'agit de faire du Château Saint Pierre un lieu emblématique en Occitanie.

Ce projet, reconnu d'intérêt général à l'échelle communale, a fait l'objet d'un soutien de la mairie, et d'une adaptation du document d'urbanisme local sous la forme d'une déclaration de projet.

En effet, ce projet représente une opportunité exceptionnelle de développement pour la Commune de Puissalicon :

- Au niveau de la visibilité de la Commune : Les moyens de communication et de promotion internationaux mis en place pour St Pierre de Serjac apporteront une visibilité nouvelle et une renommée conséquente.
- Comme lieu d'accueil ouvert : Pour l'organisation de séminaires, réceptions, très adaptés aussi à l'accueil d'événements culturels. Ce lieu, ainsi que le restaurant, ouverts à l'année, répondent à un vrai besoin de la Commune où il n'en existe pas.
- Dimension pédagogique aussi : Accueil de groupes et organisation d'ateliers autour de la vigne et du vin (à destination des scolaires, centres aérés ou associations notamment) et de circuits de visites et de dégustations.
- Transformation d'un domaine agricole en déshérence en une exploitation moderne et

dotée des dernières technologies en matière de viticulture raisonnée, dans un souci de développement durable et de qualité de la production et en replantant une partie importante des vignes.

- Tous les espaces naturels sont remis en valeur. Cette revalorisation inclut les arbres, la réhabilitation des allées plantées et des pinèdes attenantes
- Dans le parc et les jardins, les essences végétales méditerranéennes sont privilégiées partout et les eaux pluviales recueillies grâce à la réhabilitation de la canalisation et des forages existants, toujours dans cette même conscience environnementale.
- Rénovation d'un Château qui décline en conservant toute sa structure, au bénéfice de la préservation du patrimoine historique et architectural de Puissalicon au XIX^{ème}.
- Investissements conséquents sur le territoire local, contribution fiscale, contributions sociale.
- Importante création d'emplois (30 emplois temporaires durant la phase de rénovation puis 25 pérennes et à l'année en exploitation + 20 postes saisonniers environ), ceci répondant aux objectifs économiques de la Commune.



- Ce projet apporte une forte contribution en termes d'intérêt général pour Puissalicon mais aussi pour les communes voisines.

Le domaine a ouvert ses portes en 2016.

Tout cela concourt à la sauvegarde du patrimoine naturel et viticole de la région, contribuera à la notoriété de la viticulture des Cotes de Thongue, pérennisation du patrimoine local, investissements sur le territoire, contribution fiscale, création d'emplois.



Les éléments de valeur du patrimoine architectural

L'essentiel du patrimoine communal est de nature rurale ou agricole, témoignant du passé paysan et vigneron de la commune. Le noyau villageois, médiéval puis ses extensions sous forme de faubourgs à l'époque classique et pré-moderne concentrent la plus grande variété architecturale de la commune, tout en offrant, de par la constante utilisation de la pierre dans les constructions, une homogénéité forte et une bonne cohérence de l'ensemble.

C'est surtout la forme urbaine qui diffère entre les maisons et dépendances les plus anciennes bâties autour d'une cour fermée et les alignements sur rues pour les faubourgs.

Le village ancien représente un espace d'une qualité certaine qu'il convient de protéger.

Les nombreux éléments architecturaux présents sur les constructions du noyau villageois confèrent à l'ensemble une forte valeur. Il s'agit d'éléments constructifs ou d'ornementations architecturales, tels que des éléments maçonnés et de pierre de taille d'encadrement des portes



Illustration de l'ensemble ancien du coeur de village (agglomérat médiéval)

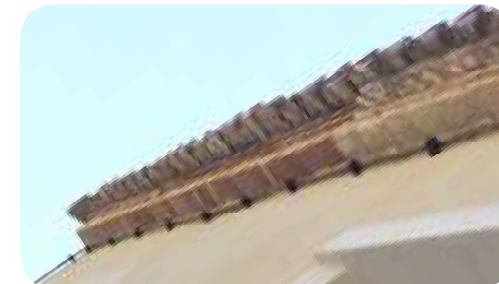
ou des fenêtres, des ferronneries des balcons ou des grilles, ou encore des menuiseries particulières.

Ces éléments pouvant sembler anodins constituent pourtant encore aujourd'hui les manifesta-

tions visibles des bâtiments anciens et confèrent au village son caractère.

Le PLU, au travers du règlement d'urbanisme (article 11 : aspects extérieurs des constructions) peut contribuer à la préservation de cette forme de patrimoine.





Portails, portes, encadrements de baies, appareillages, menuiseries, ferronneries, enduits, etc.





Patrimoine archéologique

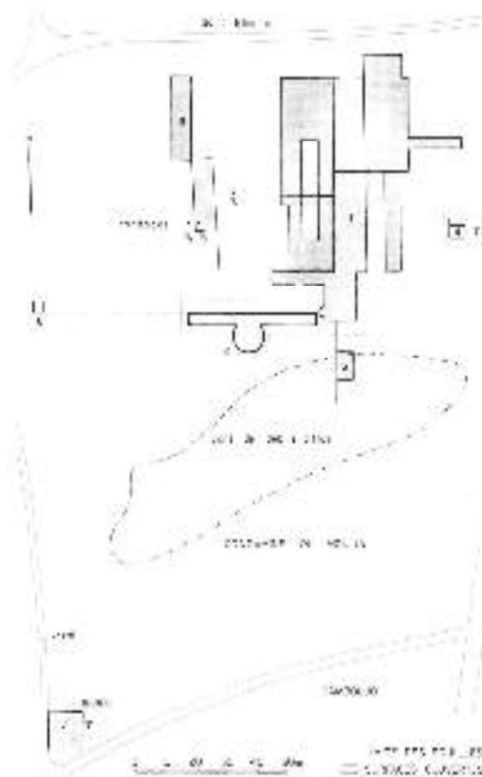
La commune de Puissalicon abrite un riche patrimoine archéologique (cf. tableau et cartographie ci-contre, page de droite).

A noter en particulier le site de la villa gallo-romaine de Condoumine, à proximité de la tour romane de Puissalicon.

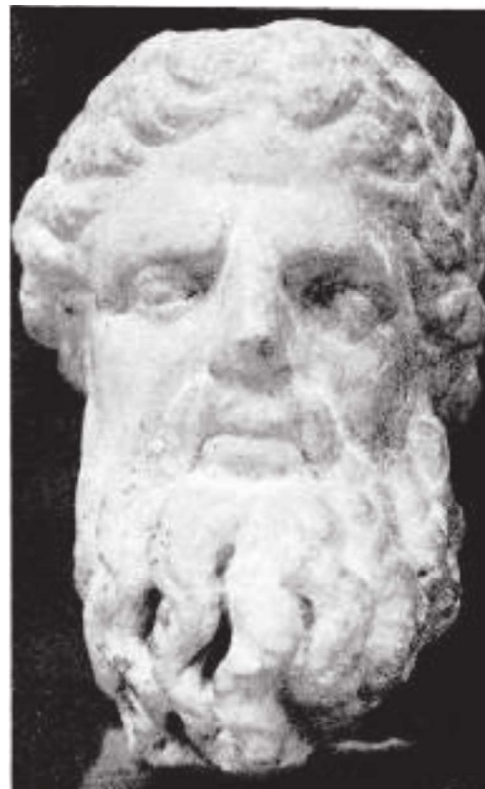
Ce site qui a fait l'objet de fouilles qui ont révélé quelques assises de constructions dispersées : trois bâtisses et une zone de débris diffus.

L'ensemble de ces vestiges s'étend sur six hectares environ. (La zone couverte de toitures peut s'évaluer à 2500 m².)

A noter aussi, au lieu-dit Les Cabrels, la présence sur la commune de Puissalicon du site de Peyre-seignade, où fut découvert en 1880 une tête féminine en marbre blanc (perdue à l'heure actuelle)... En 1958 et 1959, consécutivement à des labours profonds, furent mises au jour successivement une tête en marbre, et un haut-relief, également en marbre, représentant une tête d'enfant. Des sondages effectués en 1958 ont permis une prospection sommaire de ce site.



Villa gallo-romaine de Condoumine



Tête de divinité

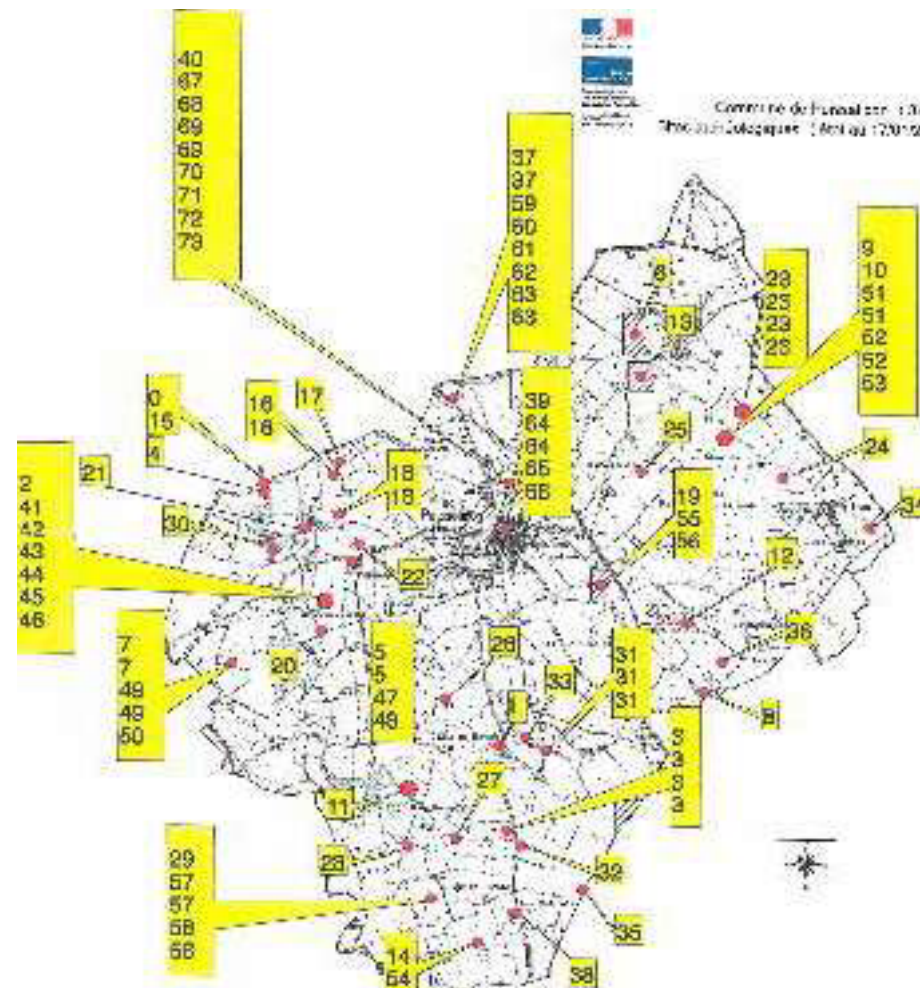
NB : Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

Le règlement du PLU peut rappeler l'application de l'article R111-4 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, de même que la prise en compte de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001.



N°RD	MONUMENT	PROTECTOR	N°RD	MONUMENT	PROTECTOR
0	LA CROIX DU PUY (SITE 04 064 009 II)	habitat	34	LA PRADE I	occupation
1	LE PAT D'AULS	habitat	35	LES CABRELS I	occupation
2	condoimine (EX CARREBOUL, CANET)	statue	39	LAS ROUSSELES	occupation
3	PRAT MERLE (GIRY N. II)	inhumation	37	LAS JURIEIRES BASSES 1	bloc
3	PRAT MERLE (GIRY N. II)	inscription	37	LAS JURIEIRES BASSES 1	inscription
3	PRAT MERLE (GIRY N. II)	occupation	38	LE CAP DE L'HOMME II	exploitation agricole
3	PRAT MERLE (GIRY N. II)	agriculture	38	CHATEAU DE PUISSALICON	château fort
4	CARREBOUS IV (CARY DE JIP BACOU)	exploitation agricole	40	VILLAGE DE PUISSALICON	village
5	TOUR SAINT ETIENNE	d'ense	41	condoimine (EX CARREBOUL, CANET)	basin
5	TOUR SAINT ETIENNE	tour	42	condoimine (EX CARREBOUL, CANET)	exploitation agricole
6	SAINTE PIERRE (DU L'EGLISE)	vila	43	condoimine (EX CARREBOUL, CANET)	vila
7	CARREBOUS	inhumation	43	condoimine (EX CARREBOUL, CANET)	vila
7	CARREBOUS	sépulture	45	condoimine (EX CARREBOUL, CANET)	habitat
7	CARREBOUS	occupation	48	condoimine (EX CARREBOUL, CANET)	habitat
8	PUECH GIMESTOU HAUT I	vila	47	TOUR SAINT ETIENNE	architect. religieuse
8	LES MOULIERES I	vila	48	TOUR SAINT ETIENNE	église
9	LES MOULIERES II	occupation	49	CARREBOUS	cimetiére
10	LES BASSAC	occupation	49	CARREBOUS	inhumation
12	PUECH GIMESTOU HAUT II	occupation	49	CARREBOUS	occupation
13	SOULOUZE	occupation	50	CARREBOUS	drainage
14	LE CAP DE L'HOMME	occupation	51	LES MOULIERES I	fossé
15	AQUEDUC DU CARREBOUS III	aqueduc	51	LES MOULIERES I	drainage
16	CANET II	occupation	52	LES MOULIERES I	fossé
16	CANET II	vila	52	LES MOULIERES I	vila
17	CANET IV	occupation	53	LES MOULIERES I	occupation
18	CANET I	dimatière	54	LE CAP DE L'HOMME	vila
18	CANET I	inhumation	55	PEYRE BEGADE	vila
18	CANET I	statue	56	PEYRE BEGADE	dimatière
19	PEYRE BEGADE	occupation	57	LES BASSAC II	inhumation
20	LA NOGAREDE	occupation	57	LES BASSAC II	dimatière
21	CANET III	occupation	58	LES BASSAC II	inhumation
22	SAINTE ETIENNE	village	58	LES BASSAC II	exploitation agricole
23	MAS DE LA PRADE	dimatière	59	LAS JURIEIRES BASSES 1	enceinte
23	MAS DE LA PRADE	inhumation	60	LAS JURIEIRES BASSES 1	bas (auveg.)
23	MAS DE LA PRADE	sanctuaire	61	LAS JURIEIRES BASSES 1	fosse
23	MAS DE LA PRADE	sépulture	62	LAS JURIEIRES BASSES 1	drainage
24	LA PRADE	exploitation agricole	63	LAS JURIEIRES BASSES 1	fossé
25	LAS GRANGITTOIS	exploitation agricole	63	LAS JURIEIRES BASSES 1	défense
26	LES MONTELS	occupation	64	CHATEAU DE PUISSALICON	tour
27	PRAT MERLE	exploitation agricole	64	CHATEAU DE PUISSALICON	demeure
28	LES BASSAC I	occupation	65	CHATEAU DE PUISSALICON	escalier
29	LES BASSAC II	occupation	65	CHATEAU DE PUISSALICON	château fort
30	CARREBOUS I	aqueduc	67	VILLAGE DE PUISSALICON	château fort
31	ROUJAU	inhumation	68	VILLAGE DE PUISSALICON	château fort
31	ROUJAU	occupation	68	VILLAGE DE PUISSALICON	défense
31	ROUJAU	sépulture	69	VILLAGE DE PUISSALICON	sanctuaire
32	LES CABRELS I	village	70	VILLAGE DE PUISSALICON	église
33	PUECH DU MOULIN A VENT	habitat	71	VILLAGE DE PUISSALICON	château fort
			72	VILLAGE DE PUISSALICON	demeure
			73	VILLAGE DE PUISSALICON	église

Le patrimoine archéologique recensé.





1.3.6. Les espaces publics

Des espaces publics de qualité, mettre en valeur

Il existe sur la commune différentes sortes d'espaces publics, des places publiques, essentiellement regroupées dans le centre ancien et des espaces verts, quant à eux situés plutôt à l'extérieur du bourg historique. D'une manière plus générale, les espaces de voirie constituent une trame d'espace publics à considérer pour l'aménagement et pour l'amélioration du cadre de vie.

Concernant les places, Puissalicon dispose d'espaces publics de grande qualité parmi lesquels certains gagneraient à être réinvestis / requalifiés pour en conforter le rôle de centralité (c'est à dire de point de convergence et d'animation de la vie sociale villageoise).

Il s'agirait d'opérer ce confortement au profit des habitants d'une part, mais aussi, en vue de favoriser l'accueil des visiteurs occasionnels et de valoriser le potentiel du village en terme de tourisme, en haute saison notamment.

Puech « Pica l'Auba »
espace privé, offre de belles vues sur le village perché et la plaine

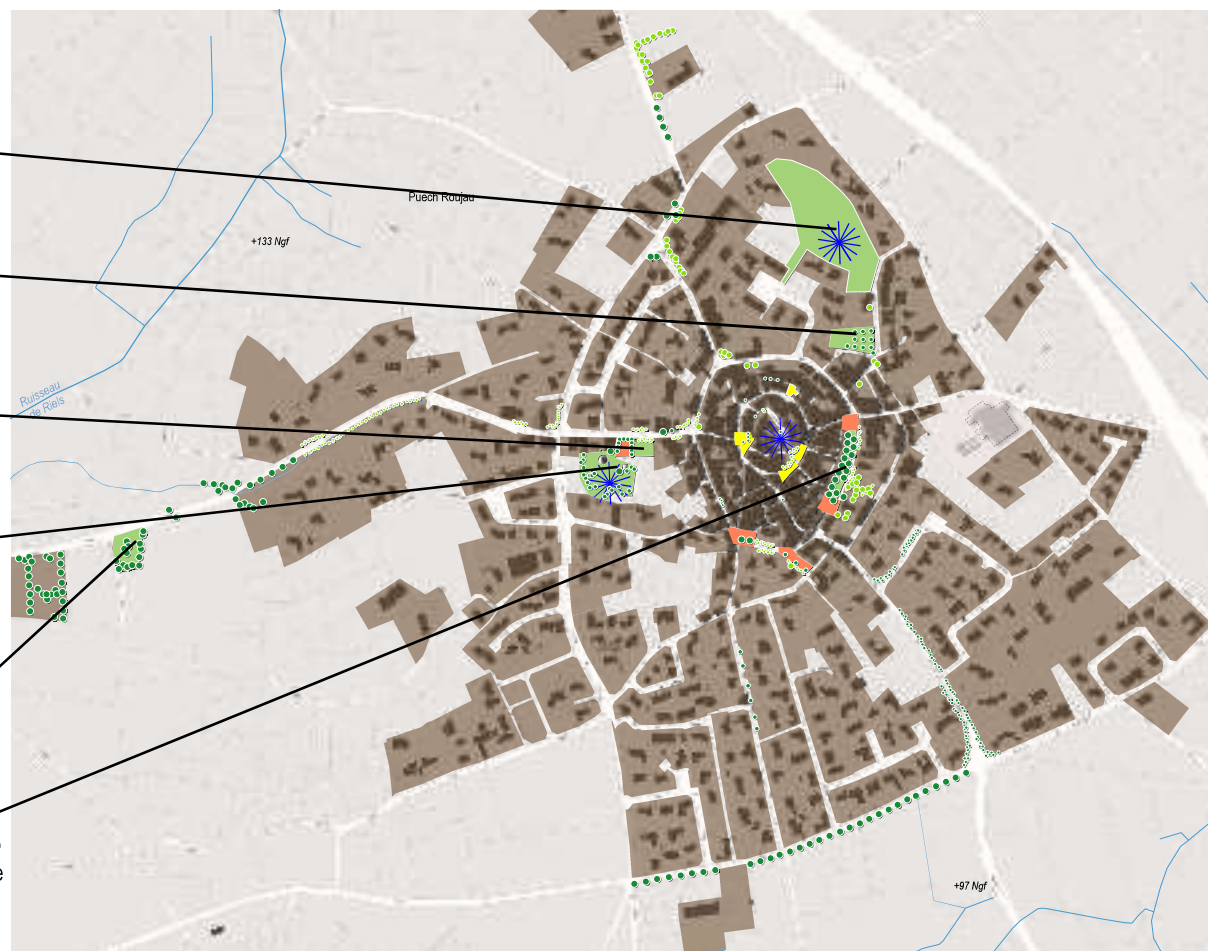
Boulodrome ombragé mais un peu délaissé et excentré des équipements structurants

Aire de jeux et stationnements

L'espace Vialefond
espace boisé, offre de belles vues sur le paysage lointain et le village

Aire de pique nique
excentrée et non reliée dans un parcours lisible

La promenade
espace de qualité et de convivialité, c'est un pôle de centralité de village



Localisation des espaces verts publics



Espaces verts : des potentiels à exploiter

Les espaces verts publics qui focalisent l'attention sont les suivants :

> La promenade

La promenade est un espace public emblématique de Puissalicon. Il s'agit d'une place allongée plantée de platanes, située en périphérie du cœur de village moyenâgeux, épousant les contours des anciens remparts, à l'emplacement des anciennes douves.

La promenade constitue un pôle de centralité significatif du village. Bordée par le café du village, elle constitue un point de convergence de la vie sociale puissaliconnaise.

Elle présente assurément un potentiel très important de confortement de ce point de centralité, qui pourrait accueillir d'autres commerces ou équipements, plus aisément accessibles que dans le cœur de village au tissu bâti très dense.

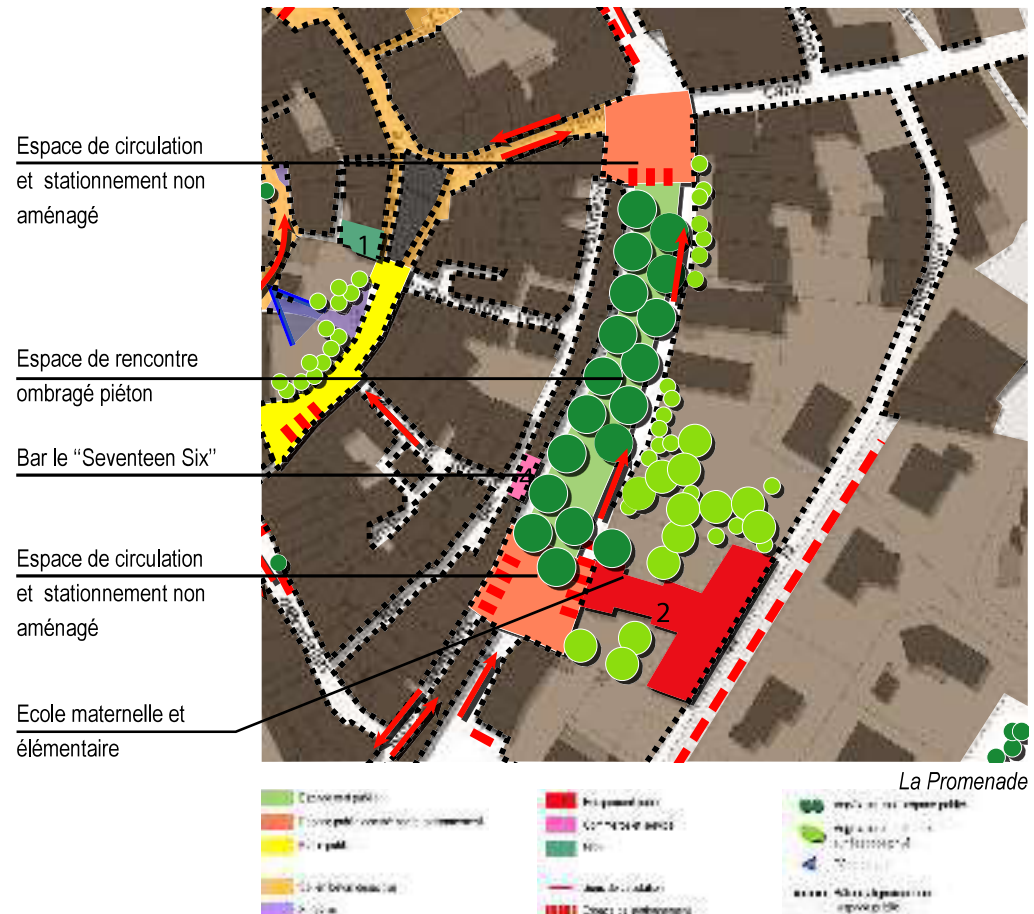
La promenade pourrait être le lieu d'accueil plus fréquent d'événements ponctuels de la vie villageoises, tels que fêtes, marchés, etc.

Il est vrai que l'accueil d'un marché destiné à la commercialisation de produits locaux présenterait un double intérêt :

- d'une part de renforcer l'offre de proximité de produits de consommation, au bénéfice des habitants et des producteurs locaux dans une logique de «circuit court».
- d'autre part de créer un point d'attractivité susceptible de faire venir au village les touristes et visiteurs occasionnels en haute saison, en profitant du renouvellement de l'offre locale liée à l'oénotourisme, qui attire un public à la recherche d'authenticité, désireux de découvrir le terroir et ses productions.



Les allées ombragées soulignent la courbe de l'implantation bâtis du centre ancien





> L'espace Vialefond

Il s'agit d'un espace situé en entrée ouest du cœur de village, en bordure de la RD33, aux abords du château d'eau.

Ce site, pressenti pour accueillir une future médiathèque, est peu fréquenté à ce jour bien que présentant de nombreux atouts.

Situé sur une position qui domine la plaine, il offre des vues de grande qualité sur le grand paysage.

Il bénéficie aussi d'un positionnement assez privilégié combinant les avantages d'une grande proximité du centre patrimonial (une centaine de mètres), une desserte idéale (en accroche sur la RD33 qui conduit au centre du village depuis la RD909, d'échelle intercommunale) et un relatif isolement vis à vis des habitations et de la circulation, qui lui confère une certaine quiétude.

Il faut noter aussi la présence d'une végétation méditerranéenne assez luxuriante qui contribue à la qualité d'ambiance du lieu.

Malgré ces atouts évidents, le lieu connaît une certaine désaffection. Les aménagements sont minimalistes et l'articulation de cet espace avec le centre du

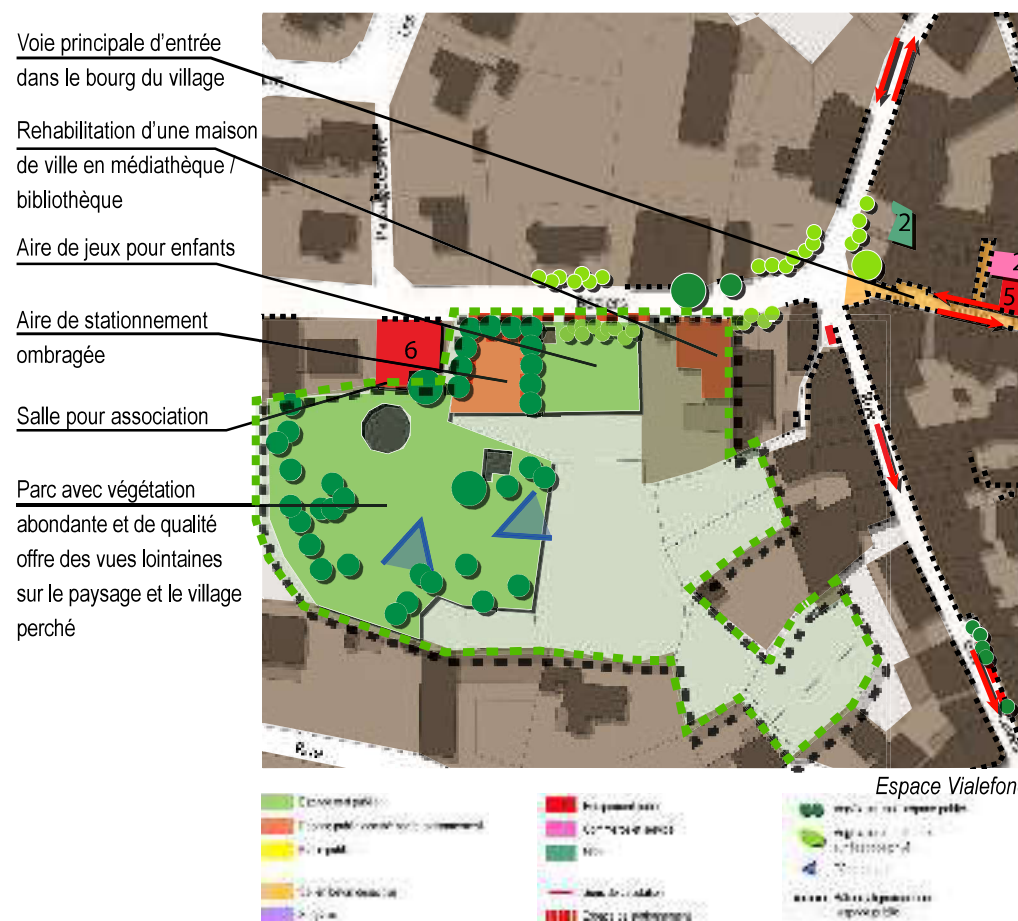
village est pour le moins déficiente.

En conséquence, les aménagements futurs devraient se donner pour objectif de préciser la fonction de cet espace, à requalifier en considérant globalement son devenir en relation avec la nouvelle médiathèque et avec le cœur de village.

Dans une logique de développement touristique, ce lieu pourrait constituer une étape dans les itinéraires de découverte du territoire, sa position et les vues offertes étant favorables à l'interprétation et à la contemplation du terroir et du paysage.



Vue sur les puechs environnants



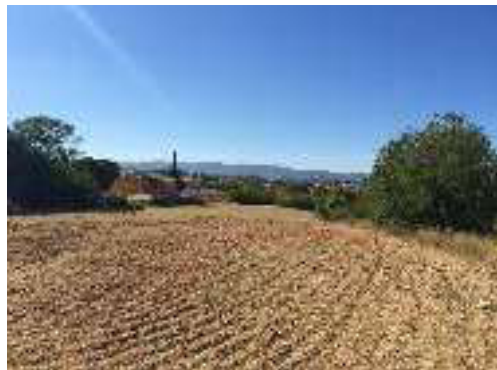


> **Le puech «Pica l'Auba»**

Ce terrain agricole privé est aménagé sur les hauteurs. Ce site offre des vues très intéressantes sur la silhouette de centre historique et la plaine viticole. Il pourrait faire l'objet d'un aménagement et être intégré dans un parcours de randonnées. Une halte sur un site qui fait l'articulation entre le coeur du village et le paysage.

Des aménagements tels que des bancs, un point d'eau, des tables de pique nique pourraient être envisagés.

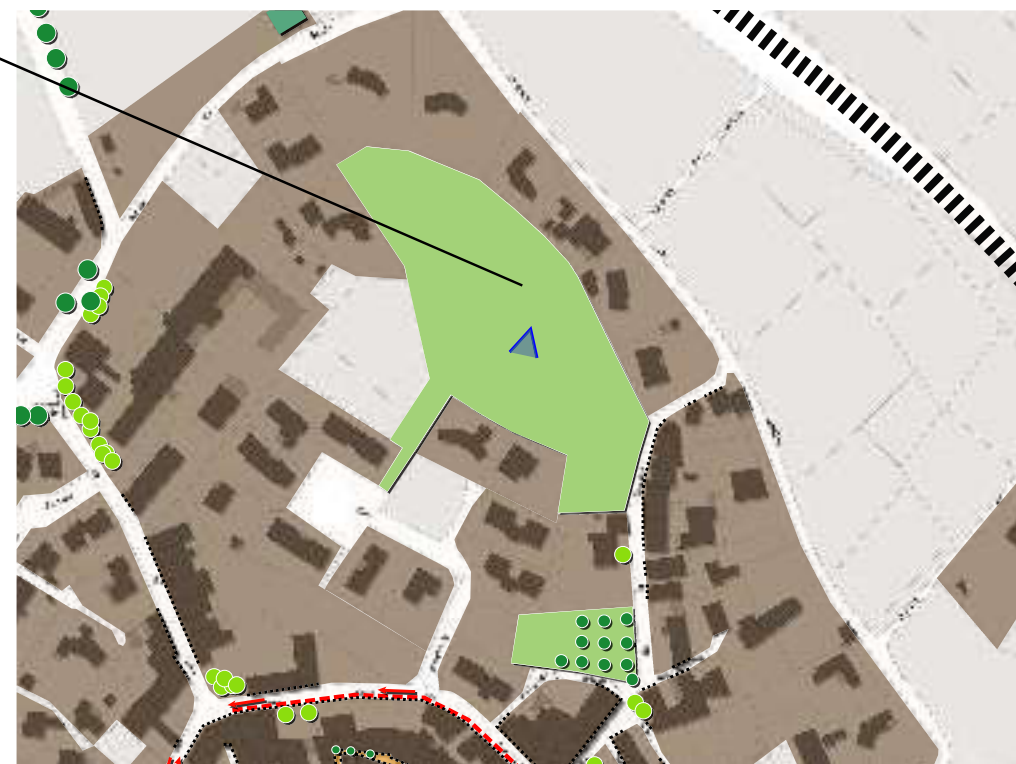
Espace privé sur un relief offre des vues lointaines sur le paysage et le village perché



Vue sur le paysage



Vue sur le château de Puissalicon



Puech Pica l'Auba





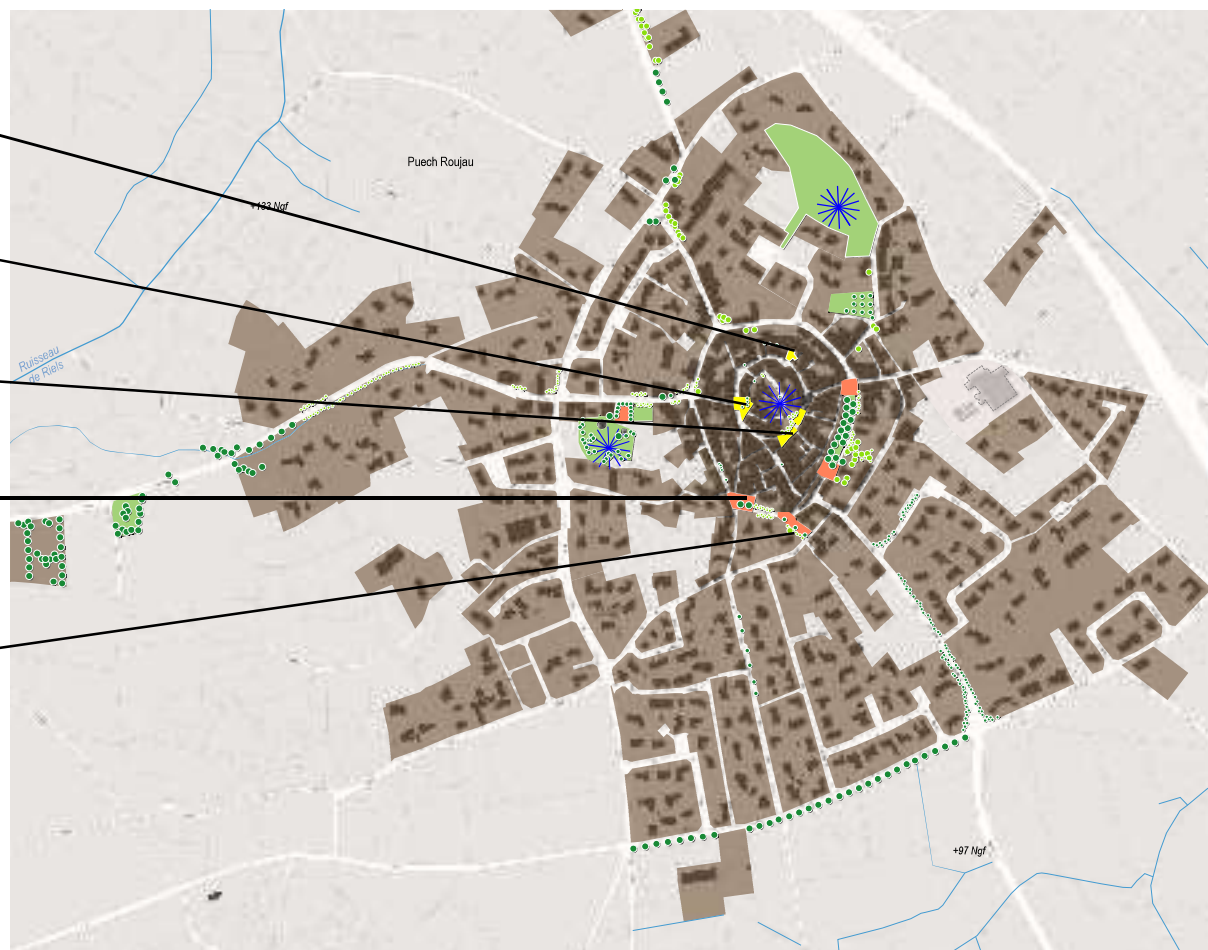
Autres espaces à préserver/ requilifier

La carte, ci-contre, illustre la localisation des places publiques et le rapport de proximité entre ces espaces. Les places sont majoritairement positionnées dans la partie la plus ancienne du village.

La composition du cœur de village présente sur ces trois circulades des rues avec des largeurs variables, devenues places dès qu'un élargissement apparaît. Les limites de ces espaces sont définies par les façades des bâtiments bâties en alignement sur l'espace public.

Dans ce tissu très dense, les places sont porteuses d'usages et ont une vocation sociale très forte. L'espace public permet la covisibilité et la rencontre entre concitoyens. Il donne également des repères dans la ville, tant pour les usagers du quotidien que pour visiteurs.

- Plan du Plô
Place non aménagée, occupée par du stationnement
- Place de la Barbacane
Place centrale avec un traitement de qualité
- Plan de l'Euze
Espace non aménagé mais occupé par des véhicules
- Plan du Jeu de Ballon
Place ombragée essentiellement occupée par du stationnement
- Place du 19 mars 1962
aménagée en parking



Localisation des places publiques



> **Des espaces de voiries banalisés dans les extensions urbaines, et une logique de desserte privative**

Le développement contemporain de Puissalicon s'est opéré principalement par opérations successives de lotissements d'habitat individuel pavillonnaire. Ces opérations se caractérisent par une plus grande place est faite à la voiture individuelle dans leur organisation.

Trop souvent les lotissements s'articulent autour de voies privatives greffées sur le réseau viaire primaire, qui se terminent en raquettes ou en cul de sac, peu propices aux usages piétonniers et à la perméabilité inter-quartiers.

Ce mode de développement se fait au détriment des échanges de voisinage et du lien social... En effet, chaque parcelle étant desservie directement par la voirie carrossable, il est dès lors possible de se rendre à son travail dans l'aire urbaine de Béziers la journée et de rentrer résider le soir à Puissalicon, en voiture (que l'on gare dans son garage sur son terrain), sans jamais traverser le village ni sans jamais rencontrer ses voisins.

Cela ne favorise pas non plus la fréquentation du tissu commercial local, le déplacements motori-

sés étant plus favorables à la fréquentation des ensembles commerciaux périphériques, dotés de grands parkings...

Aussi, en termes d'ambiance urbaine, le lotissement d'habitat individuel a tendance à générer des espaces publics de piètre qualité.

En effet, dans ce type de quartier, où les habitations ne sont plus implantées à l'alignement des voies mais en milieu de parcelle, l'espace de la rue apparaît bien moins structuré, limité seulement par les clôtures périphériques, souvent mal construites et peu considérées.

Leur diversité de traitement (quand elles ne sont pas constituées de matériaux bruts non enduits), d'aspect, de hauteur et de perméabilité au regard renforce encore la déqualification de ces espaces.

La reconquête des espaces de voirie banalisés des lotissements doit être une priorité au travers, lorsque c'est possible, d'opérations de requalification, de reprofilage, d'ouverture sur les quartiers voisins, etc. Surtout, le développement urbain futur doit être anticipé pour favoriser la perméabilité du réseau viaire, un meilleur partage des usages des voies (en faveur des usages doux) et une meilleure qualité des espaces publics



Espaces publics banalisés générés par les lotissements



Des espaces privés de qualité, à préserver

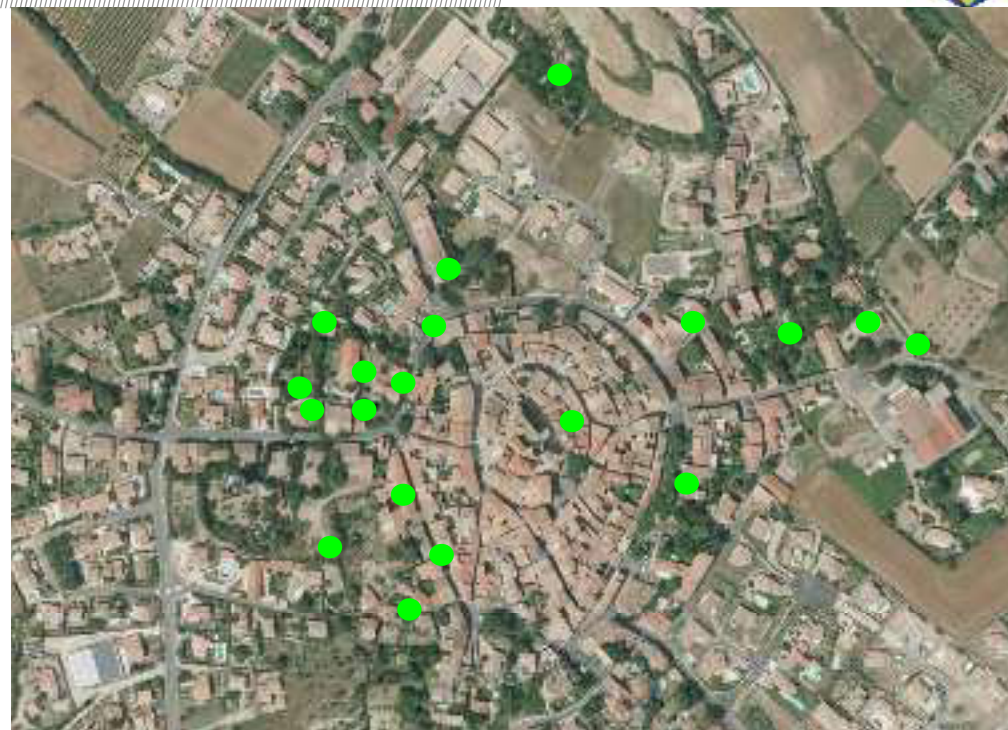
> Les jardins des faubourgs

Le tissu bâti des faubourgs, constitué de maisons de villes, de maisons bourgeoises ou de remises agricoles, moins dense que celui du centre ancien, autorise la présence de jardins souvent plantés d'arbres de haute tige ou d'une végétation luxuriante qui apporte au village une touche de verdure et de fraîcheur bienvenue.

Ces beaux jardins sur rue derrière une clôture en ferronnerie ou murs en pierre sont possible car les

parcelles sont bâties en retrait ou de manière ponctuelle. Ces espaces végétalisés agrémentent fortement l'espace public et les perceptions.

Le maintien de ces trames végétales est impératif. Il conviendra de préserver ces jardins privatifs et les mettre en valeur dans des scénarios de densification, pour ne pas dénaturer ce qui crée de la qualité tout en développant le village.



Avenue de Béziers



Avenue de Béziers



Avenue de Béziers



Avenue de Béziers



Rue de la distillerie



1.3.7. Les équipements et services urbains

Les équipements publics

> Équipements scolaires et périscolaires : des capacités à adapter

A ce jour l'école de Puissalicon compte 5 classes regroupant les enfants de la maternelle à l'élémentaire. Les effectifs sur les 5 dernières années scolaires sont :

- 2011/2012 : 94 élèves
- 2012/2013 : 103 élèves
- 2013/2014 : 110 élèves
- 2014/2015 : 105 élèves
- 2015/2016 : 110 élèves



Le nombre d'élèves est en augmentation et selon les projections à échéance 2025, l'accueil de nouveaux habitants engendra l'arrivée d'élèves supplémentaires (environ 30 si l'on considère la même progression que sur ces 5 dernières années).

Les capacités de l'école communale arrivant à saturation, il doit être envisagé un agrandissement du bâtiment existant ou une relocalisation totale ou partielle.

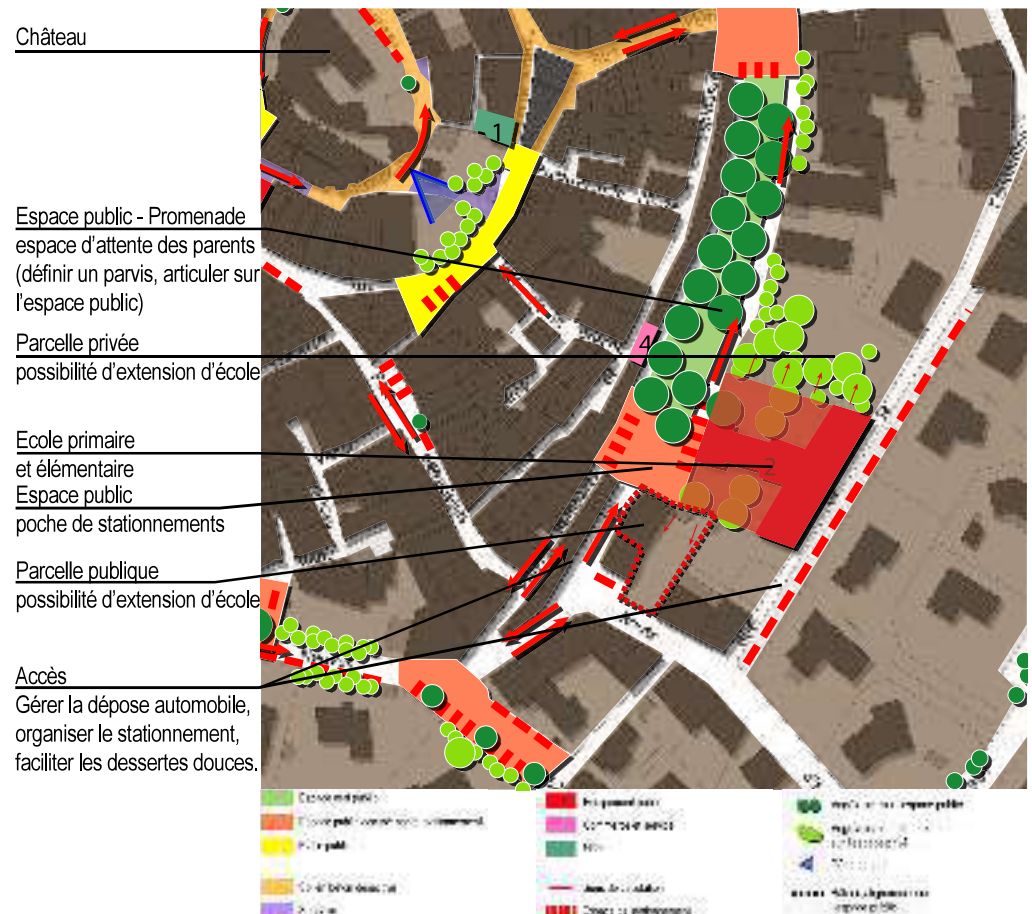
Le positionnement de l'école (proximité de la promenade et du centre du village) fait que cet équipement joue un rôle majeur dans la vie du village, en tant que lieu fédérateur. Sa localisation apparaît donc, de ce point de vue, favorable.

Un agrandissement nécessiterait de s'étendre sur les parcelles privées limitrophes (soit sur le jardin privé, au Nord soit en réhabilitant la parcelle publique au Sud). Aussi, le manque de stationnements et la circulation restent des éléments critiques pour l'accessibilité en voiture.

Il faut souligner que l'absence de cheminements doux sécurisés renforce également l'utilisation de véhicule mais que l'esplanade est fermée à la circulation aux heures d'entrée et de sortie de l'école.

Un aménagement sur toute la commune devra inciter des déplacements doux pour les parents qui accom-

L'hypothèse d'un maintien de l'école sur son site actuel, à l'interface entre centre ancien et quartiers pavillonnaires, et en accroche sur la promenade et sur la RD18, doit être privilégiée avant d'envisager une relocalisation..





pagent leurs enfants mais également pour les activités périscolaires (déplacements vers le plateau sportif, la médiathèque...). Une réorganisation du stationnement de courte durée en proche périphérie de l'équipement devrait aussi être envisagée.

> Nouvelle médiathèque

La commune a réhabilité une maison de faubourg, bâtie sur l'Avenue de Béziers, en médiathèque. Ce projet permet de conserver le patrimoine du village tout en redynamisant son centre historique.

Pour les habitants, le site est facilement accessible en voiture et un parking est prévu à proximité qui doit bénéficier aussi aux commerces du centre du village. Un café doit aussi voir le jour (projet d'installation à proximité de l'espace Vialefond), bénéficiant de la nouvelle dynamique insufflée par la présence de l'équipement public.



Projet de médiathèque

Aire de jeux

Aire de stationnement

Salle pour association

Espace Vialefond

Située à l'ouest du village, sur le site de l'espace Vialefond, ce projet sera important pour la vie du village et à mettre en relation avec l'école. Des déplacements doux sécurisés sont à prévoir. L'aménagement d'un espace extérieur de la médiathèque sur le parc permettrait un prolongement de l'équipement sur cet espace vert public aujourd'hui délaissé et ainsi de le revitaliser.





L'assainissement

> L'assainissement collectif

L'ensemble du village est desservi par l'assainissement collectif.

La commune de Puissalicon est dotée d'une station d'épuration de type Boues Activées à Aération Prolongée, d'une capacité de 1200 EH.

Cette station d'épuration arrivant en limite de ses capacités, des travaux ont été engagés pour augmenter la capacité nominale à 1950 EH, de manière à pouvoir accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

L'achèvement des travaux est prévu pour l'année 2018 ou 2019.

> L'assainissement non collectif

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est géré par la communauté de communes des Avants-Monts du Centre Hérault.

...

L'adduction d'eau potable

Pour l'alimentation en eau collective, l'eau était initialement captée dans la nappe alluviale du Libron, puis un forage en profondeur a été réalisé en 1986 (formation tertiaire et crétacées).

Ce forage de Canet fait l'objet d'un objectif du SDAGE de délimitation de l'aire d'alimentation du captage, de réalisation d'un diagnostic de pressions et de mise en oeuvre d'un programmes d'actions avant fin 2021.

Le PLU doit assurer l'adéquation des ressources en eau potable disponible avec les possibilités d'urbanisation.

Pour faire face à l'augmentation attendue de la population et des activités, la commune a engagé des études pour mobiliser des ressources en eau potable supplémentaires.

La collecte des déchets

L'augmentation de la population et des activités va avoir des incidences sur la collecte et le traitement des déchets. La fréquence des enlèvements, le nombre de points de collecte et les capacités de traitement doivent être adaptés en conséquence. Le PLU peut être un outil pour prévoir des dispositions en conséquence (telles que des réserves pour des points de collectes, des règles favorisant la circulation des véhicules de collecte / d'enlèvement, etc.).

Le PLU se doit de mettre en adéquation les capacités d'urbanisation avec la capacité des équipements sanitaires. Lorsque la capacité des équipements sanitaires n'est pas suffisante pour faire face à l'accueil de populations nouvelles ou d'activités, le PLU doit adapter le règlement en conséquence, notamment en fermant momentanément les zones d'urbanisation futures (« zones bloquées »).

Les capacités de la station d'épuration (1200 EH), qui atteignent leur limite en 2017, vont être étendues à 1950 EH d'ici 2019.

La ressource en eau potable, également insuffisante face au développement attendu de Puissalicon dans les années à venir doit être renforcée.

Des études sont en cours (en 2017) pour mobiliser un nouveau captage.



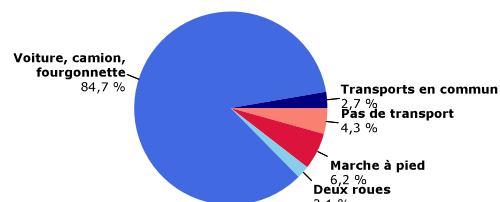
1.3.8. Les déplacements et les moyens de communication

Un usage dominant de la voiture individuelle

L'isolement relatif de la commune de Puissalicon vis à vis du principal pôle d'emploi, (mais aussi de commerces et de services) de l'aire urbaine biterroise induit une prédominance des déplacements motorisés, via la RD 909 notamment.

- En 2012, 75,9% de la population active occupée travaillent en dehors de la commune...
- A la même époque, 84,7% utilisent une voiture ou une fourgonnette pour se rendre au travail.
- En 2012, le taux de motorisation des ménages est supérieur à 90%.
- Près de la moitié des ménages possèdent au moins 2 deux voitures ou plus...

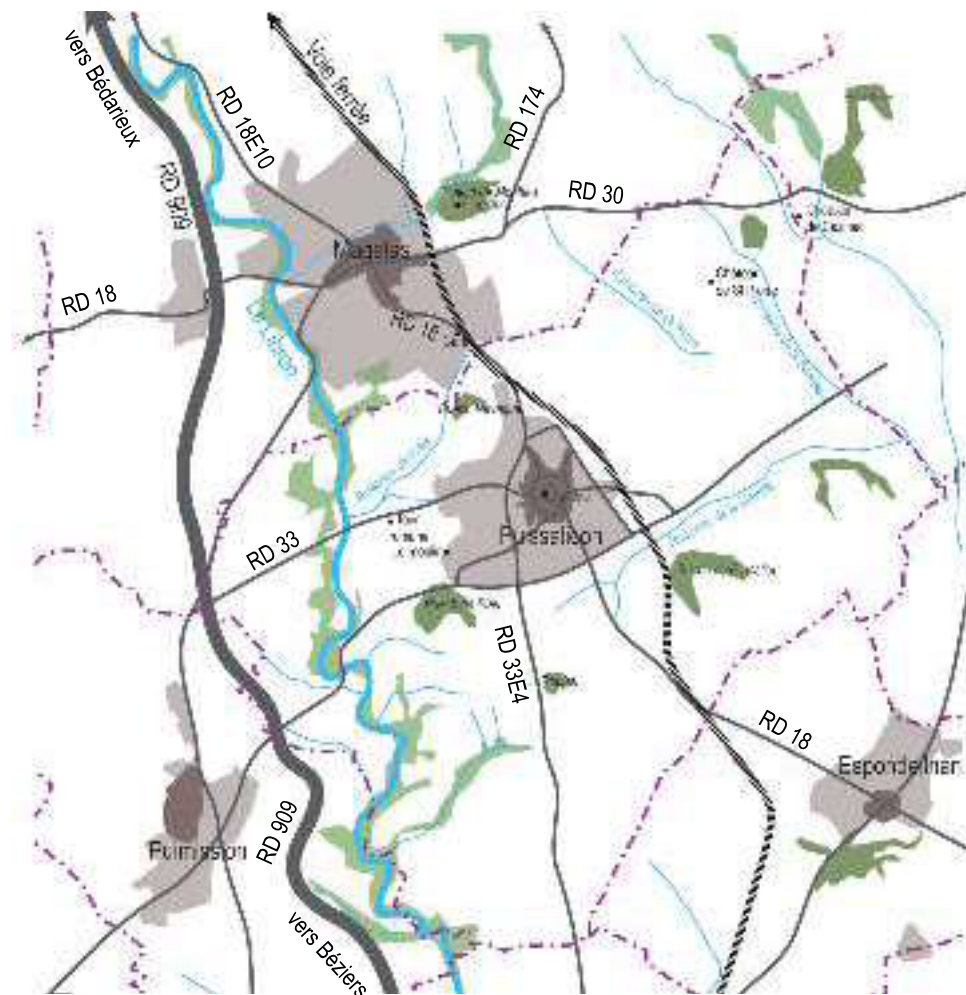
L'étalement urbain généré ces dernières décennies, explique également une telle domination des modes de transport individuel motorisés.



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012 - Actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi - INSEE

Le PLU doit questionner les modes de déplacements au quotidien, pour favoriser la modération des déplacements motorisés et contribuer aux économies d'énergies et à la réduction des gaz à effet de serre.

En cela il doit s'intéresser à la possibilité des développer les alternatives à la voiture individuelle, en s'intéressant notamment aux potentiels de développement des déplacements doux, ou à la mutualisation au moyen des transports collectifs.



Réseau viario



Le réseau viaire

A l'échelle du grand territoire, la commune de Puissalicon est desservie par un réseau de voies départementales :

- La **Route Départementale 909** relie Béziers à Bédarioux, elle constitue le principal axe de liaison intercommunale, vers Béziers notamment, via la RD 33 qui traverse le village de Puissalicon.
- La **Route Départementale 33 / 33E4** relie Puissalicon à la RD 909 à l'ouest de la commune, et à Lieuran-lès-Béziers, au sud.
- La **Route Départementale 18** relie Saint-Geniès-de-Fontedit, au nord-ouest de la commune, jusqu'à Méze, via Magalas, Puissalicon, Espondeilhan, Servian, Montblanc, Saint-Thibéry, Florensac et Pomérols. Elle constitue un axe nord-ouest sud-est de liaison intercommunale.

Les transports collectifs

> Le car

La commune de Puissalicon est desservie par la ligne 206 d'Hérault Transport, reliant Fouzilhon à Béziers via Magalas, Puissalicon, Espondeilhan et Lieuran-lès-Béziers.

La commune dispose de deux arrêts :

- Route d'Espondeilhan,
- Promenade / Avenue de la Gare.

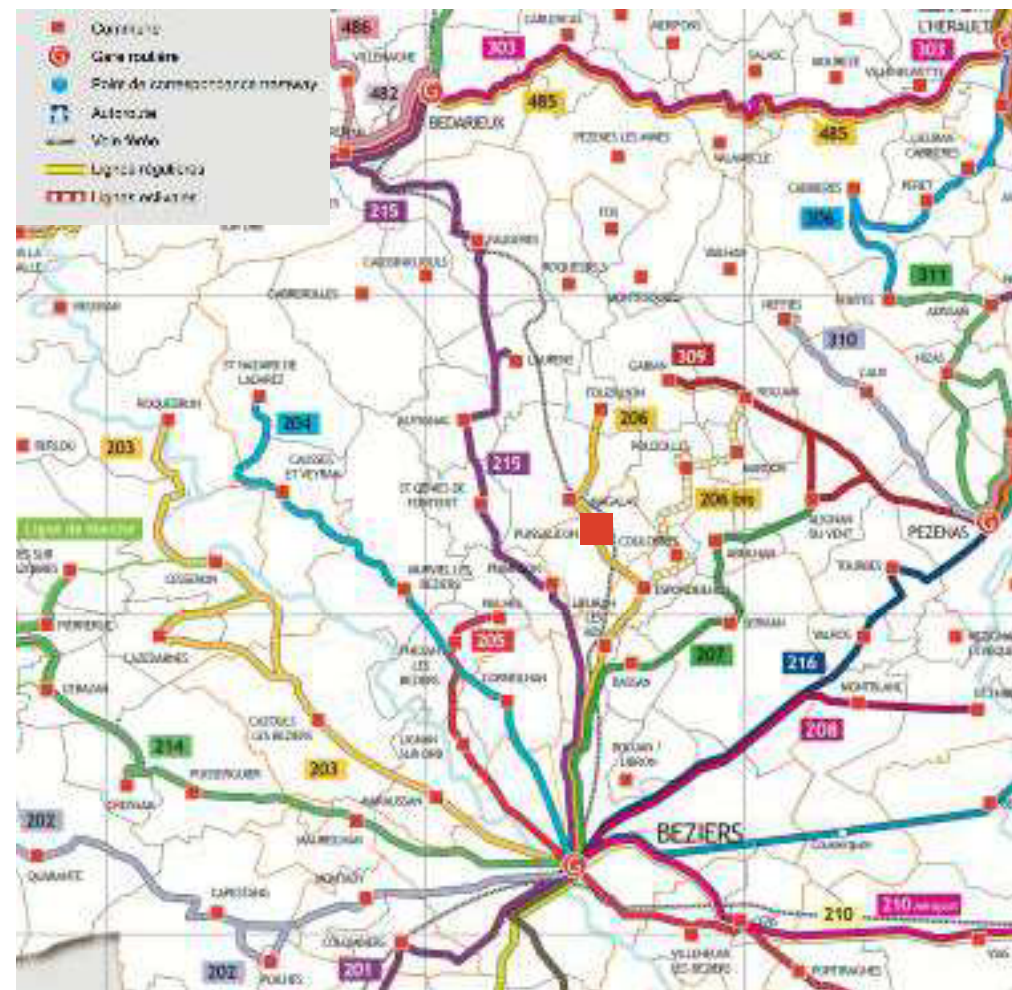
Les cadencements sont au nombre de 7 passages par jour dans le sens Fouzilhon-Béziers, et autant dans l'autre sens, répartis principalement le matin tôt, entre midi et 14h00, et le soir.

> Le service de ramassage scolaire.

...

> Le train

Puissalicon bénéficie de la proximité de la gare TER de Magalas (ligne des Causses - cf. pages suivantes), qui dessert les communes de Bédarioux, Le Bousquet d'Orb, etc. au nord, et les grandes lignes via la gare de Béziers, au sud.



Lignes de transport en commun du Conseil Départemental de l'Hérault - CD34

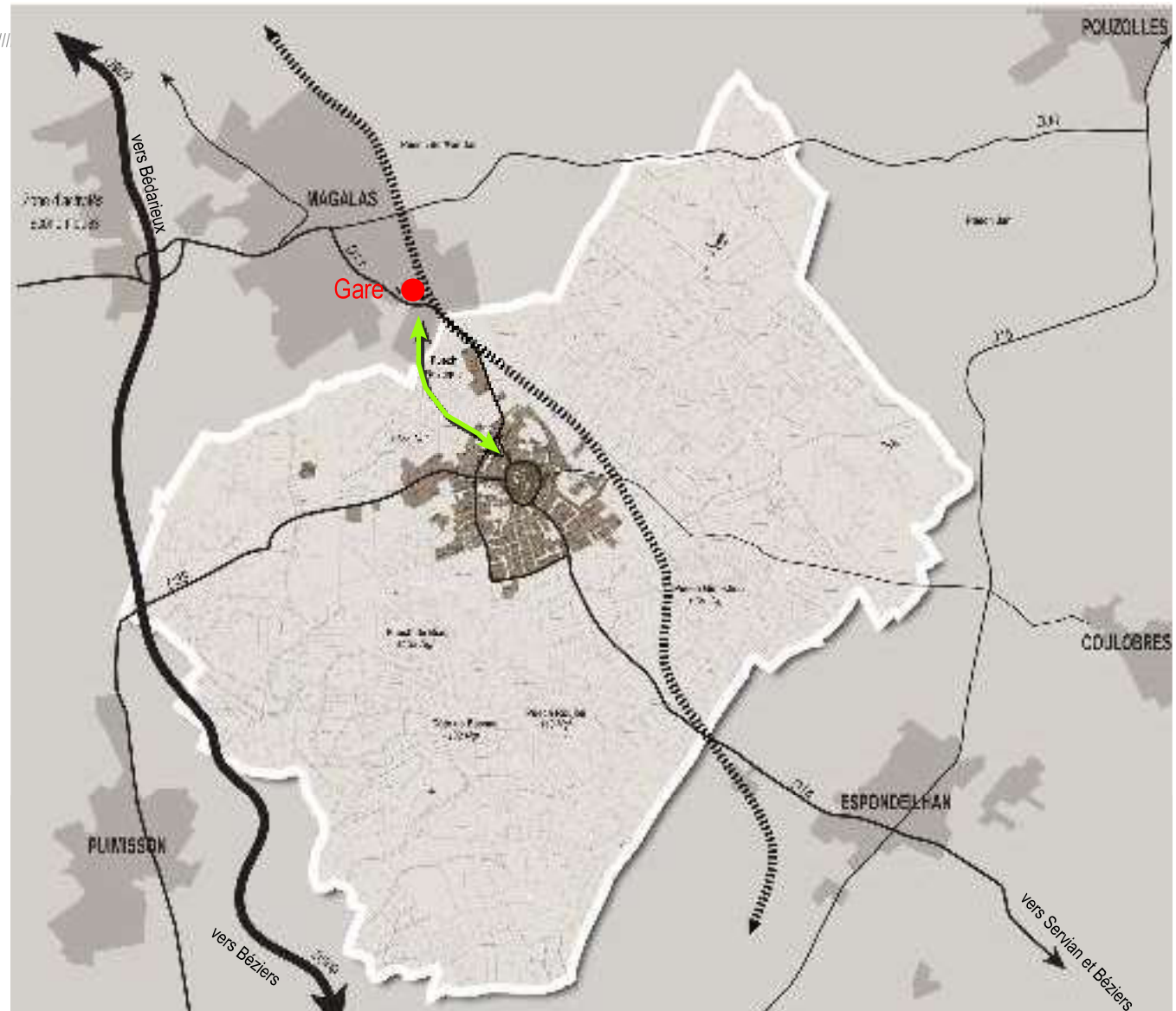


La voie ferrée : un potentiel de mobilité à exploiter

La frange Est du village est ceinturée par le passage de la voie ferrée. Cette ligne, aussi appelée ligne des Causses, relie Béziers à Clermont-Ferrand, via Millau et les étendues caussenardes. La gare n'est pas située sur la commune mais à proximité immédiate de la limite communale avec Magalas. 3 à 4 trains s'arrêtent par jour. Les territoires ruraux ont souvent un déficit en matière de transports publics. Les habitants sont donc très dépendants de leurs véhicules personnels pour leurs déplacements. Ils risquent, par conséquent, d'être les premiers touchés par la hausse des prix des énergies fossiles.

La gare est un peu le symbole de l'intercommunalité en terme de coopération territoriale entre Magalas et Puissalicon de par sa situation géographique.

Le maintien de la liaison entre la gare et le village est un des enjeux du projet urbain dans l'objectif de développer des modes de transports doux et collectifs (dont le train fait partie) et dans un but économique et écologique.



Traitement de l'espace public dans le centre ancien



L'exploitation de la ligne des Causses constitue un potentiel très intéressant en matière d'alternative aux déplacements par la route, que ce soit pour le transport de passagers pour les déplacements domicile-travail ou pour les échanges à l'échelle intercommunale, comme pour les transports de marchandises.

La ligne de Béziers à Neussargues, appelée « ligne des Causses », est une qui relie Béziers à Neussargues dans le département du Cantal, via Millau et les étendues caussenardes.

Elle constitue la ligne 722 000 du Réseau ferré national.

Malgré un déclin du train face à la voiture, le maintien de la ligne est fondamental...

Si le trafic voyageurs participe au maintien de l'exploitation de la ligne, cette dernière subit en effet la rude concurrence de l'autoroute A75 qui suit le même tracé, mais qui est gratuite (à l'exception du tronçon comprenant le viaduc de Millau), et offre une pléthore de bretelles d'accès. La région Auvergne ne propose aucun TER sur sa section, et la région Languedoc-Roussillon ne propose plus qu'un seul aller-retour journalier en TER. Les trains omnibus tendent à disparaître au profit des auto-

cars. En outre, la circulation du train de nuit direct (avec couchettes) entre Paris, Clermont-Ferrand, Millau et Béziers a été suspendue à la fin de l'été 2003. Tandis que le train surnommé Aubrac, train emblématique de la ligne puisque assurant une relation directe et diurne de Paris à Béziers via Clermont-Ferrand et les Causses depuis les années 1980, a vu son parcours limité depuis 2007 au segment de Clermont à Béziers. Une correspondance entre Intercités étant assurée, à Clermont-Ferrand, de et vers Paris.



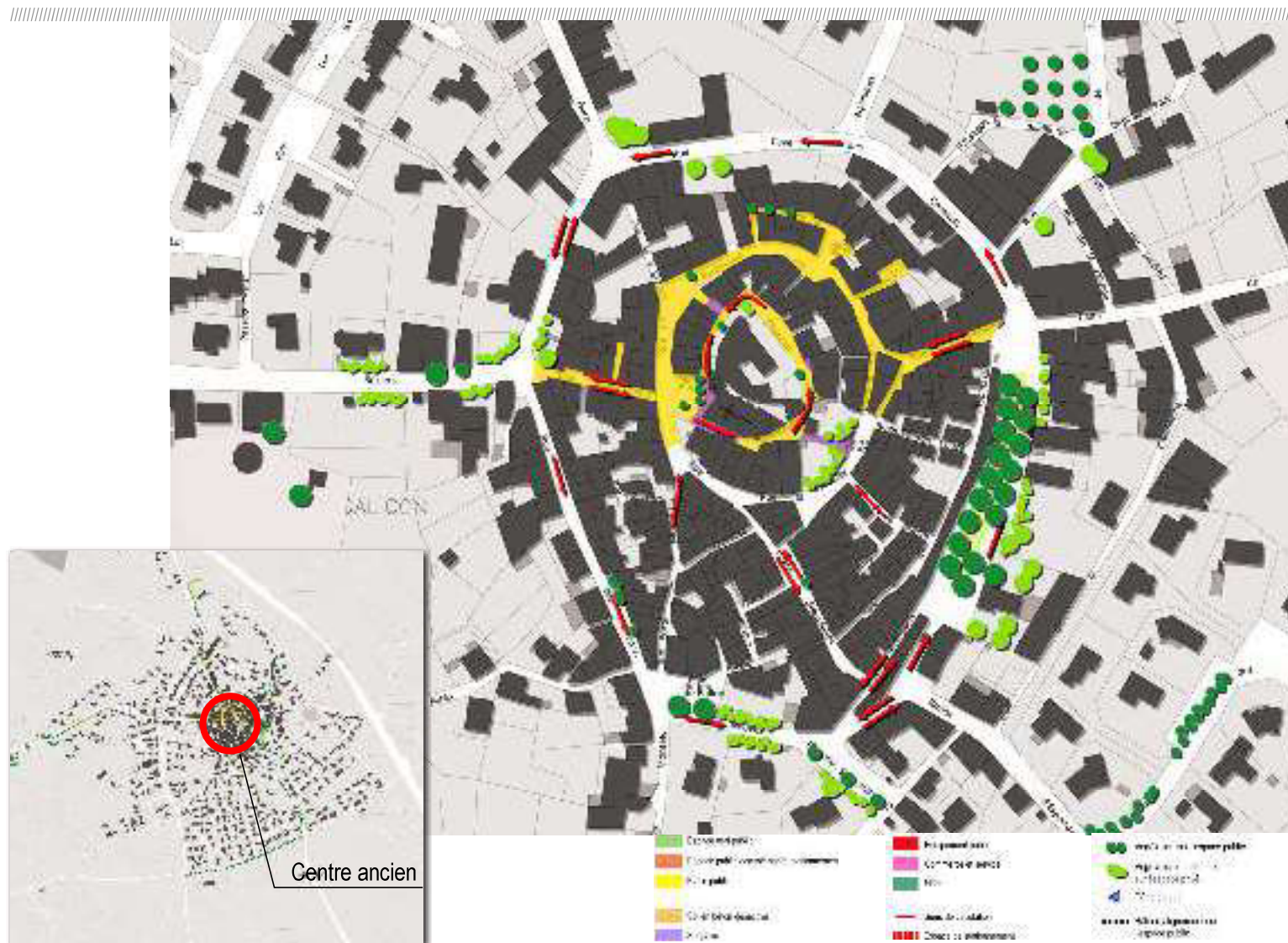


> Des espaces de voiries très réduits dans le centre du village

Le centre du village est desservi par trois circulades. Dans ce secteur, le tissu urbain est très dense et les voies très étroites.

Les espaces publics sont délimités par un bâti construit en alignement des voies qui cadre le paysage urbain. Les espaces non bâtis sont aménagés en petites places publiques ou en jardins privés.

Cette structure urbaine très compacte a induit une organisation de voies de circulation en sens unique. Les différents modes de déplacement ne pouvant pas être séparés, les usages y sont mixtes. Certaines voies sont même à double sens alors que le croisement de deux véhicules y est impossible.



Traitement de l'espace public dans le centre ancien