

**PLU SAINT-THIBERY**

# **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**SAINT-THIBÉRY**  


# Sommaire

- AXE 1**  
**La mutation de l'existant comme parti d'aménagement prioritaire**
- AXE 2**  
**La consommation de nouveaux espaces: un parti d'aménagement retenu à la marge**
- AXE 3**  
**Améliorer le cadre de vie**
- AXE 4**  
**Maintenir, dynamiser et promouvoir les supports de l'économie locale**
- AXE 5**  
**Un développement urbain guidé par la matrice environnementale**

# Préambule

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression d'un projet global, s'inspirant des préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

Il exprime la vision stratégique et politique du développement communal.

Le PADD fixe les orientations du projet de développement pour les dix années à venir, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la Commune de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire, ainsi que les paysages bâties et naturels qui le constituent, mais également de porter une réflexion sur son positionnement au sein de l'agglomération à l'horizon 2033.

La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la Commune, constituant ainsi un véritable projet de vie, un projet de ville durable pour l'avenir de la Commune.

Dans le cadre du projet de territoire, cinq axes sont retenus:

- Axe 1 : La mutation de l'existant comme parti d'aménagement prioritaire
- Axe 2 : La consommation de nouveaux espaces: un parti d'aménagement retenu à la marge
- Axe 3 : Améliorer le cadre de vie
- Axe 4 : Maintenir, dynamiser et promouvoir les supports de l'économie locale
- Axe 5 : Un développement urbain guidé par la matrice environnementale

# Morphologie de la Commune



## Le risque inondation, un marqueur fort

Situé à la confluence de la Thongue et de l'Hérault, le territoire communal est marqué de façon significative par le risque inondation. De cette contrainte résulte la structuration urbaine actuelle et à venir.



## Un positionnement stratégique

Le territoire communal jouit d'une localisation particulièrement attractive de par sa proximité avec l'échangeur autoroutier d'Agde-Pézenas et la desserte par la RD13, route express qui traverse le territoire communal du Nord au Sud. Cette dernière est concernée par une bande de recul au titre de l'Amendement Dupont.



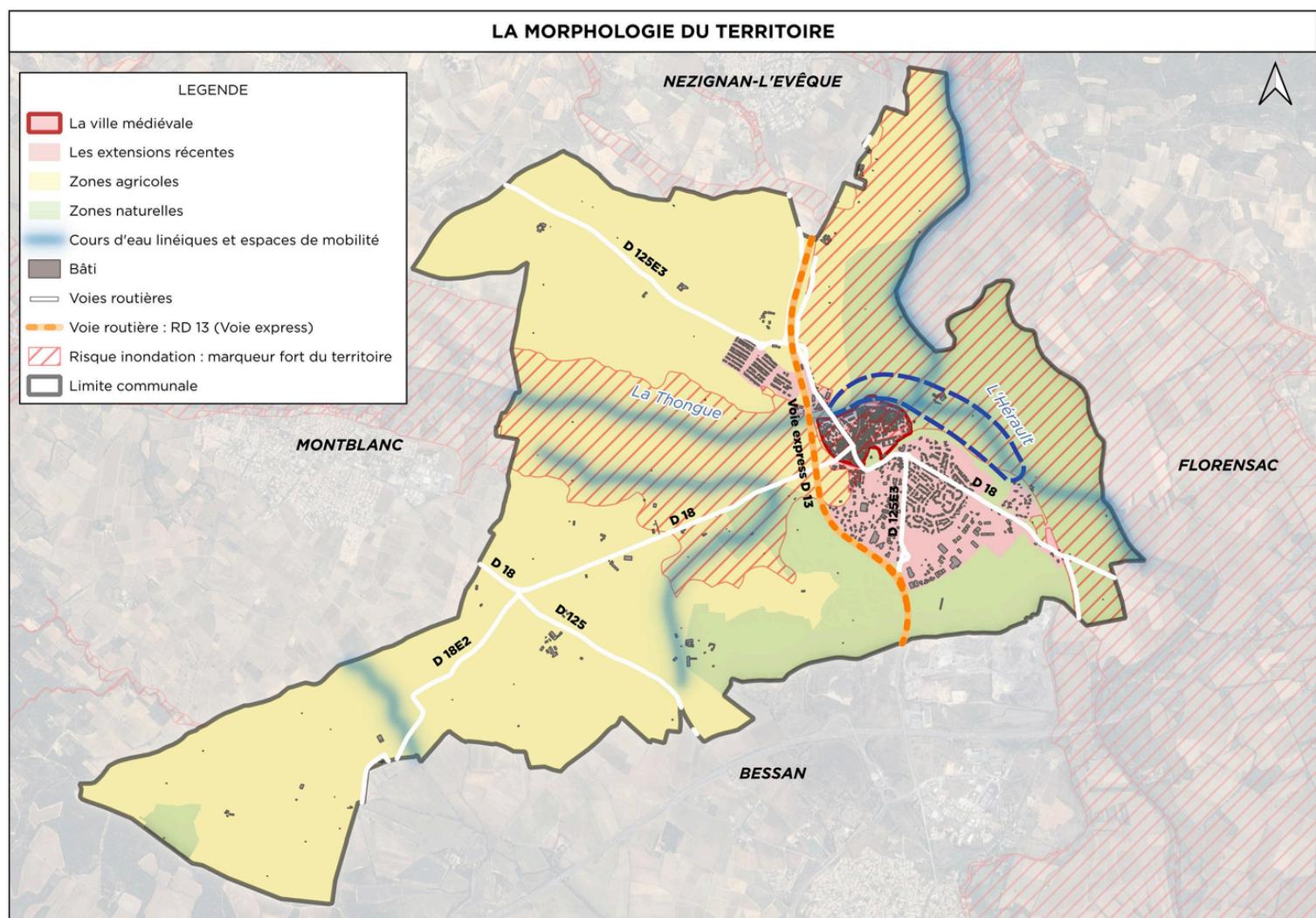
## Une identité agricole forte

Le territoire communal est marqué par une empreinte viticole forte qui a façonné les paysages. La zone agricole représente en effet les 3/4 de la superficie communale. La présence de domaines agricoles participe également à la richesse de cette plaine viticole.



## Une décomposition en deux entités

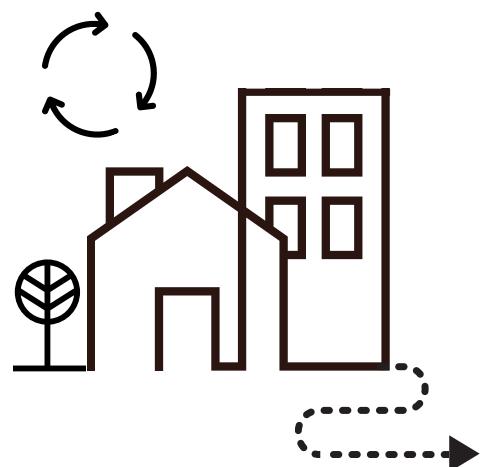
Le centre médiéval et ses faubourgs, situés aux abords de la Thongue et de l'Hérault, se détachent des extensions récentes constituées par les lotissements et zones d'activités. La structuration urbaine s'articule autour de ces 2 entités diamétralement opposées en termes de fonctionnement et de caractéristiques du tissu urbain.



# AXE 1

---

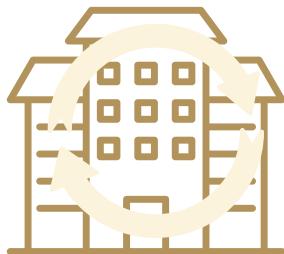
**La mutation de l'existant comme parti d'aménagement prioritaire**



# La mutation de l'existant comme parti d'aménagement prioritaire



## 1 Reconversion du site Eiffage



Eiffage, acteur économique implanté localement depuis plus de 100 ans, projette la relocalisation de son entreprise sur un autre site déjà urbanisé de la Commune.

La Municipalité projette ainsi de réinvestir le site initial qui bénéficie d'un potentiel intéressant. La requalification de cet espace s'inscrit dans la volonté communale de prioriser l'existant pour la mise en œuvre de son parti d'aménagement.

Le réinvestissement de ce site permettra la production d'une partie du besoin en logements au sein de l'urbanisation existante. Plus de 10% du besoin en logements est projeté sur cet espace.

Ce nouveau quartier sera connecté au centre-ville par des cheminements doux et pourra bénéficier des équipements projetés à proximité comme le parc de l'eau et la transformation de l'ancienne voie ferrée en voie douce.

## 2

## Organiser progressivement la mutation de la zone d'activités économiques "Du Causse"

La zone économique "du Causse" est une zone économique vieillissante qui accueille plusieurs entreprises notamment à vocation industrielle et d'entrepôts. La zone présente un manque de cohérence tant en matière d'agencement que de mixité fonctionnelle.

La Commune souhaite ainsi valoriser cet espace qui bénéficie de plusieurs atouts dont sa localisation géographique stratégique, une superficie importante et son caractère urbanisé.

La mutation de la zone "du Causse" permettra de donner un nouveau souffle à la zone et de redynamiser plus globalement le secteur. Cette mutation interviendra à long terme mais la réflexion complexe autour de ce projet doit d'ores et déjà débuter.

La mise en œuvre de cette volonté sera encadrée de manière temporelle et règlementaire. Un accompagnement des entreprises présentes sur le site en vue de leur relocalisation sera mis en place.

La Municipalité vise la mutation douce et progressive de la zone "du Causse" en une zone à vocation d'habitat.



### 3 Organiser la requalification du centre Abbatial: nouveau centre névralgique de la Commune



La Commune dispose d'un riche patrimoine historique. Parmi ce patrimoine trône l'abbaye au cœur du centre-ville. L'abbaye, ainsi que le foncier afférant ont fait l'objet d'acquisitions par la Ville et la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée dans l'objectif de conserver et valoriser ce témoignage de l'histoire locale.

Pour valoriser ce patrimoine, la Municipalité souhaite désormais réinvestir cet espace et en faire le nouveau lieu de centralité communal.

Pour cela, l'enceinte de l'abbaye accueillera la Mairie ainsi que divers équipements publics. S'ajoutera à la réflexion de cette programmation le développement d'une offre touristique et commerciale.

Ceci permettra assurément de redynamiser cet espace, valoriser le patrimoine historique et promouvoir le centre-ville communal.

A noter que le réinvestissement de l'abbatiale sera renforcé par :

- Le développement des projets de maillages doux qui connectent les différentes entités communales pour créer un véritable parcours ;
- La valorisation du fort et du contrefort situés à proximité.

## 4

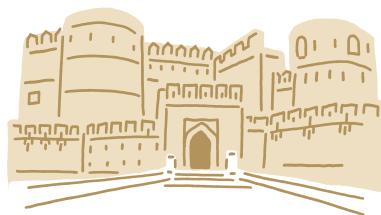
## Réinvestissement du contrefort et du fort végétal

L'ancien fort bénéficie d'une position idéale pour devenir un lieu d'échanges, un lieu de vie. Pour cela, il conviendra de végétaliser ce plateau pour inciter à la promenade. Cette végétalisation permettra d'introduire un véritable poumon vert en cœur de ville.

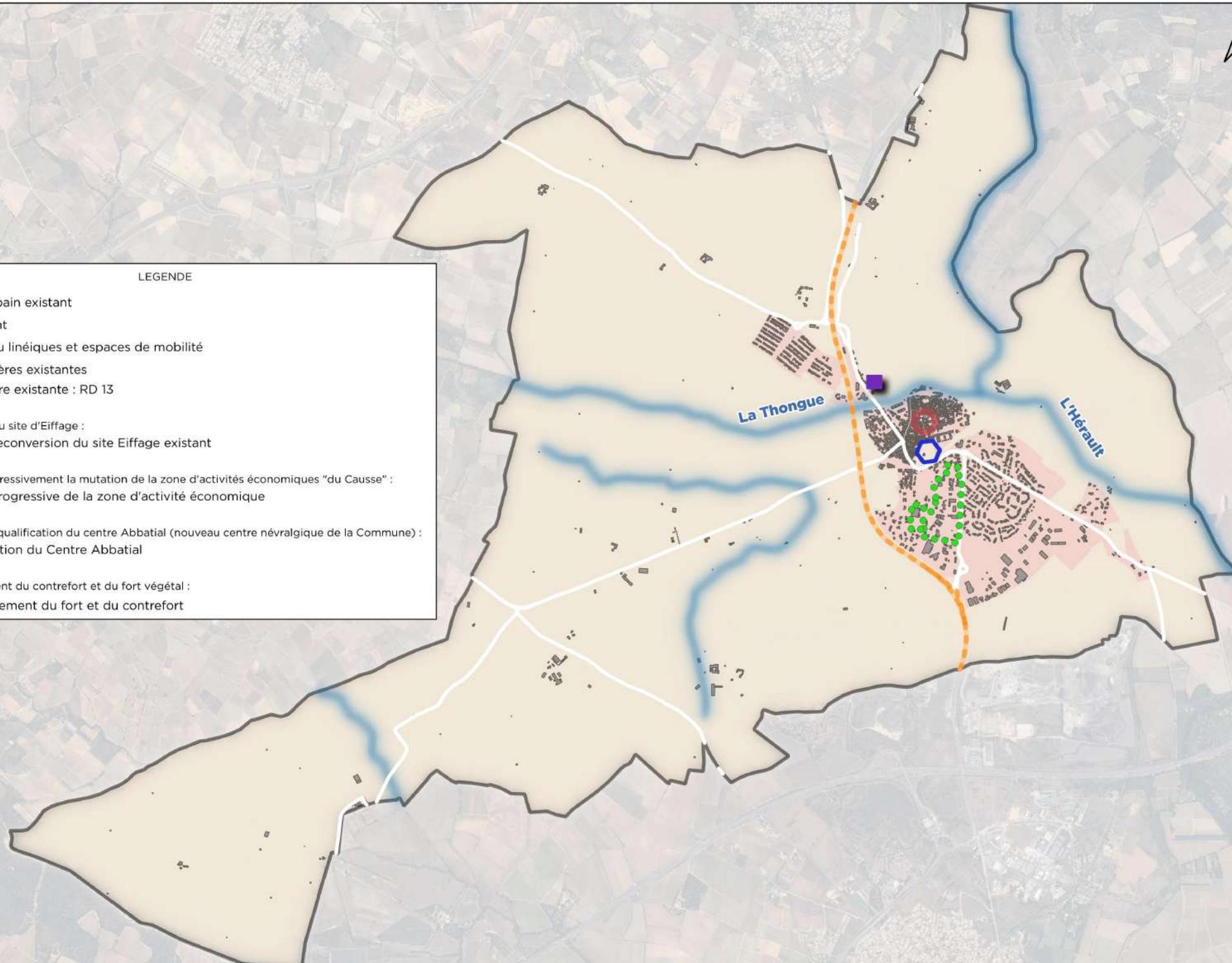
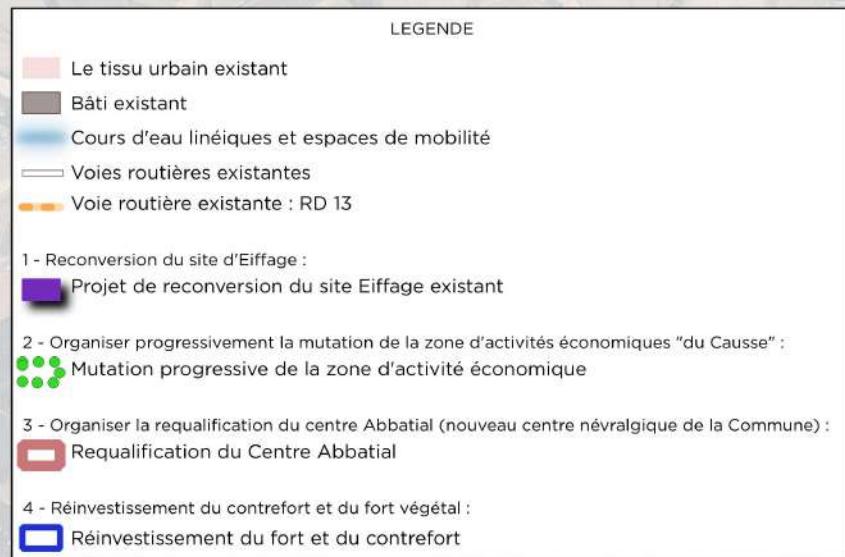
De même, la Municipalité souhaite requalifier le contrefort en procédant à la création d'un centre de loisirs et en offrant des équipements de loisirs pour petits et grands.

De plus, le fort et le contrefort sont situés à proximité de l'abbatiale ce qui permettra de mettre davantage en lumière la valorisation de ce patrimoine et de participer, plus globalement, à la dynamisation du centre-ville.

Le parti d'aménagement est pensé à l'échelle de l'ensemble du territoire communal afin d'apporter du lien entre les différents projets et qu'ils se valorisent les uns les autres.



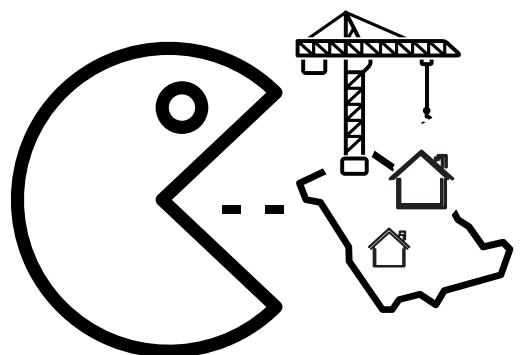
## LA MUTATION DE L'EXISTANT COMME PARTI D'AMENAGEMENT PRIORITAIRE



# AXE 2

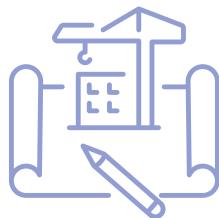
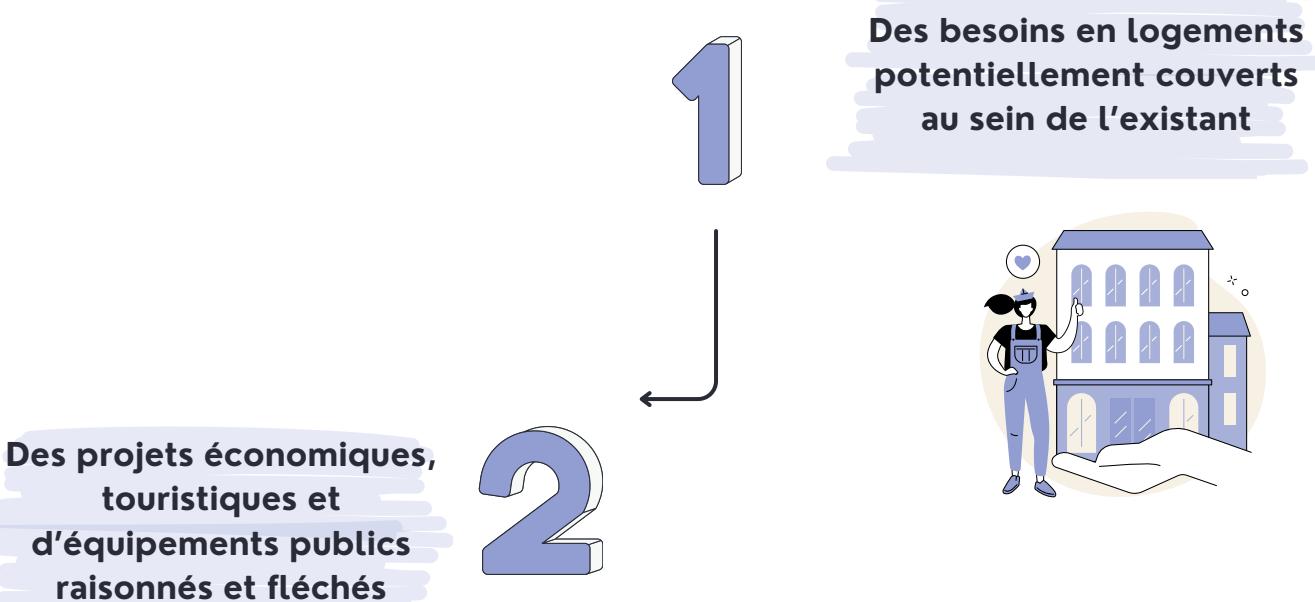
---

**La consommation de nouveaux espaces: un parti d'aménagement retenu à la marge**



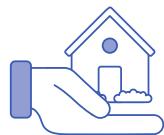
# La consommation de nouveaux espaces : un parti d'aménagement retenu à la marge

---



# 1

# Des besoins en logements potentiellement couverts au sein de l'existant



Le besoin en logements est estimé à environ 200 pour la période 2023 et 2033. Celui-ci est principalement lié à la croissance démographique 1 ainsi qu'à la méthode du point mort qui intègre notamment le sujet des logements vacants 2.

1

La volonté communale s'inscrit dans la continuité des objectifs établis à l'échelle du SCoT en visant la modération de la croissance démographique communale. En moyenne depuis 2015, la croissance démographique s'élevait à environ 3% par an. Afin de limiter l'étalement urbain et de modérer la croissance communale, l'objectif d'évolution démographique est réduit à environ 1,1% à l'horizon du PLU.



2

La Commune souhaite lutter contre l'augmentation de la vacance et maintenir son taux actuel de 8% du parc total. Cette volonté s'est traduite par la prise d'une délibération du Conseil Municipal en date du 2 août 2023 destiné à assujettir les logements vacants à une taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale. Par ce biais, il s'agit d'inciter à la remise sur le marché de ces logements.

# 1

# Des besoins en logements potentiellement couverts au sein de l'existant

Le besoin en logements sera majoritairement réalisé au sein d'espaces déjà urbanisés de la commune. En effet, la réalisation d'environ 70% du besoin en logements sera localisée au sein d'espaces déjà urbanisés, dont plus de 45% en réinvestissement urbain.

Le besoin en logements restant nécessitera de mobiliser environ 2,2 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette consommation est projetée en extension de la zone dite "La Caritat".

Une densité moyenne minimale brute proratisée de 25,8 logements à l'hectare devra être respectée sur la période du PLU, pour les extensions à l'urbanisation à vocation d'habitat, comme le prévoit le SCoT du Biterrois.

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) à vocation d'habitat est ainsi très limitée et démontre l'exemplarité du projet politique en la matière.

A noter que dans les espaces de réinvestissement urbain, la densité appliquée doit être à minima égale à la densité indiquée précédemment et en cohérence avec le tissu urbain environnant.

A noter également que la Commune s'engage à maintenir ses efforts en matière de production de logements sociaux, efforts déjà engagés sur la dernière opération de "La Caritat". Ceux-ci doivent représenter à minima 10% du parc de résidences principales conformément au SCoT du Biterrois en vigueur.



La Commune s'inscrit ainsi dans les obligations de modération de la consommation d'ENAF imposées par la Loi "Climat et résilience" traduite par le SCoT du Biterrois. Ce dernier fixe un objectif de -47% de consommation d'ENAF en ce qui concerne l'habitat à l'échelle de la CAHM, ce qui équivaut à une enveloppe de 202 hectares à l'horizon du SCoT.

## 2

## Des projets économiques, touristiques et d'équipements publics raisonnés et fléchés

La Municipalité projette la réalisation de divers équipements pour répondre aux besoins identifiés à l'échelle communale, voire intercommunale. Outre, la relocalisation de l'entreprise Eiffage en espace déjà urbanisé :

- **La création d'une déchèterie** sur le site de l'ancienne carrière dite "Naffrie", sur une emprise d'environ 1,7 hectares, entraînant une consommation d'ENAF d'environ **1,7 hectares** ;
- **La réalisation d'une zone économique** sur le site de l'ancienne carrière dite "Naffrie", sur une surface d'environ 7,4 hectares, entraînant une consommation d'ENAF d'environ **7,4 hectares** ;
- **La requalification du site de l'ancien zoo** en un projet touristique innovant, d'une surface d'environ 14 hectares. Le projet prend majoritairement place sur un espace en friche déjà urbanisé et entraînera une consommation d'ENAF d'environ **5 hectares** ;
- **L'extension du hameau agricole** sur une superficie de 1 hectare, correspondant à une consommation d'ENAF de **1 hectare**.

La consommation globale d'ENAF projetée pour ces projets s'élève à un peu plus de 15 hectares.

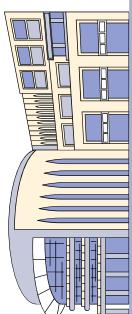




La Commune s'inscrit là encore dans les obligations de modération de la consommation imposée par la Loi "Climat et résilience" traduite par le SCoT du Biterrois. Les objectifs de modération de la consommation foncière sont répartis selon divers postes :

- Un poste dédié aux équipements publics établi à l'échelle du SCoT du Biterrois pour lequel une diminution de 78% est projeté. La déchetterie s'inscrit au sein de ce poste et de l'enveloppe globale de 157 hectares établie à l'horizon du SCoT.
- Un poste dédié aux espaces économiques décliné lui-même en sous-postes :
  - Les espaces économiques groupés ventilés entre les différentes intercommunalités du Biterrois. La zone économique projetée sur l'ancienne carrière s'inscrit au sein de ce poste. Les objectifs poursuivis en la matière vise une augmentation de 36% de la consommation foncière pour ce type de destination avec une enveloppe de 61 hectares établie à l'échelle de la CAHM à l'horizon du PLU.
  - Les espaces économiques diffus pour lesquels une enveloppe de 124 hectares est établie à l'échelle du SCoT du Biterrois. Cette enveloppe permet de viser une diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 69%. Les projets de requalification du site de l'ancien zoo et d'extension du hameau agricole s'inscrivent au sein de ce poste.

L'adéquation de la ressource en eau avec le développement futur du territoire communal devra être assurée.



## LA CONSOMMATION DE NOUVEAUX ESPACES : UN PARTI D'AMENAGEMENT RETENU A LA MARGE



### LEGENDE

- Le tissu urbain existant
- Cours d'eau linéaires et espaces de mobilité
- Voies routières existantes
- Voie routière existante : RD 13

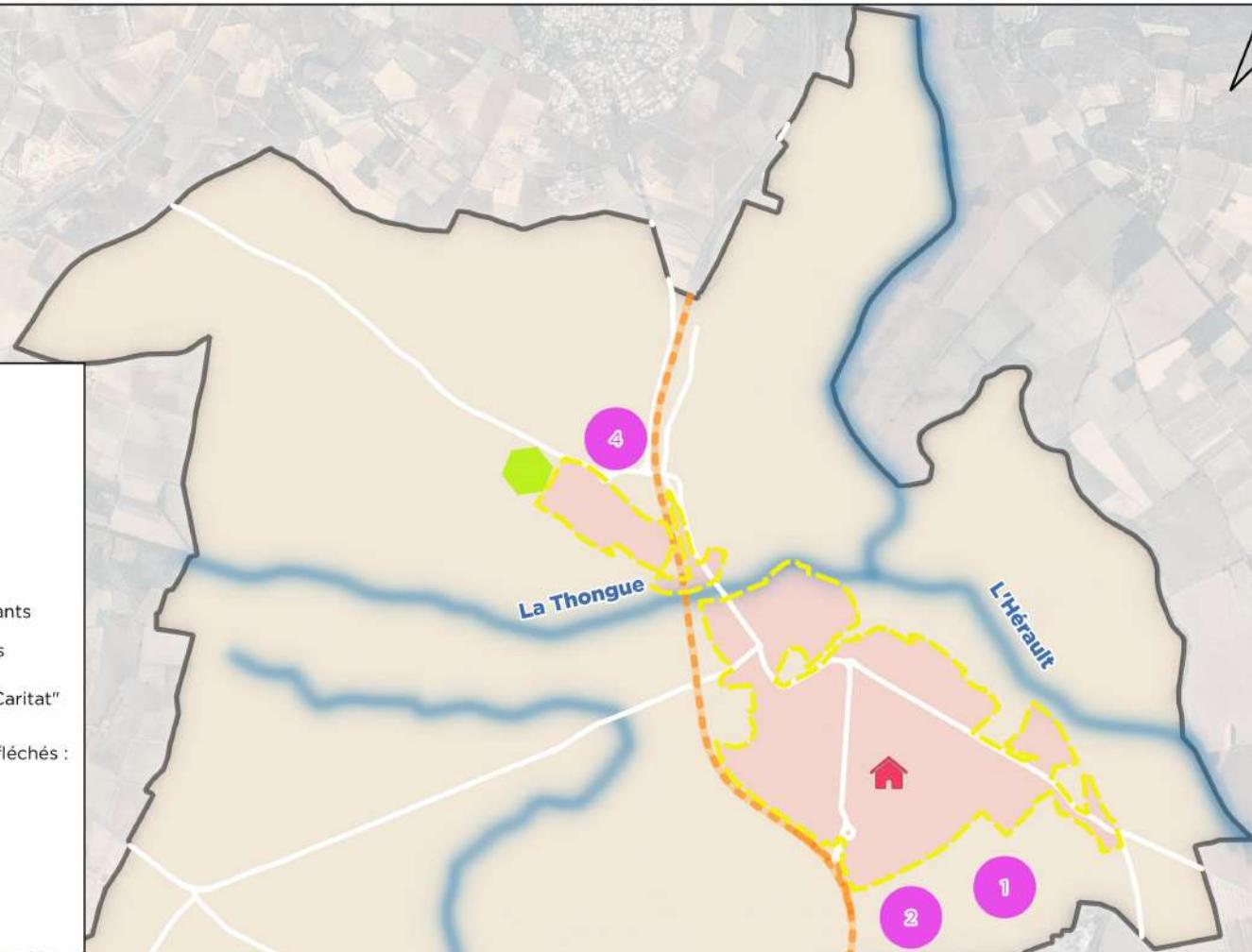
1 - Des besoins en logements potentiellement couverts au sein de l'existant :

- Volonté communale de stabiliser, voir de réduire le nombre de logements vacants
- Réalisation de 70% du besoin en logements au sein des espaces déjà urbanisés
- Réalisation d'une extension urbaine à vocation d'habitat sur le secteur de La "Caritat"

2 - Des projets économiques, touristiques et des équipements publics raisonnés et fléchés :

- 1- Création d'une déchetterie
- 2- Réalisation d'une zone économique
- 3 - Requalification du site de l'ancien zoo
- 4 - Extension du hameau agricole

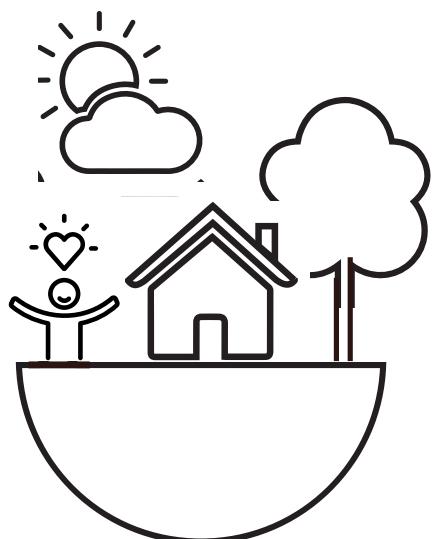
0 1 2 km



# AXE 3

---

**Améliorer le cadre de vie**



# Améliorer le cadre de vie

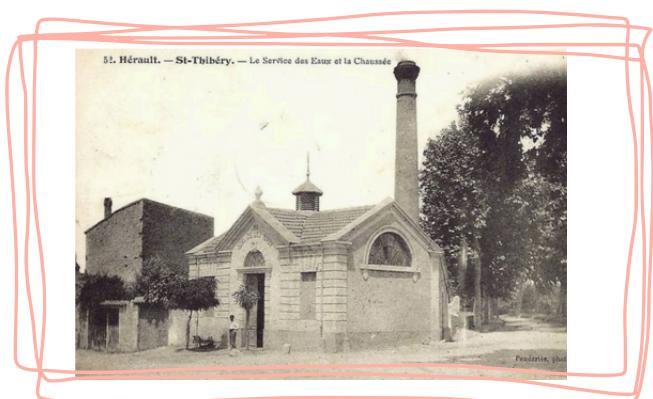
1

Mise en place d'un schéma de mobilités



2

Requalification de l'entrée du bourg par la mise en valeur de la porte de Montpellier



A l'horizon des 10 prochaines années, la Municipalité souhaite poursuivre la réflexion déjà engagée et la mise en oeuvre sur la restructuration de l'espace urbain.

## 1 Mise en place d'un schéma de mobilités

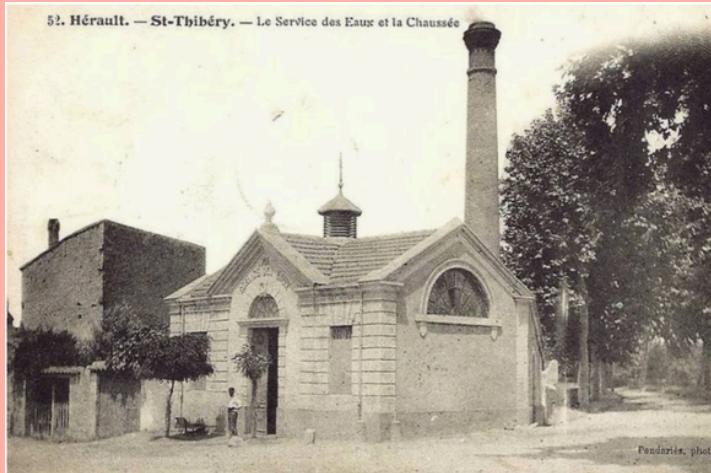


Les actions d'amélioration en faveur d'un fonctionnement urbain plus efficient consistera, dans le cadre de la création d'un parc de l'eau, mais aussi d'un nouveau schéma de mobilité, à :

- Renforcer le maillage existant par de nouveaux cheminements doux;
- Associer un réseau de poches de parkings-jardins (poreux, plantés et ombragés) au sein du bourg ancien;
- Développer des cheminements continus, ponctués de polarités de loisirs liés à l'eau ou la nature;
- Créer un réseau de petits parkings-saulaies le long de la voie du Pont Vieux, permettant de délester le centre-bourg;
- Transformer l'ancienne voie ferrée en grande voie douce, bénéficiant d'un enrichissement des abords boisés;
- Poursuivre la création du GR78, conduisant à l'abbatiale.

L'ensemble permettra de mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la Commune, tout en développant des usages plus vertueux pour la vie locale.

## 2 Requalification de l'entrée du bourg par la mise en valeur de la porte de Montpellier

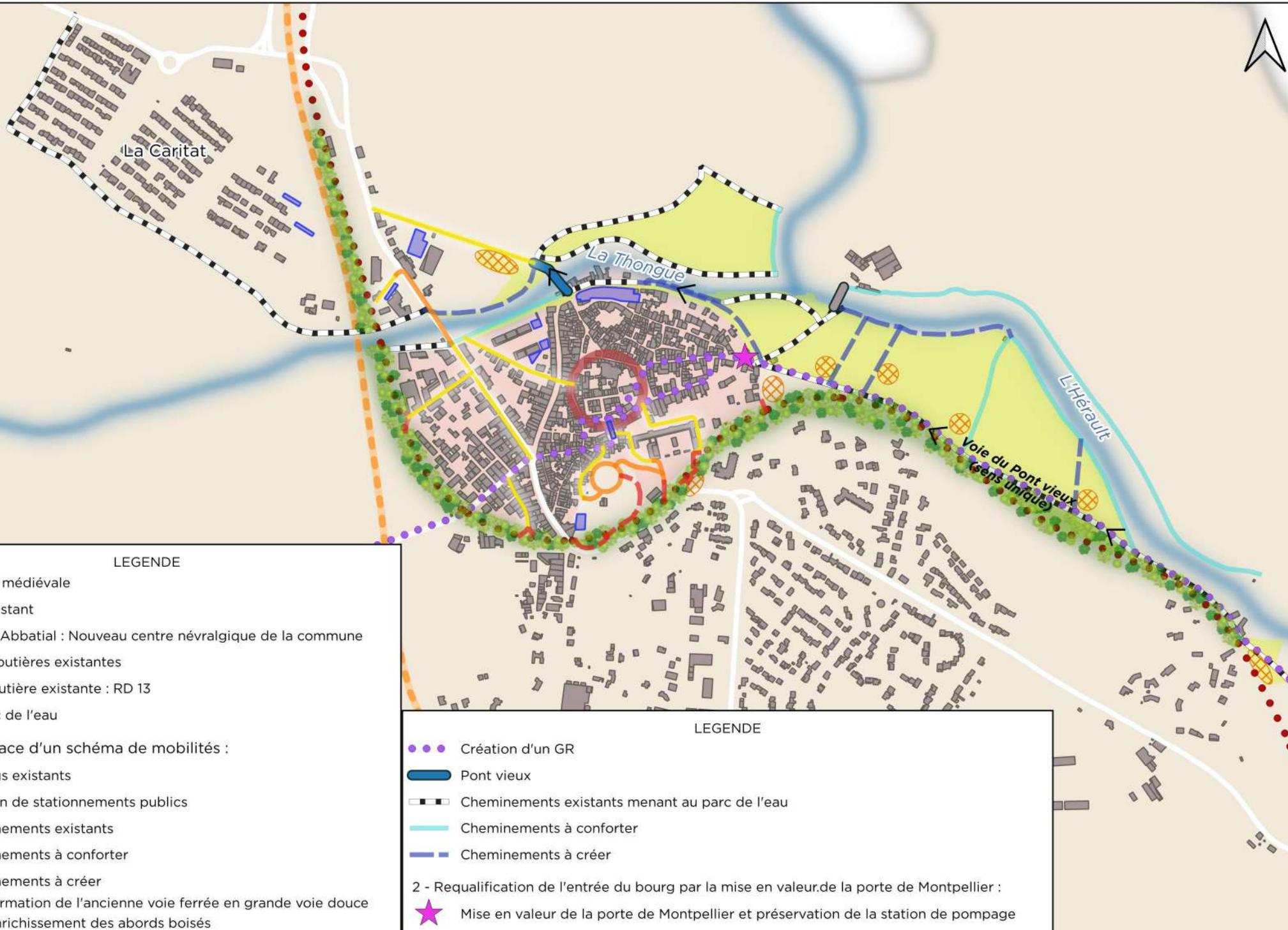


La porte de Montpellier, délaissée depuis plusieurs décennies, était le point d'entrée et de sortie historique de la Commune.

Cette entrée de ville, marquée par la station de pompage de très belle facture, est un élément que la Municipalité souhaite préserver pour opérer la remise en valeur de la porte d'entrée historique de Saint-Thibéry. Cette mise en valeur participera à la création d'un nouveau pôle.

La préservation de la porte de Montpellier se fera au titre de la protection du patrimoine vernaculaire de la Commune, conformément au Code de l'urbanisme et sera identifié au sein des pièces graphiques du PLU.

## AMELIORER LE CADRE DE VIE



# AXE 4

---

**Maintenir, dynamiser et  
promouvoir les supports de  
l'économie locale**



# Maintenir, dynamiser et promouvoir les supports de l'économie locale

## Encourager le développement des activités touristiques



- Réhabilitation et requalification de l'ancien zoo en zone d'hébergement touristique
- La plaine agricole comme support privilégié pour le développement d'activités touristiques

## Développer et valoriser le bourg-centre et ses abords



1

## Participer à la pérennité de l'activité agricole



- Préserver les terres agricoles de bonne qualité
- Extension du hameau agricole existant
- Conforter les Domaines agricoles en permettant leur diversification

2

## Organiser l'exploitation de la ressource basaltique

3



4

# 1

## Participer à la pérennité de l'activité agricole



### Préserver les terres agricoles de bonne qualité

Le potentiel agronomique des sols se distingue sur la moitié Nord et au Sud du territoire communal notamment.

Par ailleurs, la production agricole est valorisée par un classement en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée).

Afin de pérenniser l'activité agricole, la volonté communale est de préserver ces terres de qualité de l'urbanisation liée au développement du territoire, notamment en ne réduisant pas de manière substantielle les surfaces concernées.

### Extension du hameau agricole existant

Consciente des besoins des exploitants agricoles, notamment en matière de stockage, la Municipalité souhaite encadrer et organiser l'implantation des bâtiments agricoles.

En effet, le développement des activités agricoles doit être organisé, proportionné et cohérent avec les besoins des agriculteurs.

Il s'agira ainsi d'anticiper l'extension du hameau agricole existant.

A noter que cette extension ne pourra permettre le développement d'une zone mixte, comprenant le logement des exploitants. Ce choix se traduira dans les pièces opposables du PLU.

L'extension portera sur une surface de 1 hectare.

## Conforter les Domaines agricoles en permettant leur diversification

La Municipalité est consciente que la pérennité de l'activité agricole passe par la diversification de la culture de la vigne largement dominante sur le territoire communal. Ainsi, dans le cadre du projet de PLU, il s'agira de favoriser le développement d'activités agro-touristiques en réfléchissant:

- A la mise en œuvre de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) à titre exceptionnel et dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme;
- A la traduction des changements de destination de certains bâtiments, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère.

Au delà de l'attrait touristique généré par les activités agro-touristiques au sein des domaines agricoles, il s'agira de permettre un revenu complémentaire à la seule activité agricole, permettant par la même occasion d'assurer l'entretien des bâtiments pour éviter leur délabrement.

A noter que le développement d'activités agro-touristiques doit rester complémentaire à l'activité agricole, qui elle, doit rester principale.

## 2 Encourager le développement des activités touristiques



### Réhabilitation et requalification de l'ancien zoo en zone d'hébergement touristique

La Municipalité souhaite accueillir favorablement la reconversion d'une part, du Domaine de la Serre, ancien domaine viticole, et d'autre part, de l'ancien zoo, qui ne sont plus exploités depuis nombreuses années.

Concernant le Domaine de la Serre, l'objectif est de redonner vie à cet ensemble, de travailler sur l'existant, de réhabiliter et de rénover ce patrimoine magnifique et de recréer une dynamique viticole, agricole et maraîchère.

Concernant l'ancien zoo, la volonté communale est d'assurer sa reconversion en un pôle touristique, de divertissement et d'activités respectueux de l'environnement.

La Municipalité veillera à l'intégration paysagère et architecturale harmonieuse de ces projets qui vont s'implanter dans un espace naturel privilégié à travers les pièces opposables du PLU.

### La plaine agricole comme support privilégié pour le développement d'activités touristiques

La volonté d'accueillir des projets de développement agri-touristiques contribuera au renforcement de l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire communal, participant ainsi à son attractivité.

### 3

## Organiser l'exploitation de la ressource basaltique



Qualifié de gisement d'intérêt régional, l'exploitation de basalte représente une importance fondamentale au regard de ses enjeux économiques, sociaux, environnementaux et scientifiques.

La Municipalité souhaite ainsi poursuivre et développer l'activité d'exploitation de matériaux basaltiques, implantée depuis plus d'une centaine d'années sur le territoire communal, la carrière actuelle de la Vière arrivant très prochainement à échéance.

Le développement de l'activité pour les années à venir gravitera à proximité de la ressource basaltique, le Mont Ramus.

Toutefois, la Commune restera vigilante à la bonne remise en état des terrains concernés, une fois l'exploitation achevée, afin de pouvoir valoriser autrement l'ancien site d'exploitation.

# 4

## Développer et valoriser le bourg-centre et ses abords



Le projet de parc de l'eau est l'opportunité de développer l'attractivité locale et touristique des berges de la Thongue et de l'Hérault à travers:

- Le développement de cheminements continus, ponctués de polarités de loisirs liés à l'eau ou la nature;
- Le développement d'un nouveau schéma de mobilité et de stationnements, permettant par la même occasion de délester le bourg centre.

La transformation de la voie ferrée en grande voie verte, pouvant être combinée avec le vélo-rail, sera également l'opportunité d'œuvrer en faveur de l'attrait touristique du territoire communal.

Enfin, les projets relatifs à l'abbatiale, le fort végétal, le contrefort, la nouvelle porte de Montpellier ou encore le nouveau quartier projeté sur le site d'Eiffage, représenteront un support d'attractivité économique et touristique pour la Commune.

# MAINTENIR, DYNAMISER ET PROMOUVOIR LES SUPPORTS DE L'ECONOMIE LOCALE

## LEGENDE

- Tissu urbain existant
- Zones agricoles
- Zones naturelles
- Cours d'eau linéaires et espaces de mobilité
- Voies routières existantes
- Voie routière existante : RD 13

### 1 - Participer à la pérennité de l'activité agricole :

- AOC "Languedoc"
- Terres bénéficiant d'un potentiel agronomique des sols élevé
- Hameau agricole existant
- Développement projeté du hameau agricole

### 2 - Encourager le développement des activités touristiques :

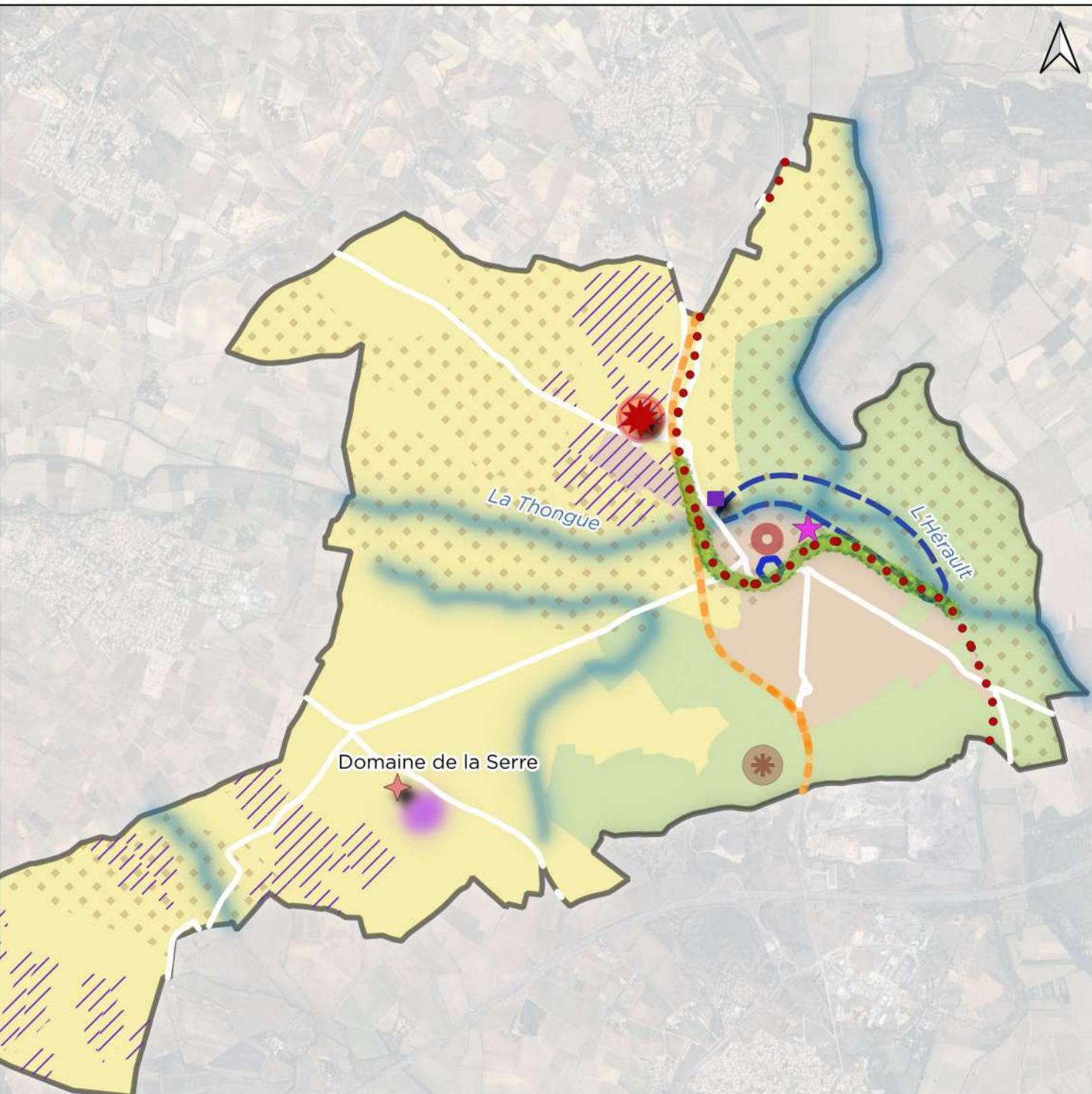
- Requalification de l'ancien zoo en projet d'hébergement touristique

### 3 - Organiser l'exploitation de la ressource basaltique :

- Mont Ramus
- Poursuite et développement de l'activité d'exploitation de matériaux basaltiques

### 4 - Développer et valoriser le bourg-centre et ses abords :

- Attractivité locale et touristique à travers le projet de parc de l'eau
- Mise en valeur de la porte de Montpellier et préservation de la station de pompage
- Réinvestissement du fort végétal et du contrefort
- Requalification du Centre Abbatial
- Projet de reconversion du site Eiffage existant
- Transformation de l'ancienne voie ferrée en grande voie douce avec enrichissement des abords boisés



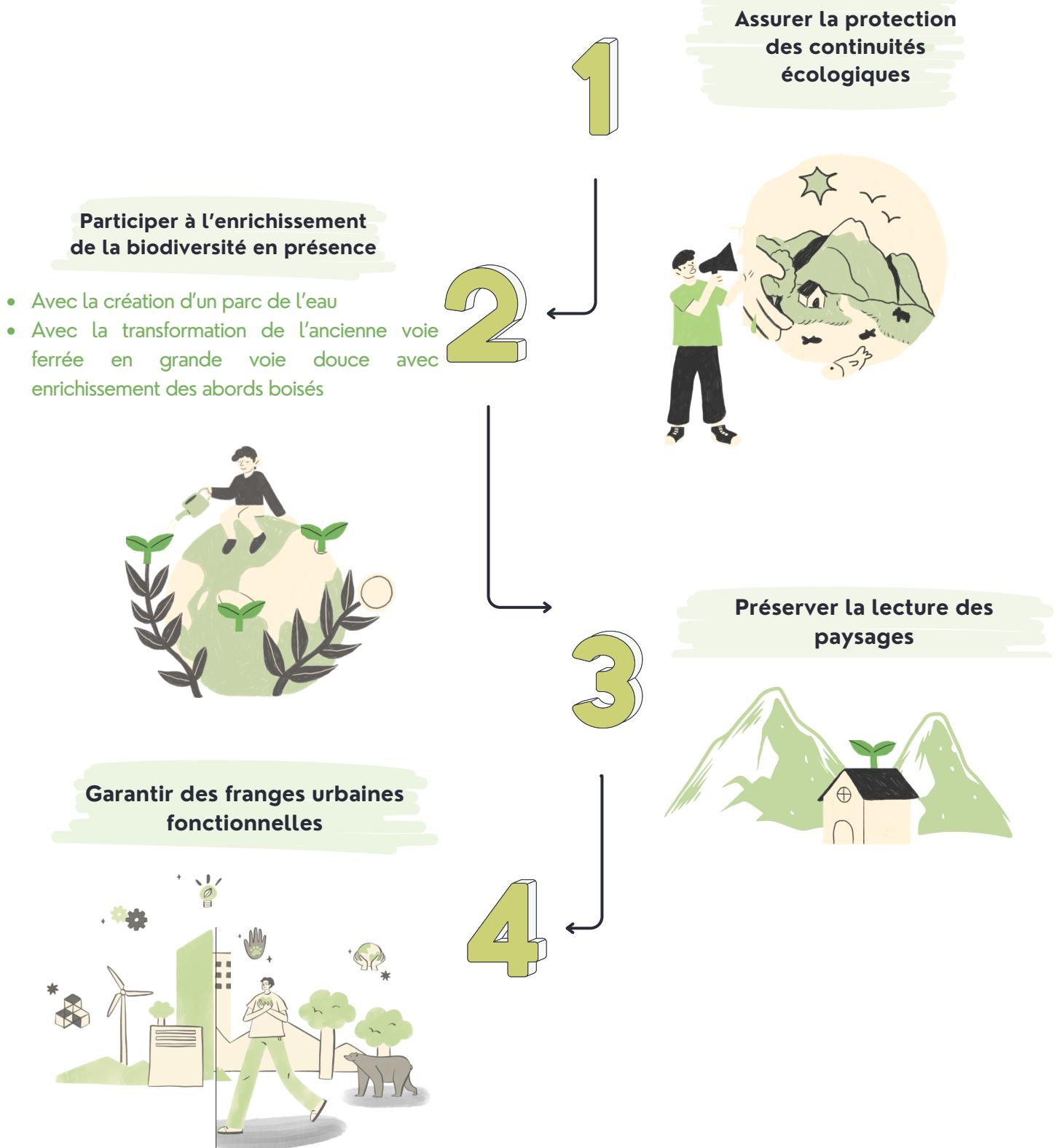
# AXE 5

---

**Un développement urbain  
guidé par la matrice  
environnementale**



# Un développement urbain guidé par la matrice environnementale



# 1

## Assurer la protection des continuités écologiques



La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, qui doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Les continuités écologiques sont constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors. Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

Au-delà du patrimoine architectural et historique, le patrimoine naturel et paysager de Saint-Thibéry est tout aussi remarquable. La Commune est au cœur d'écosystèmes participant à la mosaïque paysagère et influant sur la perception du cadre de vie.

Le projet de PLU prendra en compte les enjeux de cette trame verte et bleue identifiée à l'échelle communale. Celle-ci traduit notamment la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon, mais aussi celle relative au SCoT du Biterrois et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

## 2

## Participer à l'enrichissement de la biodiversité en présence



### Avec la création d'un parc de l'eau

Le projet de création d'un parc de l'eau est l'occasion de mettre en œuvre une stratégie d'enrichissement de la biodiversité avec:

- L'implantation d'essences supportant l'immersion et résistantes aux changement climatique;
- La création de clairières de graminées, d'ourlets arbustifs, voire de zones humides.

Ce projet a pour ambition d'œuvrer en faveur de la lutte contre le dérèglement climatique (gestion des crues, biodiversité et rafraîchissement).

### Avec la transformation de l'ancienne voie ferrée en grande voie douce avec enrichissement des abords boisés

Le projet de transformation de l'ancienne voie ferrée en grande voie douce est l'occasion de mettre en œuvre une stratégie d'enrichissement des abords boisés afin d'amplifier le rôle de corridor écologique du boisement, mais aussi la qualité de « parcours d'ombre » du réseau de cheminements.

Ce projet fera l'objet d'une traduction adaptée dans les pièces opposables du PLU.

# 3

## Préserver la lecture des paysages



Le territoire communal se place dans l'ensemble paysager de la plaine de l'Orb.

Six entités composent le paysage de Saint-Thibéry :

- Le centre urbanisé ;
- La carrière de basalte;
- La plaine cultivée ;
- La plaine cultivée dominée par la vigne ;
- Les boisements ;
- La ripisylve.

Au regard du projet communal, le souhait de garantir une cohérence visuelle et identitaire s'affirme autour de plusieurs actions :

- Par la préservation et l'amélioration des franges urbaines ;
- Par le maintien de limites claires et identifiées de l'urbanisation ;
- Par le traitement des entrées de ville à travers la mise en valeur de la porte de Montpellier, point d'entrée et de sortie historique de la Commune;
- Par la mise en valeur du Mont Ramus;
- Par le maintien des points de vue remarquables.

Ces mesures positives et cumulatives permettront d'arriver à la conservation de « cônes de vue », des paysages de l'Hérault et de Saint-Thibéry.

En outre, bien que la Municipalité soit favorable à l'implantation d'énergies renouvelables sur le territoire communal, il conviendra de veiller à limiter l'impact sur les paysages lointains.

A noter que la Commune souhaite lutter contre le phénomène de cabanisation sur le territoire communale.

# 4

## Garantir des franges urbaines fonctionnelles



Ces zones de transition entre les espaces urbains bâtis et les terres agricoles ou naturelles présentent de forts enjeux : il s'agit d'encadrer l'urbanisation dans des limites claires, car à moins d'une très forte protection réglementaire de l'espace rural et naturel, une limite floue influence l'anticipation des acteurs de l'aménagement vers une fragilisation de ces espaces naturels et agricoles. Ces terres présentent donc de forts enjeux, où s'exprime une pression foncière importante, avec une forte spéculation sur ces espaces.

A ce titre, la Municipalité désire valoriser les franges urbaines afin d'en faire des espaces perméables, valorisés et aux limites claires et identifiées.

Le projet de PLU s'attachera à ce que les actuelles et futures franges urbaines offrent une transition intelligente entre l'environnement urbain et l'écrin « agro-naturel et paysager » mitoyen. Egalelement, il s'assurera que les projets de développement donnant sur un espace agricole ou naturel veilleront au traitement de l'interface dans un souci d'intégration de fonctionnalité et d'esthétisme.

Par ailleurs, afin d'éviter les conflits d'usage liés à l'activité agricole, en limite des zones de développement futur, la Municipalité a engagé une réflexion sur la mise en place de bandes tampon suffisantes, permettant réduire les risques de nuisances.

## UN DEVELOPPEMENT URBAIN GUIDE PAR LA MATRICE ENVIRONNEMENTALE

## LEGENDE

### Tissu urbain existant

## 1 - Assurer la protection des continuités écologiques :

Réservoirs de biodiversité SRCE Languedoc Roussillon

Corridors écologiques SRCE Languedoc Roussillon

Cours d'eau linéaires et espaces de mobilité SRCE Languedoc Roussillon

Cours d'eau surfaciques et espaces

Corridors écologiques Trame verte

## Corridors écologiques Trame bleue

## Corridors écologiques Trame ZNIEFF

↔ Corridor

## 2 - Participer à l'enrichissement de la biodiversité en présence :

Enrichissement de la biodiversité par la création d'un parc de l'eau

#### Transformation de l'ancienne voie ferrée en grande voie douce

#### Transformation de l'ancienne voie ferrée avec enrichissement des abords boisés

### 3 - Préserver la lecture des paysages :

## Mise en valeur de la porte de la station de pompage

#### Points de vue remarquables à maintenir

## Mise en valeur du Mont Rausu

#### 4 - Garantir des franges urbaines fonctionnelles :

## Traitement des franges urbaines

