



COMMUNE DE **Loupian**

Mairie - Place Charles de Gaulle - 34140 -
04.67.43.82.07 / 04.67.43.73.16 - mairie@loupian.fr

ÉLABORATION DU **plan local d'urbanisme**

II- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Mandataire :
FLORENCE CHIBAUDEL
Urbaniste O.P.Q.U.
- Architecte D.P.L.G
26, rue des Chasseurs
- 34000 Montpellier
Tél : 06.11.19.29.10 / Fax :
04.67.04.02.65 - Courriel :
florencechibaudel@gmail.com

ECOVIA SCOP SARL
Ingénieurs Conseils
en Environnement
Europôle de l'Arbois - rue
Louis Philibert - 13857
Aix-en-Provence cedex 3
Tél: 04.42.12.53.31 /
Fax : 04.86.31.81.09
Courriel : contact@ecovia.fr

JÉRÔME BERQUET Consultant
en urbanisme réglementaire -
39, boulevard Rabelais
- 34000 Montpellier
Tél : 06.84.38.64.04
- Courriel : jberquet.
consultant@gmail.com



**COMMUNE DE LOUPIAN
(34140)**

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

plan local d'urbanisme

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
(PADD)**

SOMMAIRE

1- PRÉSERVER ET TRANSMETTRE L'ÂME DE LOUPIAN.....	5
1.1 Maintenir et protéger les vues emblématiques de la commune.....	5
1.2 Préserver et valoriser le patrimoine paysager et architectural.....	5
1.3 Protéger les espaces naturels et littoraux, protéger et rétablir les corridors écologiques.....	6
1.4 Protéger et valoriser les ressources naturelles du territoire.....	6
1.5 Prendre en compte les contraintes naturelles du territoire.....	7
 2- SOUTENIR ET ENCOURAGER LA VALORISATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE LOUPIANAIS TOUT EN PRÉSERVANT LE RENOUVELLEMENT DE SES RESSOURCES.....	 9
2.1 Conchyliculture.....	9
2.2 Viticulture et agriculture.....	9
2.3 Artisanat.....	9
2.4 Tourisme.....	10
2.5 Déplacements.....	10
 3- LOUPIAN, UN VILLAGE COMPACT ET DENSE, OÙ LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES SONT À PROXIMITÉ.....	 12
3.1 Équipement commercial et de services.....	12
3.2 Loisirs et vie associative.....	12
3.3 Mobilités & stationnements.....	12
3.4 Équipements publics et d'intérêt collectif.....	12
3.5 Participer et soutenir le Projet de ligne ferroviaire nouvelle de Montpellier à Perpignan.....	13
3.6 Réseaux numériques et d'énergie.....	13
 4- UNE URBANISATION FUTURE MAÎTRISÉE.....	 15
4.1 Rénovation de logements vacants.....	15
4.2 Densification et mutation du tissu urbain.....	15
4.3 Création de nouveaux logements par extension urbaine.....	16
4.4 Récapitulatif des objectifs de production de logements.....	16
 5- OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	 18
 OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	 18

PRÉAMBULE

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : UN DOCUMENT STRATÉGIQUE, UNE VISION DU TERRITOIRE À L'HORIZON 2030

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue la pierre angulaire du plan local d'urbanisme en ce qu'il définit les orientations générales du projet de territoire à l'horizon 2030. Il est l'expression politique et philosophique de la vision portée par les élus sur le devenir de leur commune.

En effet, au terme de l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Aussi le PADD constitue-t-il le cadre de cohérence interne du PLU.

Les orientations générales irradiant l'ensemble des documents opposables du document : les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement sont définis « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables » (articles L151-6 et L151-8 du code de l'urbanisme).

Le PADD est un document concerté, qui fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal sur ses orientations générales. L'objectif est d'établir un document compris et partagé par tous, porteur d'une vision commune, d'un intérêt général pour l'ensemble de la commune, de son environnement, de ses habitants présents ou à venir.

La question fondamentale qui a gouverné la définition du PADD et l'élaboration du PLU dans son ensemble a été de savoir « *Quel est le point d'équilibre en terme d'accueil de population pour, à la fois, maintenir les services existants et conserver le caractère rural de la commune ?* ».

Le projet de territoire a ainsi été réfléchi et conçu à partir de ce postulat. Fondé sur le diagnostic du territoire et l'analyse de l'état initialement de l'environnement, desquels ont émergé les atouts et les faiblesses de la commune, ses besoins et ses contraintes, le PADD s'articule autour de quatre orientations fondamentales :

- préserver et transmettre l'âme de Loupian,
- soutenir et encourager la valorisation économique du territoire loupianais tout en préservant le renouvellement de ses ressources,
- Loupian, un village compact et dense, où les équipements et services sont à proximité
- une urbanisation future maîtrisée

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET TRANSMETTRE L'ÂME DE LOUPIAN

Le village de Loupian présente deux identités paysagères : viticole et maritime.

Son paysage présente un raccourci saisissant du paysage littoral languedocien : un vignoble qui, d'un côté, ourle les plages et, de l'autre, ouvre l'horizon sur les contreforts boisés du Massif Central.

1.1 Maintenir et protéger les vues emblématiques de la commune

a - Les vues littorales depuis la RD 613

Le cheminement le long de la RD 613 ouvre un splendide panorama sur l'ensemble du bassin de Thau et les tables conchyliques en premier plan. L'espace compris entre la RD 613 et le bord de l'étang de Thau est couvert par un périmètre de protection de site inscrit.

Le PLU identifie et protège les espaces compris entre l'étang et la RD 613 afin de maintenir le panorama ouvert.

b - Les cônes de vues sur le village

- Le cheminement au fil de la RD 158E4 permet de découvrir la façade sud de Loupian ; peu à peu se découvrent, en arrière-plan des vignes et des masses boisées, l'église Ste Cécile puis la silhouette du village. L'ensemble de ces espaces entre étang et village est intégré à la zone agricole protégée et est, à ce titre, inconstructible.

- La façade ouest s'apprécie en venant de Mèze : on découvre la façade du village en balcon sur des espaces agricoles, silhouette ponctuée de boisements sur laquelle se détache le collège en premier plan. Les boisements sont identifiés et protégés par le document d'urbanisme.

L'urbanisation future du village s'étendra sur le flanc ouest, les orientations d'aménagement et de programmation du document d'urbanisme prescrivent les aménagements paysagers, urbains et architecturaux futurs en vue d'établir la nouvelle limite urbaine de Loupian.

1.2 Préserver et valoriser le patrimoine paysager et architectural

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), établie en 1997, est en cours de transformation en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Elle est aujourd'hui constitutive de plein droit d'un Site Patrimonial Remarquable.

L'ensemble du territoire communal étant assujéti à la ZPPAUP, le projet de périmètre des espaces protégés par l'AVAP est réduit pour cibler les espaces patrimoniaux les plus sensibles et appliquer une protection plus ciblée et plus raisonnée.

Par anticipation sur le zonage de l'AVAP, le PLU conserve les logiques de périmètre de la ZPPAUP :

- la zone cœur de village correspond à la zone « Z1 » de la ZPPAUP,
- la zone agricole protégée qui couvre à la fois le cône paysager principal avec en ligne de mire l'église Sainte-Cécile et l'espace de panorama étendu ; la limite ouest (par rapport au village de Loupian) du périmètre est celle des espaces proches du rivage, elle-même déterminée par le SCOT tandis que la limite Est a été établie après un travail de terrain en concertation avec les services départementaux de l'architecture et du patrimoine,
- la zone littorale correspond à la zone « Z5 » de la ZPPAUP.

Les principales dispositions réglementaires de la ZPPAUP visant la protection du bâti et du paysage dans les espaces non couverts par le projet d'AVAP sont transcrites dans le règlement du PLU pour faire assurer une continuité, en faisant, au besoin, l'objet d'une modernisation et d'ajustements.

1.3 Protéger les espaces naturels et littoraux, protéger et rétablir les corridors écologiques

Le PLU préserve les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques. Le document d'urbanisme de Loupian identifie et protège les cœurs de nature terrestres et aquatiques/humides ainsi que les axes de déplacement terrestres ou aquatiques.

a - Protection des cœurs de nature terrestres

Les cœurs de nature identifiés au SRCE recouvrent les espaces remarquables terrestres du SCOT. Cela concerne des ensembles forestiers couverts par le périmètre de ZNIEFF de type II « Causses- d'Aumelas et Montagne de la Moure ». Ces espaces sont couverts par une zone naturelle « stricte » dont le règlement reprendra celui de la zone Z7a de la ZPPAUP. De plus, les EBC du POS sur ces espaces sont reconduits, à l'exception des espaces couverts par le fuseau de la ligne ferrée nouvelle. La préservation de ces espaces permet à la fois la prise en compte du SCOT et de son volet Littoral.

La trame verte et bleue établie dans l'Etat initial de l'environnement a permis une analyse plus fine et une déclinaison plus précise des enjeux écologiques à l'échelle de la commune. La protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés justifie la mise en place d'outils réglementaires adaptés à la préservation du patrimoine écologique.

b - Protection des cœurs de nature humides et lagunaires

Les cœurs de nature aquatiques et humides (étang de Thau, ruisseau du Pallas et de Marinesque, lac de Cambellies) bénéficient d'une protection reportée dans le zonage.

En particulier, le ruisseau du Pallas est identifié au SCOT au titre des espaces remarquables lagunaires et maritimes. La préservation de ce ruisseau permet à la fois la prise en compte du SCOT et de son volet Littoral.

c - Identification et protection des axes de déplacement à valoriser ou à restaurer, en particulier des continuités de haies et de fossés

L'axe de déplacement identifié au nord de l'autoroute, qui coïncide avec le ruisseau de la Marinesque, est actuellement fortement dégradé : la ripisylve est quasi-inexistante.

L'axe de déplacement qui longe le bord de l'étang, en retrait de la RD613, emprunte le réseau de haies et fossés présents dans cette plaine agricole, majoritairement viticole.

Ces axes de déplacement sont identifiés et protégés par le document d'urbanisme.

1.4 Protéger et valoriser les ressources naturelles du territoire

a - Protection de la ressource en eau

La protection de la ressource en eau est un enjeu fondamental du développement durable. Elle appelle une anticipation et un engagement pour répondre à cet enjeu d'avenir. Il convient de veiller à la protection de la ressource en eau contre toute source de pollution, non seulement pour préserver cette ressource naturelle vitale mais également pour créer les conditions d'un approvisionnement en eau potable de qualité et durable sur la commune :

Les objectifs de la commune sont :

- contribuer à l'atteinte des objectifs de bon état quantitatif, chimique et/ou écologique des masses d'eau superficielle ou souterraine,
- utiliser de façon rationnelle et économe la ressource en eau. En particulier, la mise en adéquation des projections démographiques avec la capacité des installations de production d'eau potable est impérative pour garantir l'accès de tous à la ressource sans l'épuiser. De la même manière, les ouvertures à l'urbanisation doivent être conditionnées par l'effectivité de la ressource en eau potable en fonction du programme de diversification de la ressource porté par le SBL pour satisfaire les besoins de la population à raccorder en terme de quantité et de qualité.

b - Gérer les pressions sur le milieu

Le développement de l'urbanisation est concomitant d'un accroissement des pressions et nuisances portées à l'environnement. Eaux usées, déchets ménagers, nuisances sonores, pollutions atmosphériques, ... sont autant de pressions sur le cadre de vie et les ressources naturelles qui doivent faire l'objet d'une gestion intégrée pour contribuer au développement durable du territoire.

En particulier, la mise en adéquation des projections démographiques avec la capacité de traitement de la station d'épuration est impérative de manière à pouvoir répondre aux besoins sanitaires à venir dans des conditions satisfaisantes.

c - Encourager les énergies renouvelables

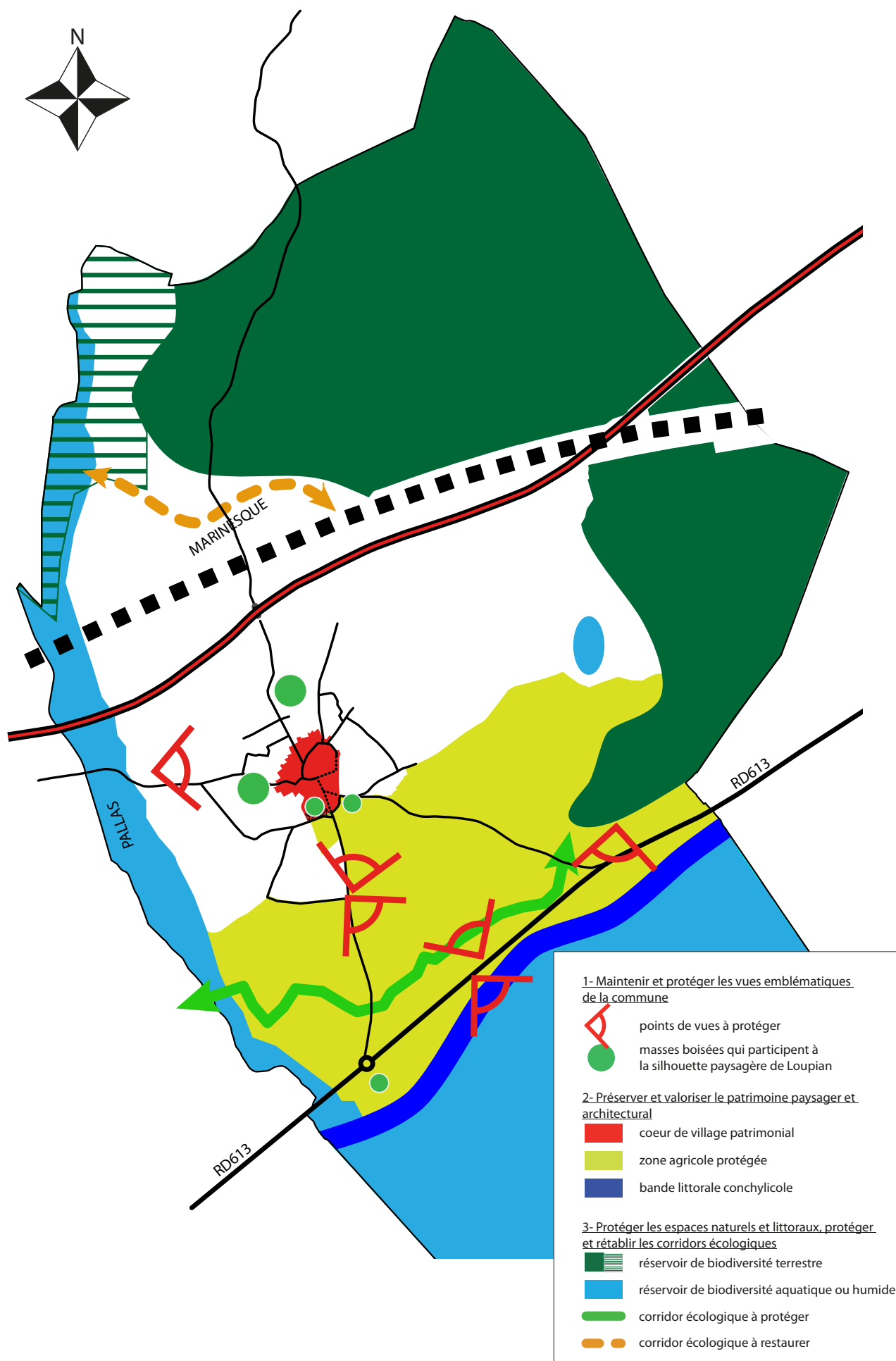
L'objectif en la matière est d'encourager les pratiques architecturales privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables domestiques et les architectures remplissant des critères de performance énergétique, dans la mesure où elles répondent à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation), aux critères d'insertion dans le site et sous réserve des dispositions de la ZPPAUP.

1.5 Prendre en compte les contraintes naturelles du territoire

Le territoire communal est assujéti à plusieurs types de risques naturels qui sont autant de contraintes à prendre en compte dans le projet de territoire.

L'objectif est d'anticiper et gérer les risques naturels (inondation fluviale et submersion marine, ruissellement pluvial, feu de forêt, retrait gonflement des argiles, sismicité) pour ne pas aggraver les niveaux de risque, limiter l'exposition des populations et « tranquilliser » le cadre de vie.

1- PRÉSERVER ET TRANSMETTRE L'ÂME DE LOUPIAN



ORIENTATION 2 :

SOUTENIR ET ENCOURAGER LA VALORISATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE LOUPIANAIS TOUT EN PRÉSERVANT LE RENOUVELLEMENT DE SES RESSOURCES

La conchyliculture est la première activité économique de Loupian, on dénombre 232 entreprises conchylicoles et la majeure partie des tables conchylicoles du bassin est installée sur le territoire communal. Le PLU a vocation à protéger les espaces-supports de l'agriculture marine ainsi que d'en organiser la mise en valeur.

L'agriculture est l'autre activité économique majeure mais son maintien bute sur la cherté du foncier agricole et la difficulté d'installation de nouvelles exploitations agricoles. En compatibilité avec la Loi Littoral et le SCOT, le PLU protège strictement le foncier agricole afin de le soustraire à une spéculation foncière.

Enfin, Loupian bénéficie d'une petite économie présente : des commerces et services de proximité qui seront confortés par les aménagements urbains programmés par la commune, quelques entreprises artisanales disséminées dans l'ensemble des tissus urbains.

2.1 Conchyliculture

Le document d'urbanisme maintient la vocation productrice et économique des espaces lagunaires et littoraux et notamment celle des mas présents sur le littoral. Les constructions présentes et futures n'ont pour vocation que d'héberger les entreprises et n'ont pas de fonction d'habitat. Le périmètre des espaces dédiés à l'agriculture marine est identique à celui déterminé dans le document d'urbanisme précédent.

Un projet d'amélioration et de sécurisation de la desserte routière des mas conchylicoles est en cours de réalisation.

Les mas conchylicoles participent à la typicité paysagère des bords de l'étang de Thau ;

La construction et la rénovation des mas font l'objet, dans le cadre du PLU, d'une réglementation appliquée sur celle de la ZPPAUP afin d'assurer une cohérence d'ensemble et une continuité entre ces deux documents.

2.2 Viticulture et agriculture

Les exploitations agricoles, majoritairement viticoles, valorisent et entretiennent une vaste part du territoire communal et constituent une facette importante de l'identité loupianaise. Le maintien, la transmission ou la création d'exploitations agricoles est un enjeu majeur du territoire. En protégeant fermement les terres agricoles et en organisant les possibilités d'extension des sièges d'exploitation existant ou l'installation de nouveaux, le PLU participe au maintien et développement économique du territoire.

Dans un contexte contraint par les exigences de la loi Littoral, les possibilités d'installation de nouveaux agriculteurs seront possibles dans un espace attenant à l'emprise urbaine.

2.3 Artisanat

a - Zone artisanale Sud :

Constat est fait que sur l'ensemble de la zone, il n'y a qu'une seule entreprise (carrosserie) locataire de ses locaux. Cet espace identifié comme artisanal a en réalité un usage résidentiel, assaini par des systèmes autonomes dont certains sont défectueux ; les autres réseaux (eau potable, électricité, voiries) urbains sont insuffisants pour desservir de façon satisfaisante les logements déjà en place.

Déjà engagée dans un important programme de mise à niveau de réseaux urbains, la commune ne peut pas renforcer les réseaux sur cet espace. La vocation de cette zone dans le PLU est réorientée vers l'habitat, sans prévoir de densification. Par conséquent, cette zone sera identifiée comme un espace urbain de basse densité.

b - Zone artisanale Nord :

Cette zone accueille quelques entreprises et de l'habitat lié aux activités. La parcelle encore libre – suivant les périmètres de zone du POS – est en cours de densification. Elle est identifiée au SCOT comme zone d'activités économiques à conforter. Afin d'accueillir quelques entreprises loupianaises désireuses de se délocaliser, le confortement de cette zone se traduit par une confirmation de sa vocation artisanale s'accompagnant d'une extension limitée (0,74 ha).

2.4 Tourisme

Loupian bénéficie de la présence de la villa gallo-romaine qui attire un large public. Ce point fort de l'économie touristique et du rayonnement culturel du bassin de Thau nécessite d'être conforté.

La villa gallo-romaine n'est pas le seul trésor patrimonial de la commune ; cet espace littoral est habité depuis la préhistoire, les capitelles témoignent de cette antique présence. La voie domitienne, contemporaine de la villa, et le cœur villageois restent à être mis en valeur.

Au sein du touristique Bassin de Thau – présence dans les communes voisines de plages, d'espaces de restauration en bord d'étang – Loupian est plutôt un espace qu'on visite mais il n'y a pas de boucles de promenade identifiées. Les thématiques de boucles de promenade (2 / 3 h) qu'on peut identifier :

- Loupian préhistorique / les capitelles,
- Loupian gallo-romain,
- Loupian entre vignes et étang.

Le projet de valorisation économique et touristique de Loupian se décline ainsi :

- à partir des points d'entrée (la table d'orientation sur la RD 609 et la villa gallo-romaine), il convient d'orienter (problématique de signalétique) les visiteurs vers le cœur de village et ses parkings périphériques,
- à partir des parkings, orienter les visiteurs vers les sites de visite ou vers les boucles de promenade ... c'est une problématique de balisage pour les boucles de promenade, d'aménagement d'espace public (création de terrasses de café ou déambulation en cœur de village) et d'entretien et de mise en valeur du patrimoine bâti.

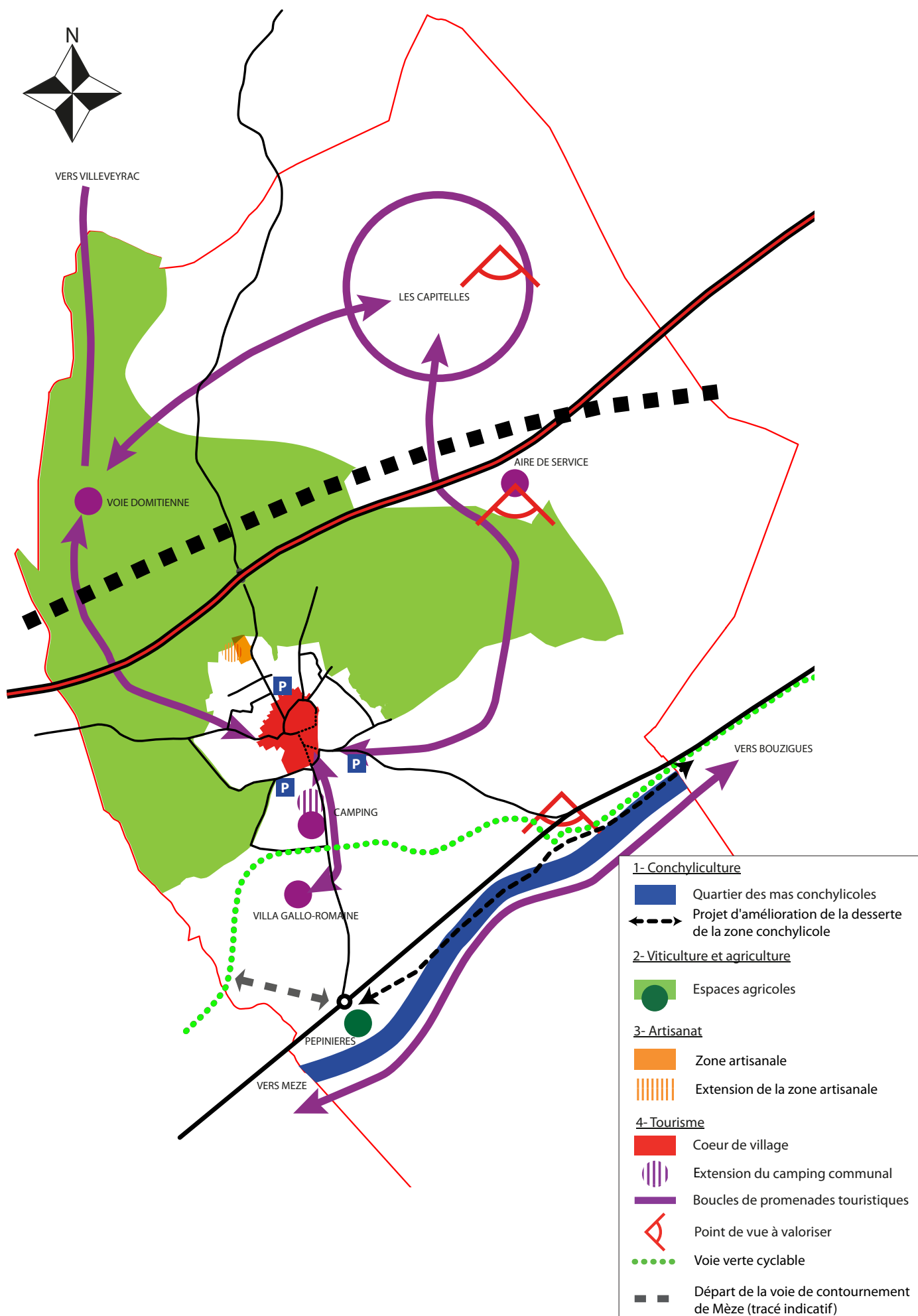
L'intégration de la valorisation touristique du village dans le projet global d'aménagement sera positive pour l'amélioration du cadre de vie quotidien des habitants et s'inscrit dans les programmes de travaux et actions en cours en les infléchissant, comme cela a été fait pour la problématique de gestion des eaux de ruissellement.

L'extension du camping municipal est un autre volet du projet touristique, cela permettrait éventuellement d'offrir d'autres types d'hébergement ainsi que de conforter la contribution financière au budget communal que constitue le camping.

2.5 Déplacements

La vie économique de Loupian s'inscrit dans le cadre plus large du bassin de Thau ; à ce titre, dans une vision de solidarité et de communauté d'intérêts avec les communes voisines, la commune de Loupian prévoit, dans sa vision prospective, la possibilité de création d'un tronçon de voie de contournement de la Ville de Mèze en bordure de son territoire. Ainsi, bien que située à l'écart des flux majeurs de déplacement, la commune de Loupian participe à la problématique générale d'amélioration des déplacements automobiles.

2- SOUTENIR ET ENCOURAGER LA VALORISATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE LOUPIANAIS TOUT EN PRÉSERVANT LE RENOUVELLEMENT DE SES RESSOURCES



ORIENTATION 3 :

LOUPIAN, UN VILLAGE COMPACT ET DENSE, OÙ LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES SONT À PROXIMITÉ

Loupian est un village dense, organisé autour d'un noyau historique où sont présents les équipements et services nécessaires au quotidien (Mairie, écoles, salles socio-culturelles, commerces de proximité), accessibles à pied de tout point du village.

Ces qualités de cadre de vie doivent être préservées.

3.1 Équipement commercial et de services

L'objectif communal est de maintenir les commerces, services et équipements présents. Le programme d'amélioration des espaces publics et d'offre de stationnements automobiles va dans ce sens.

En effet, les rues Anatole France, Jean Jaurès et la Place de la République sont les espaces publics bordés des commerces et services, leur réaménagement fera l'objet d'une attention toute particulière, l'objectif est de minorer la part d'espace offerte aux automobiles pour en offrir plus aux piétons et terrasses des cafés et restaurants.

Afin d'accompagner la conversion des activités économiques vers les nouvelles technologies et les nouvelles formes de travail (télétravail, ...), la commune soutient la politique de développement d'équipement numérique du département.

3.2 Loisirs et vie associative

Loupian dispose déjà d'une offre importante d'espaces dédiés aux loisirs et à la vie associative et souhaite la renforcer en renouvelant les vestiaires du stade et autres équipements d'accueil du public et des sportifs.

3.3 Mobilités & stationnements

La commune a commandé en 2010 une étude globale d'amélioration de la circulation et du stationnement du village.

L'objectif de la démarche est de réorganiser le schéma de circulation automobile et les espaces publics de la zone cœur du village afin de fluidifier la circulation automobile/cycles, d'offrir des places de stationnement automobile organisées et redonner des espaces sécurisés aux piétons.

Outre le réaménagement des rues, le projet prévoit la mise en place ou le renforcement d'offre de stationnements périphériques (350 places disponibles à moins de 5 mn à pied du cœur de la commune) et la réalisation ou le renforcement de chemins piétons entre les aires de stationnement périphériques et l'habitat en zone cœur.

Au terme du projet, il sera possible d'intervenir sur la zone cœur qui pourra faire l'objet d'aménagements mixtes type « zone de rencontre » (non budgétée ni programmée). Ces aménagements « mixtes » en minorant ou recadrant la place offerte au stationnement, permettront d'améliorer le cadre de vie du cœur de village ; cette démarche en parallèle d'un renouveau d'intervention sur le patrimoine bâti aboutira à une revalorisation de l'ensemble du patrimoine cœur de Loupian.

Le plan local de déplacements se décline en 3 phases (2011 à 2026) dont la première en voie d'achèvement. La deuxième phase coïncide avec une reprise des ouvrages de ruissellement et concerne les espaces publics-écran du cœur commercial.

3.4 Équipements publics et d'intérêt collectif

Le village dispose d'une gamme d'équipements publics ou d'intérêt collectif adaptée, en complémentarité des équipements intercommunaux. L'objectif de la commune est de maintenir à niveau et de conforter ces équipements au service de la population (école, ...).

La commune propose de disposer d'une réserve foncière à proximité du secteur d'équipements au Sud du village pour accueillir de nouveaux équipements. En particulier, le cimetière arrivant prochainement à saturation, la commune anticipe les besoins à venir par une extension du cimetière municipal. Par ailleurs, le Département envisage d'y implanter un Centre Technique routier dont le projet est en cours d'établissement avec le concours de l'ABF.

3.5 Participer et soutenir le Projet de ligne ferroviaire nouvelle de Montpellier à Perpignan

Le territoire de Loupian est concerné par le projet de ligne ferroviaire nouvelle de Montpellier à Perpignan. Une des conséquences majeures de ce projet d'intérêt général pour le territoire communal est la disparition d'une partie des masses boisées existantes.

Malgré cette profonde transformation de son cadre de vie, la commune participe aux politiques générales d'aménagement et d'équipement du territoire français.

3.6 Réseaux numériques et d'énergie

La commune de Loupian participe et soutient les politiques départementales et intercommunales de maîtrise et développement des réseaux numériques et énergétiques.

Dans le cadre du projet Très Haut Débit destiné à la desserte numérique du Département, le raccordement de la commune en fibre optique jusqu'aux habitations (RIP 2G) est prévu avant 2022. La commune soutient fortement la politique départementale, les travaux de réaménagement des espaces publics du village prévoyant les fourreaux en attente.

3- LOUPIAN, UN VILLAGE COMPACT ET DENSE, OÙ LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES SONT À PROXIMITÉ



ORIENTATION 4 : UNE URBANISATION FUTURE MAÎTRISÉE

Afin de maintenir les effectifs scolaires constants, la commune table sur une dynamique démographique de 0,96% par an et met en œuvre une politique d'aménagement qui vise à accueillir 11 nouvelles familles par an, en offrant des terrains à bâtir et des logements aidés.

Au terme du PLU, sur la période 2016 - 2030, la commune souhaite produire un maximum de 160 logements.

Les extensions de l'urbanisation sont compatibles avec les modalités d'application de la loi Littoral sur le Bassin de Thau (SCOT) :

- respect des coupures d'urbanisation définies par le SCOT (Mèze, Bouzigues, étang),
- extensions en continuité de l'agglomération identifiée par le SCOT,
- pas d'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, hors des espaces urbanisés,
- une bande littorale inconstructible n'admettant que des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (conchyliculture),
- une capacité d'accueil déterminée au regard :
 - de la préservation des espaces et milieux remarquables (voir Orientation 1) ;
 - de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine (voir Orientation 1) ;
 - de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes (voir Orientation 2) ;
 - des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés (voir Orientation 2).

4.1 Rénovation de logements vacants

Loupian présente des tissus urbains compacts et denses, agglomérés autour du cœur villageois. Le cœur compte de nombreux logements vacants, cette faible attractivité s'explique en particulier par le manque d'espaces privés prolongeant les logements (jardin ou terrasse) et de stationnement de pied d'immeuble.

Au terme du programme de réaménagement des espaces publics et de stationnements automobiles du cœur de village, une intervention sur les espaces publics du cœur de village permettra d'en améliorer l'attrait en limitant la place de l'automobile au profit du piéton et des prolongements de logements. Cependant, au vu du programme de travaux, cette intervention ne pourra avoir lieu qu'après le terme du PLU.

Compte tenu des dynamiques sur les 14 dernières années (on observe la rénovation ou le découpage d'un logement en deux ou trois logements tous les deux ans en centre ancien), l'objectif sur l'échéance du PLU sera de créer 15 logements dans les logements vacants existants, soit un objectif de réinvestissement de 15 % de la vacance.

4.2 Densification et mutation du tissu urbain

Le tissu urbain hors cœur de village, qui présente une densité moyenne de 12/15 logements/Ha, ne compte que très peu de parcelles libres ; on estime à 11 le nombre de parcelles mobilisables avec un potentiel de production de 16 logements.

Sur les dix dernières années, un rythme moyen d'une division parcellaire (détachement d'une partie de parcelle déjà occupée) pour la production d'une habitation nouvelle s'est manifesté. Au vu des densités bâties constatées, un faible nombre de parcelles occupées sont susceptibles d'être divisées. Le maintien de ce rythme moyen permettrait de produire 14 logements dans les parcelles déjà occupées.

Par ailleurs deux sites porteurs d'opérations importantes de logements sont identifiés dans l'emprise urbaine :

- 25 logements sur le site des Verdiers, il s'agit d'un projet de renouvellement urbain d'un domaine viticole dont la réalisation est prévue à court terme – 5 ans – du PLU ;

- la cave viticole et sa parcelle sont un site en attente de projet depuis longtemps ; la valorisation du patrimoine viticole est difficile à évaluer, et ne semble pas pouvoir intervenir à court ou moyen terme ; la réalisation semble devoir prendre place hors échéance du PLU. Néanmoins, ce site en attente est intégré dans le tissu urbain banal afin de ne pas freiner d'éventuel projet.

Il a été évalué que, hors le projet de 25 logements sur le site des Verdiers, 45 nouveaux logements pourraient être produits de façon diffuse dans l'emprise urbaine.

4.3 Création de nouveaux logements par extension urbaine

Le tissu urbain de Loupian ne permet qu'une modeste production future de nouveaux logements ; la plus grande partie des logements nécessaires à l'accueil de nouvelles familles ne trouveront place qu'en extension urbaine.

Le projet communal projette sur un seul espace d'extension, trois étapes/phases de développement urbain sur 15 ans. Le périmètre d'extension urbain est positionné sur le flanc Ouest du village, l'ensemble constitue un périmètre de 3,72 Ha, cohérent en terme de principe de desserte viaire et d'insertion paysagère ; le nouveau quartier constituera un nouveau front urbain et paysager du flanc OUEST de Loupian. Les ouvrages de gestion des eaux de ruissellement des opérations futures sont des noues paysagères attenantes au périmètre.

La commune souhaite une extension urbaine lente et phasée dans le temps, cela afin de maintenir la stabilité des effectifs scolaires.

Le périmètre d'extension urbaine est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation, dont le programme prévoit la réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux, la densité bâtie des extensions urbaines étant de 25 logements/ha.

4.4 Récapitulatif des objectifs de production de logements

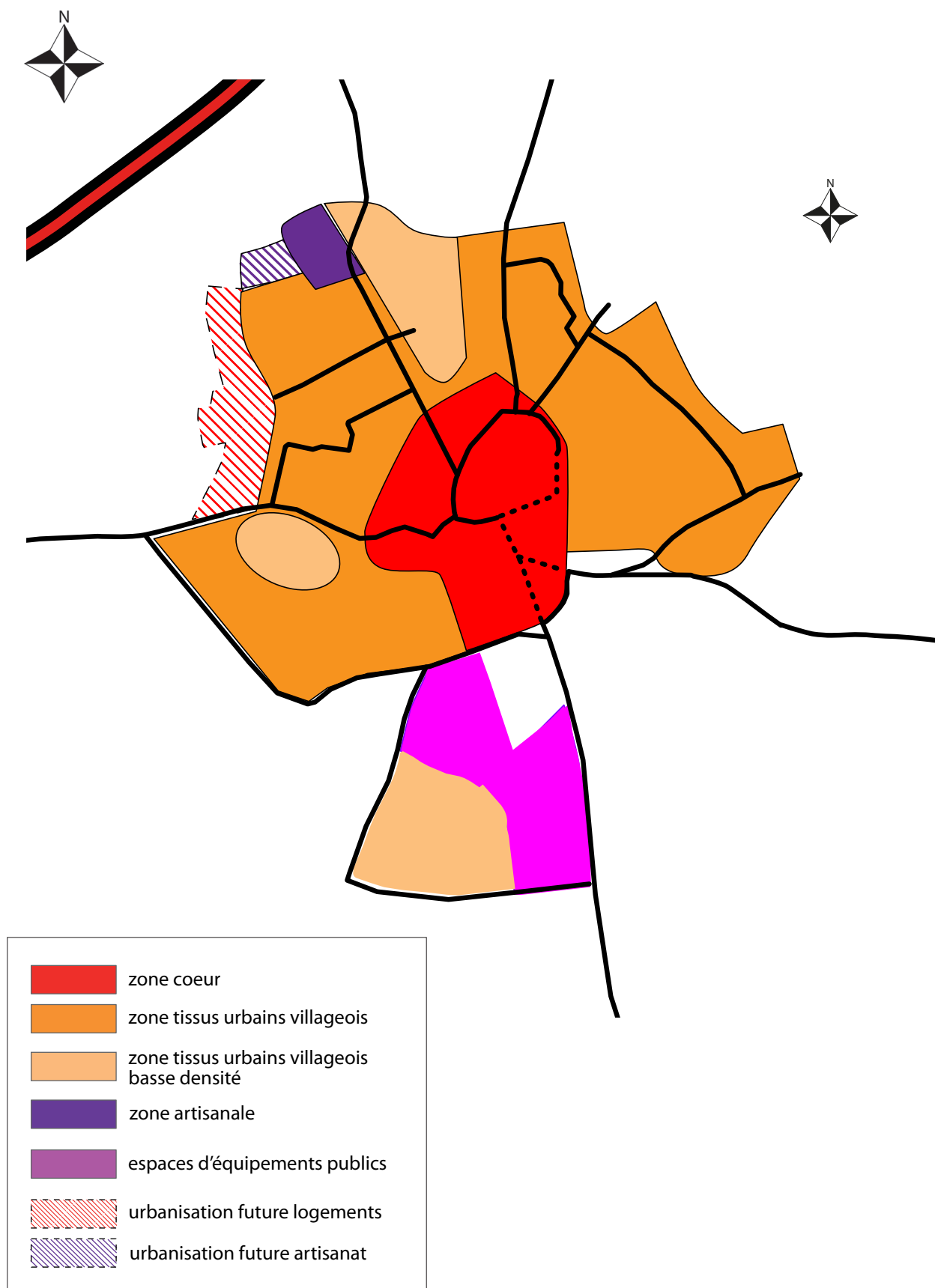
Pour la période 2016 / 2030 soit 14 ans :

Les besoins identifiés sont de 11 logement par an

Soit 154 logements arrondis à 160 unités

Potentiel de production de logements sur l'emprise urbaine		70 unités
Résorption de logements vacants	15 unités	
Construction sur parcelles libres	16 unités	
Densification de parcelles déjà bâties	14 unités	
Projets « les Verdiers »	25 unités	
Production de logements par extension urbaine		90 unités
Total des logements prévus à échéance du PLU (2030)		160 unités

4- UNE URBANISATION FUTURE MAÎTRISÉE



5- OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Au cours des dix dernières années, les consommations d'espaces ont été peu significatives, du fait d'une saturation constatée des zones constructibles.

5.1 Les extensions urbaines au regard des zones actuellement bâties

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont fixés à une extension urbaine de :

- 3,67 ha pour l'habitat, soit 5 % de l'emprise urbaine existante (74,36 ha), auxquels s'ajoutent 1,05 ha de bassins de rétention paysagers constituant un élément d'espace public accessible au public et contribuant à la qualité urbaine de l'opération, soit 4,72 ha,
- 0,74 ha pour l'artisanat,
- 1,65 ha pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- 0,52 ha pour l'extension du camping municipal,

soit un total de 7,63 ha toutes vocations confondues.

5.2 Les extensions urbaines au regard du SCOT

Le SCOT approuvé en 2009 a fixé les limites de l'agglomération de Loupian au sens de la Loi Littoral.

Au regard de ces limites, la consommation foncière autorisée par PLU représente :

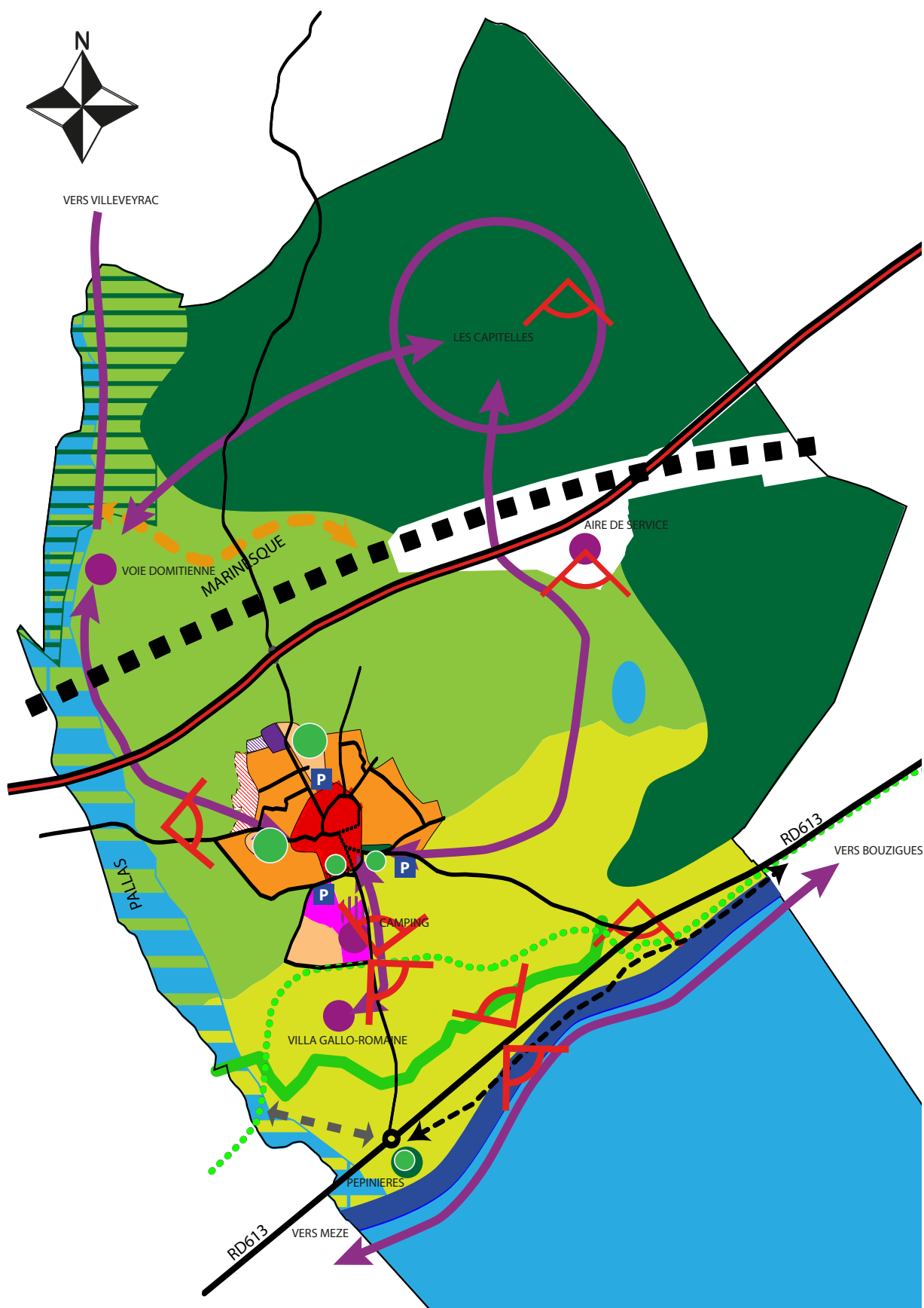
- 3,67 ha pour l'habitat, soit 5 % de l'emprise urbaine existante (74,36 ha), auxquels s'ajoutent 1,05 ha de bassins de rétention paysagers constituant un élément d'espace public accessible au public et contribuant à la qualité urbaine de l'opération, soit 6,90 ha,
- 0,74 ha pour l'artisanat,
- 2,18 ha d'espaces urbanisés au titre du POS à vocation d'habitat,
- 1,68 ha d'espaces urbanisés au titre du POS à vocation d'activités,

soit un total de 9,32 ha toutes vocations confondues, dont 6,90 ha pour l'habitat quand le SCOT autorise une extension maximale de 13 ha.

SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE AUTORISÉE PAR LE PLU ET MISE EN PERSPECTIVE AVEC LE SCOT

Consommation autorisée par le PLU	Dans Agglomération SCOT		Hors Agglomération SCOT		TOTAL
	Logement (en ha)	Activités (en ha)	Logement (en ha)	Activités (en ha)	en ha
Zones constructibles du POS					3,86
- Logement			2,18		
- Activités				1,68	
Ouvertures à l'urbanisation PLU					7,63
- Opération de 90 logements			3,67		
- Bassins de rétention			1,05		
- Activités				0,74	
- Equipements publics		1,65			
- Extension camping		0,52			
TOTAL	0	2.17	6.90	2.42	11.49

SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD



1- PRÉSERVER ET TRANSMETTRE L'ÂME DE LOUPIAN

1- Maintenir et protéger les vues emblématiques de la commune



points de vues à protéger

masses boisées qui participent à la silhouette paysagère de Loupian

2- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et architectural



cœur de village patrimonial



zone agricole protégée



bande littorale conchylicole

3- Protéger les espaces naturels et littoraux, protéger et rétablir les corridors écologiques



réservoir de biodiversité terrestre



réservoir de biodiversité aquatique ou humide



corridor écologique à protéger



corridor écologique à restaurer

2- SOUTENIR ET ENCOURAGER LA VALORISATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE LOUPIANAIS TOUT EN PRÉSERVANT LE RENOUVELLEMENT DE SES RESSOURCES

1- Conchyliculture



Quartier des mas conchylicoles



Projet d'amélioration de la desserte de la zone conchylicole

2- Viticulture et agriculture



Espaces agricoles

3- Artisanat



Zone artisanale



Extension de la zone artisanale

4- Tourisme



Cœur de village



Extension du camping communal



Boucles de promenades touristiques



Point de vue à valoriser



Voie verte cyclable



Départ de la voie de contournement de Mèze (tracé indicatif)

4- UNE URBANISATION FUTURE MAÎTRISÉE



zone cœur



zone tissus urbains villageois



zone tissus urbains villageois basse densité



zone artisanale



espaces d'équipements publics



urbanisation future logements



urbanisation future artisanat