

COMMUNE DE BASSAN

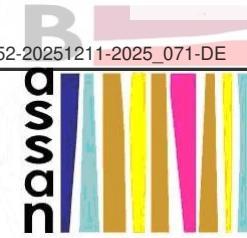
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BÉZIERS MÉDITERRANÉE

Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le

ID : 034-213400252-20251211-2025\_071-DE



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Version débattue en CM le 11 décembre 2025  
Amendée suite au débat

Envoyé en préfecture le 23/12/2025  
Reçu en préfecture le 23/12/2025  
Publié le  
ID : 034-213400252-20251211-2025\_071-DE

# SOMMAIRE

## AXE 1 Un territoire soucieux de ses ressources naturelles et agricoles 5

ORIENTATION 1: Assurer la protection et le renforcement de la trame verte et bleue .....	5
ORIENTATION 2 : Assurer la protection des biens et personnes face aux risques et aléas .....	6
ORIENTATION 3: Adapter le territoire au changement climatique .....	7
ORIENTATION 4 : Conforter le socle agricole de Bassan.....	8

## AXE 2 Conforter le cadre de vie bassanais ..... 11

ORIENTATION 5 : Conserver les paysages et le patrimoine bassanais, marqueurs de l'identité communale .....	11
ORIENTATION 6 : Conforter les polarités urbaines de Bassan.....	14
ORIENTATION 7 : Organiser les réseaux de mobilité .....	15

## AXE 3 Accompagner un développement urbain maîtrisé de Bassan..19

ORIENTATION 8 : Maîtriser le développement démographique .....	19
ORIENTATION 9 : Encourager la mixité sociale et fonctionnelle dans les futurs développements urbains vers un urbanisme et un habitat durables.....	20
ORIENTATION 10 : Orienter la réflexion du développement urbain sur les potentialités de l'enveloppe urbaine existante.....	20
ORIENTATION 11: Limiter l'urbanisation en extension et traiter qualitativement les franges et fins d'urbanisation .....	21

## OBJET DU PADD

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.*

*Il définit à partir des objectifs poursuivis, du diagnostic territorial et des normes supra-communales, les orientations générales et objectifs fondamentaux du territoire. Il fonde les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU qui, avec leurs documents graphiques, déterminent les règles applicables au territoire.*

### Rappels des dispositions réglementaires

Le projet d'aménagement et de développement durables est une pièce essentielle du PLU. Il constitue l'expression du projet urbain communal pour les dix ou quinze années à venir. Le contenu du PADD est défini à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 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. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doivent être débattues par le Conseil Municipal au plus tard deux mois

avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme, conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

### Rappels des objectifs du PADD

L'édification du projet communal est un temps fort de l'élaboration du PLU. Il formule des réponses aux éléments contextuels soulevés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, tente de corriger les faiblesses, les inconvénients, les noeuds, les manques et s'attache à définir des objectifs en matière de cadre de vie, d'habitat, de grands équilibres.

Il présente également les principes d'orientations précises qu'il poursuit pour le territoire.

Ce document possède une portée juridique sur l'ensemble de l'ossature PLU. Ainsi le juge a pu considérer que les autres pièces du PLU notamment le règlement (écrit ou graphique) doivent être en cohérence. Cette cohérence est un principe juridique s'installant entre ceux de compatibilité (non contradiction) et de conformité (strict respect). Il subsiste alors une certaine souplesse.

Ce projet d'aménagement et de développement durables expose déjà ses orientations en matière de conception du village et du territoire à terme, puis propose ses objectifs en termes de croissance démographique et consommation foncière.

### Les orientations générales du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations à suivre dans le cadre du plan local d'urbanisme. Ces orientations visent à définir la politique du territoire de la commune à l'horizon 2040. Elles s'intéressent à différentes thématiques et s'appuient sur les enjeux urbanistiques, environnementaux et paysagers mis en exergue dans le diagnostic territorial, le diagnostic agricole et l'état initial de l'environnement.

Trois axes ont été définis pour le PADD de Bassan. Ils regroupent un ensemble de principes et de mesures (orientations et objectifs), dont l'articulation et la mise en œuvre permettront la concrétisation des orientations qu'il est proposé de retenir pour le projet de Plan Local d'Urbanisme dans sa partie réglementaire.

## AXE 1 UN TERRITOIRE SOUCIEUX DE SES RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES

### ORIENTATION 1: Assurer la protection et le renforcement de la trame verte et bleue

#### 1.1 Agir sur la préservation des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

##### 1.1.1 Préserver la trame verte et bleue

La trame verte et bleue communale a été étudiée et a déjà fait l'objet d'une approbation par délibération en Conseil Municipal suivie des publications réglementaire afin d'assurer sa conservation. Elle se compose notamment de :

- Réservoirs de biodiversité : il s'agit des principaux espaces sources de diversité et de qualité écologique. Ils se concentrent sur une partie sud-ouest de la commune avec le Bois de la Rigole notamment. La présence d'espaces ouverts agricoles constitue un atout pour les réservoirs de biodiversité, offrant des territoires de chasses immédiats et protégés.
- Corridors écologiques : il s'agit de haies, végétations rivulaires, arbres ponctuels et alignements d'arbres qui parcourent les espaces agricoles. Ces éléments sont peu nombreux et méritent une attention tant ils contribuent à la richesse et à la qualité des écosystèmes locaux.

Le projet communal acte cette étude et intègre les mesures visant à sa conservation et mise en valeur. En outre, les principaux éléments de la trame verte et bleue pourront faire l'objet de mesures de protection particulières, notamment au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

##### 1.1.2 Conserver la trame verte agricole

Bien que sa fonction première agricole limite la place d'une biodiversité abondante, l'espace agricole n'en est pas moins un lieu d'intérêt pour la faune et la flore locales.

Cette biodiversité se concentre principalement sur les linéaires de haies et les talus plantés délimitant les parcelles agricoles et qui constituent des éléments riches à la fois biologiquement (ayant attrait à la qualité des sols) et de biodiversité. En

outre, ils peuvent être apparentés à des corridors écologiques complémentaires à la trame verte. Les arbres isolés qui ponctuent la plaine agricole participent, sous forme de pas japonais, à cet ensemble environnemental. Les arbres solitaires font office de refuge pour la faune locale dont les oiseaux et entretiennent la qualité du sol. Ces éléments constitutifs de la trame verte agricole doivent être conservés et feront l'objet d'une attention particulière concernant leur maintien.

La plantation des haies a longtemps été limitée en agriculture. Cette pratique revient progressivement comme d'intérêt écologique mais aussi de conservation d'eau pour les plantations. La commune souhaite encourager cette pratique et sera vigilante au bon entretien des haies et arbres.

#### 1.2 Limiter l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La commune s'engage dans une démarche de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les choix des futurs secteurs d'urbanisation devront prendre en compte ces critères et privilégier des espaces à faibles enjeux significatifs pour l'environnement, afin de conserver la biodiversité locale de ces espaces. De même, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles veillera à limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces naturels et agricoles, mais aussi à éviter les défrichements et déboisements.

#### 1.3 Préserver la trame verte urbaine

La trame verte urbaine est composée de divers éléments à la fois de masse (regroupements de végétation variée, boisements), ponctuels (arbres, arbustes) ou linéaires (haies, alignements d'arbres, etc.), autant dans les domaines publics que privés.

Les espaces de nature dans le tissu urbain ont un caractère multifonctionnel dans les domaines du paysage, de l'organisation spatiale, de l'environnement et de la gestion des risques naturels (ruissellement, etc.).

Ces espaces doivent être maintenus et entretenus. La commune souhaite s'engager dans une végétalisation des espaces publics. Les futurs aménagements prendront en compte cette volonté et intégreront autant que possible des espaces plantés.

Sans exclure des aménagements ponctuels et circonscrits dans l'espace, le projet communal affirme la volonté de conserver une dominante naturelle des jardins partagés en cœur de village. Ils constituent une respiration dans le tissu urbain, un

îlot de fraîcheur avec une fonction sociale forte. Leur conservation permettra également de maintenir leur fonction de régulation des ruissellements urbains afin de ne pas agraver le phénomène et de protéger la qualité du cadre de vie dans le village.

La commune entend encourager à la préservation et inciter à la valorisation du patrimoine végétal dans le tissu bâti. Des protections particulières, sur certains espaces arborés significatifs pourront être prises ou maintenues si elles existent déjà. Des obligations de plantations pourront également être envisagées.

#### **1.4 Maintenir la trame noire**

La trame noire correspond aux espaces non éclairés la nuit. Elle est essentielle au bon fonctionnement du vivant, tant de la flore que de la faune. Le projet communal favorisera la limitation de l'extension du halo lumineux de Bassan tout autant que son intensité. En outre la trame noire en coupure d'urbanisation entre Bassan et les communes voisines doit être préservée.

### **ORIENTATION 2 : Assurer la protection des biens et personnes face aux risques et aléas**

#### **2.1 Intégrer les risques et aléas inondation et ruissellement**

Dans un contexte de réchauffement climatique, les risques inondation et ruissellement sont, en milieu urbain, de plus en plus élevés, impactant les biens immobiliers et mobiliers et mettant en danger les habitants. Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes est la priorité de la commune.

Bassan est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) qui doit être considéré dans les évolutions de la commune. Le PPRI couvre principalement les ruisseaux affluents du Libron tel que l'Ardaillou et a un impact direct sur l'enveloppe urbaine existante. La commune doit maîtriser l'évolution des quartiers impactés par le PPRI.

La commune est également sujette à un risque dû au ruissellement des eaux pluviales. Les espaces urbains existants et futurs devront prendre en compte certaines mesures permettant de limiter ce risque comme la limitation de la constructibilité autour des cours d'eau. Le PLU pourra également prévoir les espaces nécessaires à la gestion des écoulements pluviaux de surface (bassin de rétention, par exemple) et prescrire des emprises minimales à conserver en pleine

terre pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et réduire les effets de ruissellement.

#### **2.2 Prendre en compte les aléas incendie et feu de forêt**

Certains boisements et garrigues du territoire communal sont exposés à un aléa incendie par feux de forêt, en particulier le bois de la Rigole au sud-ouest. Le PLU prendra en compte les recommandations des services de l'État pour la prévention du risque. Il s'agit entre-autres :

- du bois de la Rigole
- du bois de Ribaute

Le territoire est concerné par la obligations Légales de Débroussaillage. Elles seront prises en compte dans le PLU afin de renforcer l'information à la population et de veiller à leur bonne mise en œuvre pour assurer la protection et éviter ou réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, a fortiori aux abords des zones urbaines.

Le respect de la réglementation en matière de protection contre les incendies relève d'un enjeu important pour la mise en sécurité des biens et des personnes. Le règlement du PLU veillera à ce que l'ensemble des zones urbaines puissent être couvertes par la défense incendie.

#### **2.3 Anticiper l'aléa retrait-gonflement des argiles**

Bassan est confrontée à des aléas principalement forts de retrait-gonflement des argiles sur une grande partie du territoire communal. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissurations). Le changement climatique augmente ce risque.

Les guides et recommandations techniques édités par les services de l'État seront intégrés dans le PLU afin de renforcer l'information, la connaissance et la prise en compte de l'aléa, notamment pour les futures constructions.

#### **2.4 Autres risques naturels et technologiques**

Les autres risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances feront l'objet d'une mise en évidence dans les pièces réglementaires du PLU. Les mesures de préservation des biens et des personnes à mettre en œuvre seront également portées à connaissance des habitants.

## ORIENTATION 3: AdAPTER le territoire au changement climatique

### 3.1 Assurer la bonne gestion de la ressource en eau potable

La commune, avec le concours de la structure administrative compétente veillera à assurer l'adéquation entre la capacité d'approvisionnement en eau potable avec les besoins liés au développement urbain. Un échéancier d'urbanisation pourra être mis en place pour veiller à l'adéquation des besoins-ressources.

Des réflexions sont en cours sur une remise en service potentielle des forages de Bassan et de Lieuran-lès-Béziers dans la nappe alluviale du Libron.

### 3.2 Encourager les énergies renouvelables

Il s'agira de favoriser les énergies renouvelables qui seront développées prioritairement sur des espaces artificialisés, en particulier sur les espaces dégradés, les toitures et les aires de stationnement.

Dans les espaces naturels et agricoles, elles devront être encadrées et les parcs photovoltaïques au sol limités et étudiés au cas par cas afin d'assurer le maintien de l'agriculture et de la qualité des paysages. Ces espaces feront l'objet d'un zonage et de règles adaptées. La commune sera soucieuse des impacts et mesures ERC (éviter, réduire et compenser) au regard de ces parcs photovoltaïques. La commune réaffirme sa volonté de privilégier les espaces dégradés pour le développement du photovoltaïque au sol, sans lien avec l'agriculture.

Ces installations permettent de couvrir une partie des besoins en énergie et contribuent aux objectifs régionaux fixés dans le SRADDET de devenir la première Région à Énergie Positive à l'horizon 2040. Par ailleurs, elles s'inscrivent dans le cadre de la loi APER en tant que zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEEnR). La commune n'exclut pas la possibilité de développer de nouvelles zones d'accélération des énergies renouvelables sur son territoire.

La commune n'exclut pas la possibilité de développer l'agrivoltaïsme sur son territoire. Ces projets devront démontrer qu'ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole. L'agrivoltaïsme pourra être développé dans le respect du cadre réglementaire en vigueur et une attention particulière sera portée sur les incidences sur l'activité agricole, les espaces naturels et la faune et la flore. Les projets agrivoltaïques

devront garantir leur bonne intégration environnementale et paysagère et démontrer leur moindre impact.

### 3.3 Réduire les émissions de gaz à effet de serre en adaptant les réseaux mobilités

Les mobilités actives et la limitation de la vitesse des automobiles en cœur de village seront encouragées par la création de cheminement piétons et la limitation de la vitesse sur les routes notamment vers le centre-bourg et ses aménités et la voie verte. Ces actions permettront de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

La commune est attentive à l'évolution de l'offre en transport en commun mise en place par la Région et la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée afin qu'elle réponde aux besoins de la population et puisse constituer une alternative viable à la voiture individuelle.

Le renforcement de l'offre en stationnement pourra être organisé, en particulier aux abords du cœur de village pour limiter la fréquentation automobile.

De même, les poches de stationnement présentes seront maintenues et des poches supplémentaires pourront être créées dans l'optique de réduire la présence de la voiture dans le centre. Ces nouveaux espaces permettront également de faciliter le stationnement résidentiel et l'accès aux commerces, services et équipements de cœur de village.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les effets de ruissellements urbains, les voiries et stationnements devront privilégier l'utilisation de matériaux perméables, tant en création qu'en requalification. De même, la végétalisation des espaces de voiries sera favorisée autant que possible.

### 3.4 Adapter le territoire aux épisodes météorologiques extrêmes

Les épisodes de canicules et d'inondations sont de plus en plus fréquents et intenses mettant en danger la protection des biens et des personnes.

La limitation de l'impact de ces épisodes passe notamment par la conservation et la création d'îlots de fraîcheur dans le tissu bâti : arbres et espaces végétalisés, sols perméables pour l'infiltration rapide des eaux de pluie lors d'événements pluvieux importants. De même, les nouvelles opérations d'ensemble seront accompagnées d'aménagements destinés à la gestion hydraulique tels que les bassins de rétention.

Les milieux naturels et espaces verts urbains jouant déjà ces rôles feront l'objet d'une attention particulière et leur conservation encouragée. Il conviendra aussi de favoriser la végétalisation des espaces urbains, publics et privés.

## ORIENTATION 4 : Conforter le socle agricole de Bassan

### 4.1 Protéger les terres agricoles

#### 4.1.1 Lutter contre la cabanisation dans les espaces agricoles

La commune sera vigilante à la cabanisation des espaces naturels et agricoles, en lien avec la charte anti-cabanisation de l'Hérault. L'objectif est de préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles, leurs qualités écologiques et paysagères mais aussi l'outil agricole principal des exploitants à savoir le sol. Toutes constructions et installations qui n'auront pas au préalable fait l'objet d'une autorisation et constituant du mitage des espaces agricoles et naturels seront recensées et les mesures adaptées seront engagées pour rétablir les sols d'origine.

#### 4.1.2 Conserver le potentiel agronomique des terres agricoles en limitant la consommation d'espace, notamment sur les terres irriguées et celles impactées par un AOC Languedoc

La consommation d'espaces agricoles devra être limitée afin de conserver durablement le potentiel agronomique des terres. Un état des lieux des terres à fort potentiel a été établi par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault via son outil de Gestion Dynamique des Potentiels Agricoles. Du fait de la présence diffuse de cours d'eau sur le territoire, une large part de ce dernier présente un potentiel agronomique de niveau « assez fort » à « fort ». Ces espaces sont localisés autour des bois au sud-ouest de la commune ainsi qu'au nord, correspondant à l'influence des ruisseaux de l'Ardaillou et de Rendolse.

### 4.2 Soutenir l'économie agricole locale dans le respect de la trame verte et bleue et des terres fertiles

#### 4.2.1 Encadrer les évolutions et diversifications des exploitations lorsqu'elle est possible

Les évolutions et diversifications des exploitations agricoles peuvent, pour certaines, être de nature à assurer leur pérennité. En ce sens, la commune soutient les projets de conversion en BIO des agriculteurs locaux, de même que la diversification des cultures et pratiques culturales (maraîchage, élevage, etc.). Les

projets d'accueil touristique sur le site de l'exploitation seront étudiés au cas par cas.

#### 4.2.2 Accompagner les projets de développement, d'implantation ou de reprise d'exploitations

La commune veillera à assurer les conditions favorables à la construction de nouveaux bâtiments d'exploitation nécessaires aux activités sous réserve des enjeux environnementaux potentiels mais aussi de la prise en compte des risques et aléas naturels. La qualité du bâti et l'intégration paysagère devront être encadrés pour préserver la qualité des paysages naturels et agricoles. En effet, une attention particulière sera portée sur la qualité de l'intégration paysagère des constructions, installations et stockages agricoles afin de limiter leur impact. Des prescriptions, de différentes natures, pourront être précisées notamment en matière de volumétrie, géométrie, paysagement et coloris.

Pour autant, le développement des activités agricoles ne doit pas être associé à un mitage des espaces agricoles et naturels. Il doit être organisé, proportionné et cohérent avec les besoins des exploitants. Le PLU s'attachera à définir les conditions strictes d'implantations des nouvelles exploitations et d'extensions de celles existantes.

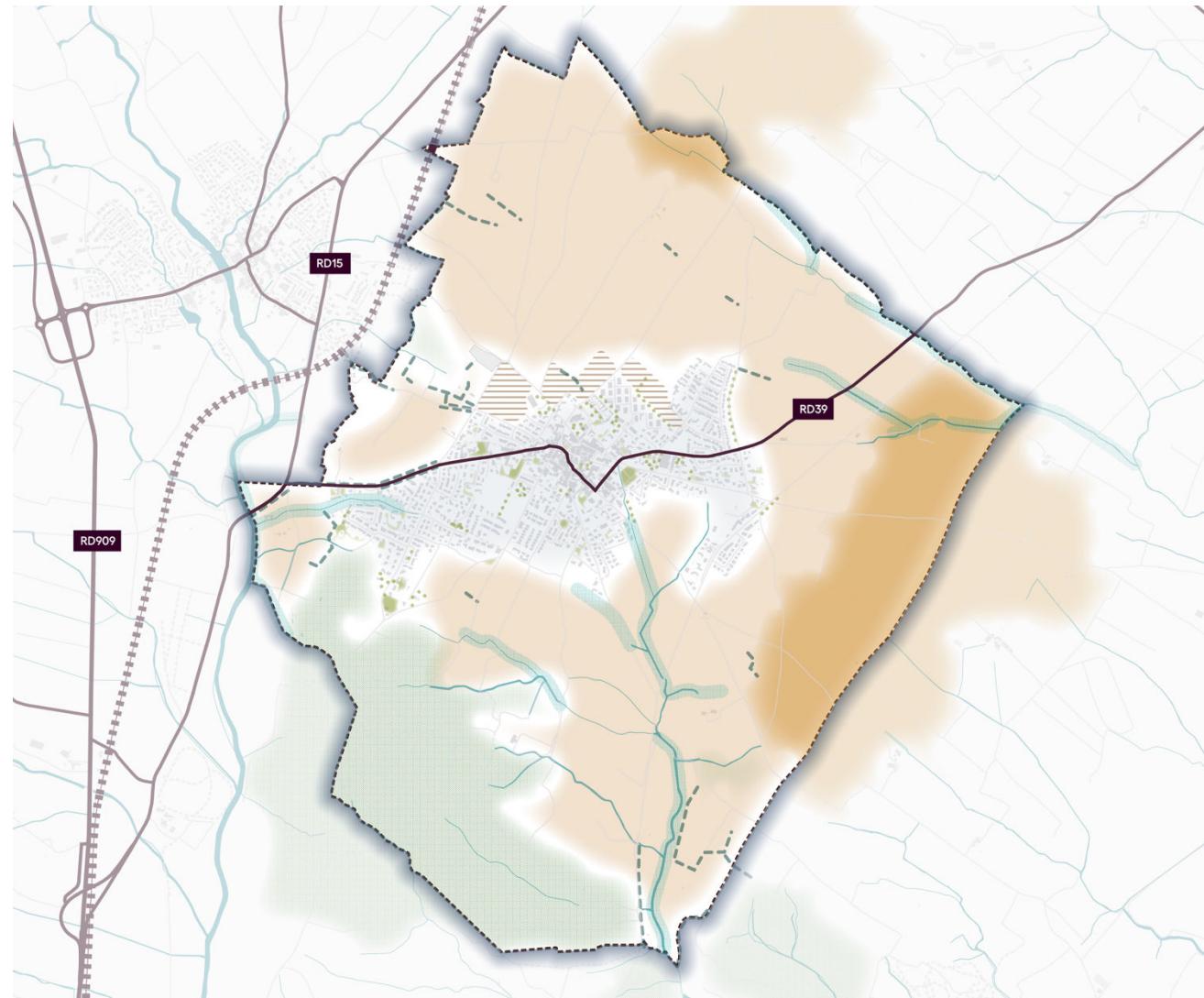
## AXE 1 Un territoire soucieux de ses ressources naturelles et agricoles

### Trame verte et bleue

- Conserver la trame verte de Bassan (boisements alignements d'arbres et de haies, etc.)
- Conserver la trame bleue de Bassan (cours d'eau, ripisylves, etc.)
- Conserver la nature en ville, vecteur de qualité paysagère

### Agriculture

- Conserver les terres agricoles
- Conserver les terres agricoles à enjeux forts
- Limiter la déprise agricole de manière ponctuelle et seulement aux enclaves et aux limites urbaines



## AXE 1 Un territoire soucieux de ses ressources naturelles et agricoles

### Trame verte et bleue

- Conserver la trame verte de Bassan (boisements alignements d'arbres et de haies, etc.)
- Conserver la trame bleue de Bassan (cours d'eau, ripisylves, etc.)
- Conserver la nature en ville, vecteur de qualité paysagère

### Agriculture

- Conserver les terres agricoles
- Conserver les terres agricoles à enjeux forts
- Limiter la déprise agricole de manière ponctuelle et seulement aux enclaves et aux limites urbaines



## AXE 2 CONFORTER LE CADRE DE VIE BASSANAIS

### ORIENTATION 5 : Conserver les paysages et le patrimoine bassanais, marqueurs de l'identité communale

#### 5.1 Maintenir les paysages agricoles et naturels

Les paysages naturels et agricoles constituent de grands marqueurs identitaires pour la commune. Le PLU veillera à conserver, dans la mesure du possible, ces espaces hors urbanisation et lorsque cela est nécessaire, à assurer l'intégration paysagère des constructions, ouvrages et installations en zones agricoles et naturelles.

La commune veillera à conserver une diversité de paysages, dont les marqueurs paysagers principaux tels que :

- Les bois situés au sud-ouest ;
- Les ripisylves des ruisseaux ;
- Les linéaires de haies et les arbres isolés ;
- Les terres agricoles dont celles viticoles.

Les points de vue depuis et sur ces espaces pourront être maintenus dans une stratégie de mise en valeur de la commune.

#### 5.2 Conserver la qualité des entrées de ville et de la traversée de bourg par la RD 39

La route départementale 39 (dont l'avenue de Béziers et l'avenue de Servian) traverse tel un fil conducteur le tissu urbain d'est en ouest. Cette position amène des enjeux de mise en valeur de la commune depuis cette route et depuis ses deux entrées de ville.

L'entrée de ville ouest de l'avenue de Béziers, entrée principale depuis Béziers, se fait par un double alignement de platanes qui encadre la perspective. La commune a également intégré un traitement paysager à partir de l'intersection entre l'avenue de Béziers et l'avenue des Bassins jusqu'aux premières maisons de faubourg. Aucune intervention n'est nécessaire à court terme pour mettre en valeur et sécuriser cette entrée de ville.

L'entrée de ville est, depuis Servian, s'oppose à celle ouest par son paysage ouvert laissant apparaître les premières maisons des lotissements. Hormis les terres viticoles s'étendant de part et d'autre de la route, aucun aménagement paysager significatif n'est réalisé sans remettre en question l'intégration paysagère du village. La commune souhaite néanmoins intervenir sur la qualification de cette entrée de ville par de nouveaux aménagements paysagers mais aussi la mise en sécurité des mobilités douces pour faciliter les déplacements depuis les Martines vers le cœur de village. Le projet communal vise à assurer une requalification de cette entrée de ville afin de la doter d'un cadre paysager plus qualitatif, tant aux abords directs de la voie que sur les franges urbaines du secteur des Martines de la ZAC des Traisors et les quartiers adjacents. Cette opération devra contribuer à créer un continuum végétalisé vers le cœur de village et support de la trame verte urbaine.

La traversée de bourg a été requalifiée dans les années 2010 et met en valeur les faubourgs ouest et le centre ancien. La commune souhaite maintenir cette qualité et s'en inspirer pour les futurs aménagements de voirie en cœur de village en intégrant, autant que possible, leur végétalisation.

#### 5.3 Soigner la qualité des paysages urbains et du patrimoine bâti

##### 5.3.1 Conserver la nature en ville et les espaces de respiration, vecteur de qualité paysagère

Les parcs urbains, dont celui de la Passejada (promenade), les jardins privés, les jardins partagés et les alignements d'arbres participent à la qualité paysagère du tissu bâti. En ce sens, ces éléments devront être conserver et mis en valeur : la commune assurera leur protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

##### 5.3.2 Mettre en valeur le centre ancien, son castrum et les faubourgs

Le centre ancien est le témoin d'une richesse patrimoniale datant du Moyen Âge dont le château, l'église et les anciens remparts en sont des éléments significatifs et remarquables. Leur conservation et la poursuite des actions de mise en valeur est essentielle pour la transmission du patrimoine et l'identité de Bassan.

Au-delà du centre ancien, les faubourgs développent une richesse architecturale et patrimoniale parfois insoupçonnée ou méconnue. Hôtels particuliers, villas, ou simples bâties « communes » présentent un intérêt et témoignent de l'évolution

urbaine et d'une certaine forme de standardisation de l'architecture locale. Certaines d'elles sont plus caractéristiques telles que celles proches de la mairie et le domaine de Font Neuve avenue de Béziers. Ce tissu bâti abrite également une richesse et diversité d'éléments du petit patrimoine : ancienne fontaine du puits bas, statutaires sur les façades, croix et calvaires, etc. Il s'agit d'autant d'éléments qui participent à l'identité communale et à sa richesse patrimoniale dont il convient d'assurer leur conservation et mise en valeur.

La commune a requalifié les rues de l'ancien castrum, mettant en valeur les lieux et le patrimoine bâti. La qualité des espaces publics joue un rôle fort dans la mise en valeur du patrimoine et de cœur de village et ses faubourgs. Les actions engagées par la commune seront poursuivies et étendues aux faubourgs en favorisant la végétalisation et, quand c'est possible, la désimperméabilisation des sols.

### 5.3.3 Protéger le patrimoine vernaculaire bassanais

La commune possède un patrimoine vernaculaire riche. Celui-ci est composé, en premier lieu, de maisons de maître datant du XIXe siècle principalement localisées dans le faubourg et le vieux centre ainsi que de patrimoine bâti lié à l'activité agricole : maisons vigneronnes, les hangars, les granges, les logements ouvriers.

Le patrimoine vernaculaire est également composé de croix, calvaires, murs en pierres anciens. Le PLU identifiera ces éléments ponctuels et assurera leur conservation et leur mise en valeur.

Ces éléments participent à la qualité des paysages urbains et sont témoins de l'Histoire de Bassan. À ces titres, ces éléments doivent être conservés et certains pourront être protégés au regard de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### 5.3.4 Conserver les paysages urbains de la commune

Les paysages urbains de la commune sont variés entre le tissu historique dense et minéralisé et les quartiers résidentiels aérés et végétalisés.

Dans le cœur du village, les règles devront assurer la conservation du caractère historique du bâti, tant dans ses formes et volumes que dans son aspect. Il s'agira aussi dans le cadre de politiques communales et intercommunales de soutenir et accompagner la mise en valeur des façades anciennes et dégradées.

Dans les quartiers résidentiels, la présence de la végétation (arbres, arbustes, vivaces, etc.) dans l'espace public doit être maintenue voire confortée, plus

précisément dans les quartiers à dominante minérale. Ces dispositions permettront avec le concours des jardins privés arborés et plantés de participer à la qualité paysagère des quartiers résidentiels.

## AXE 2 Conforter le cadre de vie bassanais

### Paysages naturels et agricoles

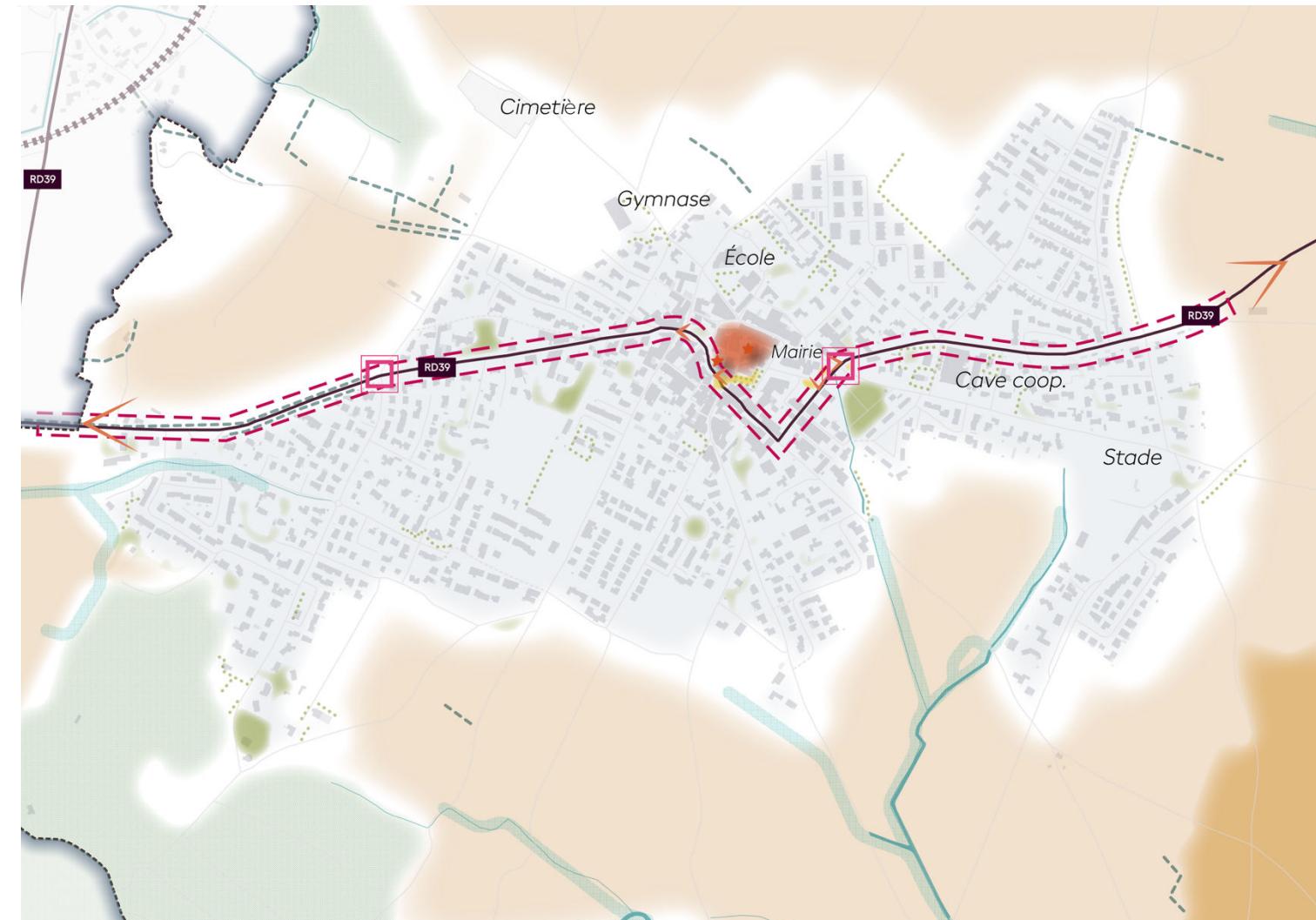
- Maintenir les paysages naturels de la trame verte et bleue (boisements, alignement d'arbres et de haies, etc.)
- Maintenir les paysages naturels de la trame bleue (cours d'eau, ripisylve, etc.)
- Maintenir les paysages agricoles

### Paysages urbains

- Maintenir les espaces de respirations
- Conserver la nature en ville, vecteur de qualité paysagère
- Continuer la mise en valeur de la traversée de bourg et des entrées de ville
- Carrefour d'importance dans la mise en valeur de la traversée de bourg
- Conserver les points de vue d'intérêt

### Patrimoine

- Conserver et mettre en valeur l'ancien castrum et son patrimoine
- Elément bâti à protéger et à mettre en valeur



## ORIENTATION 6 : Conforter les polarités urbaines de Bassan

Bassan s'organise de manière évidente autour de grandes entités telles que le centre-bourg, englobant le centre administratif et le centre ancien et le pôle équipements publics divers au nord.

### 6.1 Maintenir le rôle de centralité du centre-bourg

Le centre ancien et le centre administratif constituent une centralité au cœur de Bassan. Ces derniers ont chacun leurs spécificités et se complètent :

- Le centre-ancien est composé de l'essentiel du patrimoine bâti de la commune (l'église, le château) ainsi que l'esplanade arborée et les places faisant le tour de l'ancien cours autour du castrum. Il intègre des commerces et des services de proximité : pharmacie, bar, bibliothèque associative, tabac-presse. La commune veillera au maintien de l'offre commerciale et de services.
- Le centre administratif est plus récent, la mairie ayant été délocalisée hors centre ancien pour plus praticité dans les années 2000. Cette délocalisation s'est accompagnée de la construction d'un nouvel ensemble immobilier mixte de logements et locaux d'activités en rez-de-chaussée. Les lieux sont depuis occupés par des professions libérales, dont médicales et quelques commerces (dont une boulangerie). La police municipale et le bureau de poste sont également situés dans ce quartier. Cette diversité des fonctions urbaines doit être conservée.

Dans l'ensemble, la commune souhaite maintenir la présence de commerces et de services de proximité cette centralité. Une réflexion sera portée sur la recherche de sites propices à l'implantation d'activité en cœur de village afin de renforcer son attractivité et son dynamisme. L'implantation de commerces et services en périphérie et dans les quartiers résidentiels doit être évitée.

### 6.2 Renforcer le pôle d'équipements au nord de la commune

La commune est dotée d'un pôle diversifié et épars d'équipements publics visant les domaines du sport et du ludique, du scolaire et de la culture. Ce pôle comprend le gymnase, l'école communale, des terrains de sports variés et la salle des fêtes. Sa localisation le rend accessible à pied depuis l'ensemble des quartiers

résidentiels. La commune souhaite renforcer cette polarité en y implantant de nouveaux équipements structurants afin de favoriser la mutualisation des espaces et les échanges inter associatifs notamment. Cet espace doit toutefois conserver sa vocation principale dédiée aux sportifs et loisirs afin de continuer à répondre aux besoins croissants de la population dans ces domaines et de développer une offre plus diversifiée et plus qualitative.

L'école communale est aujourd'hui en capacité suffisante pour répondre aux besoins de la population. Les capacités d'extension sur site, bien que limitées, existent et doivent être maintenues, elles seront mobilisées en cas de besoin.

Le cimetière est excentré au nord du village. Ce dernier a fait l'objet dans les années 2010 d'une extension qui reste aujourd'hui suffisante. Toutefois, la commune reste attentive à son évolution et pourra prévoir si nécessaire son extension.

### 6.3 Maintenir et encourager la présence d'espaces publics arborés et la végétation au sein de l'enveloppe urbaine existante et dans les nouvelles opérations d'ensemble

Pour promouvoir une densification apaisée autant que nécessaire du tissu bâti, la commune souhaite préserver des espaces de respiration sous la forme de parcs publics ou de places piétonnes déjà existantes ou à créer. Cette ambition passe également par l'obligation pour chaque nouvelle opération d'ensemble présentant un programme d'habitation d'aménager des espaces de loisirs arborés et plantés centraux et fédérateurs. Au quotidien, ils garantiront l'amélioration de la qualité du cadre de vie et la conservation de la qualité paysagère.

### 6.4 Poursuivre le déploiement des réseaux de télécommunication

Le conseil départemental de l'Hérault a développé le réseau de fibre optique dans l'ensemble de la commune. L'essentiel des habitations et activités est éligible au raccordement. La volonté est de permettre aux dernières constructions de pouvoir se raccorder au réseau et que l'ensemble de la population bénéficie du même niveau de services.

Le développement d'antennes en milieux agricoles et naturels doit être contenu afin de préserver la qualité des paysages, en particulier ceux de la coulée de Baumes et en entrée de ville.

## ORIENTATION 7 : Organiser les réseaux de mobilité

### 7.1 Encourager aux mobilités actives intracommunales et intercommunales

#### 7.1.1 Maintenir la sécurisation des liaisons piétonnes sur l'axe principal (RD 39)

La commune, avec le Département, a déjà effectué un travail de sécurisation de la route départementale 39. Il s'agira de poursuivre ce travail sur d'autres axes majeurs de la commune afin de faciliter les déambulations piétonnes mais aussi sur le secteur reliant les Martines au cœur de village.

#### 7.1.2 Sécuriser les axes secondaires empruntés par les piétons depuis l'axe principal vers les quartiers résidentiels et les aménités (école, mairie, gymnase, commerces, etc.)

Un axe secondaire nord-est a été identifié comme nécessitant une sécurisation car étant emprunté régulièrement par les habitants pour se rendre aux équipements au nord du village, dont l'école. Il s'agit des rues du Puits Neuf, Saint-Pierre et l'avenue de la Gare. Des aménagements seront programmés afin de sécuriser et rendre plus lisible ces itinéraires pour encourager notamment la marche dans les trajets quotidiens.

#### 7.1.3 Conforter la liaison intercommunale Servian/ Boujan-sur-Libron

La liaison intercommunale par l'ancienne voie ferrée fait partie d'un plan général à échelle départementale et intercommunale. Avec le concours de l'agglomération, la commune s'attachera à maintenir cet axe en faveur des modes actifs vers Béziers et vers Servian.

La commune souhaite également que la voie verte puisse, à terme, être prolongée jusqu'à Béziers afin de faciliter et sécuriser les déplacements vers les pôles d'emploi en vélo et contribuer à la structuration du réseau de mobilités douces départemental.

#### 7.1.4 Réfléchir à une liaison piétonne entre Bassan et Lieuran-lès-Béziers

Bassan est géographiquement proche de la commune de Lieuran-lès-Béziers mais le Libron et la voie ferrée agissent comme frontières difficilement franchissables.

Toutefois, une connexion par cheminements doux via la rue des Bassins et l'avenue de Lieuran entre les deux communes pourrait permettre aux habitants d'une commune de profiter des aménités de l'autre commune et d'ainsi renforcer les liens entre les deux communes. Les possibilités d'aménagement et de mise en sécurité de cette liaison seront étudiées.

#### 7.1.5 Rester attentif à la politique de transports en commun de l'agglomération Béziers Méditerranée et de la région Occitanie

Bien que non compétente dans le domaine des transports en commun, la commune restera attentive à l'évolution de la politique de transports en commun de l'agglomération Béziers Méditerranée et de la Région. La commune portera une attention particulière aux réseaux de transports en commun dans des directions clés tels que les communes voisines et les bassins de vie et d'emplois (Béziers, Agde, Montpellier, Narbonne, etc.).

### 7.2 Améliorer la desserte automobile en cœur de village

La Grand Rue et la rue du Chemin Neuf (RD 39) traversent le centre ancien par des voies étroites et contraintes par le bâti ancien. La commune a d'ores-et-déjà organisé le flux à travers le centre par l'instauration d'un sens unique avec la rue du Puits Neuf et l'avenue de Servian.

La commune maintient son souhait de maîtriser le trafic routier en cœur de village. En ce sens, l'objectif est de créer les infrastructures nécessaires et en capacité suffisante pour délester une partie du trafic de transit de la traversée urbaine sur d'autres secteurs. Les solutions envisagées devront prendre en compte, outre les mobilités douces, l'impact générer par les nuisances sonores mais aussi satisfaire un fonctionnement routier rationnel et optimisé afin de limiter les distances et temps de déplacements qui pourraient générer de nouvelles nuisances ou sources de pollution de l'air. Le développement urbain « en épaisseur » par rapport à l'axe de la RD39 constitue une première approche à la limitation des flux de transit en cœur de village.

Les futurs aménagements routiers devront également prendre en compte les usagers spécifiques tels que les engins agricoles ou les poids-lourds.

### 7.3 Assurer une offre en stationnement cohérente avec les besoins du territoire

La commune souhaite renforcer son offre de stationnement à proximité du cœur de village et de ses aménités, aujourd’hui saturée. Le PLU sera attentif aux causes menant à la saturation du parc de stationnement en centre ancien et plus largement dans le reste de la commune. L’objectif est de conserver une offre en adéquation avec les besoins résidentiels et l’accès aux commerces, services et équipements du cœur de village.

En dehors du centre, les besoins en stationnement doivent également être anticipés et l’offre organisée. Le domaine public ne pourra répondre à lui seul aux besoins de la population, les règles permettant la création d’emplacements sur le domaine privé devront être définies au cas par cas des typologies d’habitat et d’activités et des besoins qu’elles génèrent.

Le stationnement des deux-roues et de vélos devra également être réfléchi et organisé. En effet, ces deux modes de déplacements sont en pleine expansion, il est donc nécessaire d’assurer leur intégration de bout en bout dans l’organisation de l’espace.

## AXE 2 Conforter le cadre de vie bassanais

### Polarités

Centre-bourg

Maintenir la polarité

Conforter la polarité

### Cadre de vie

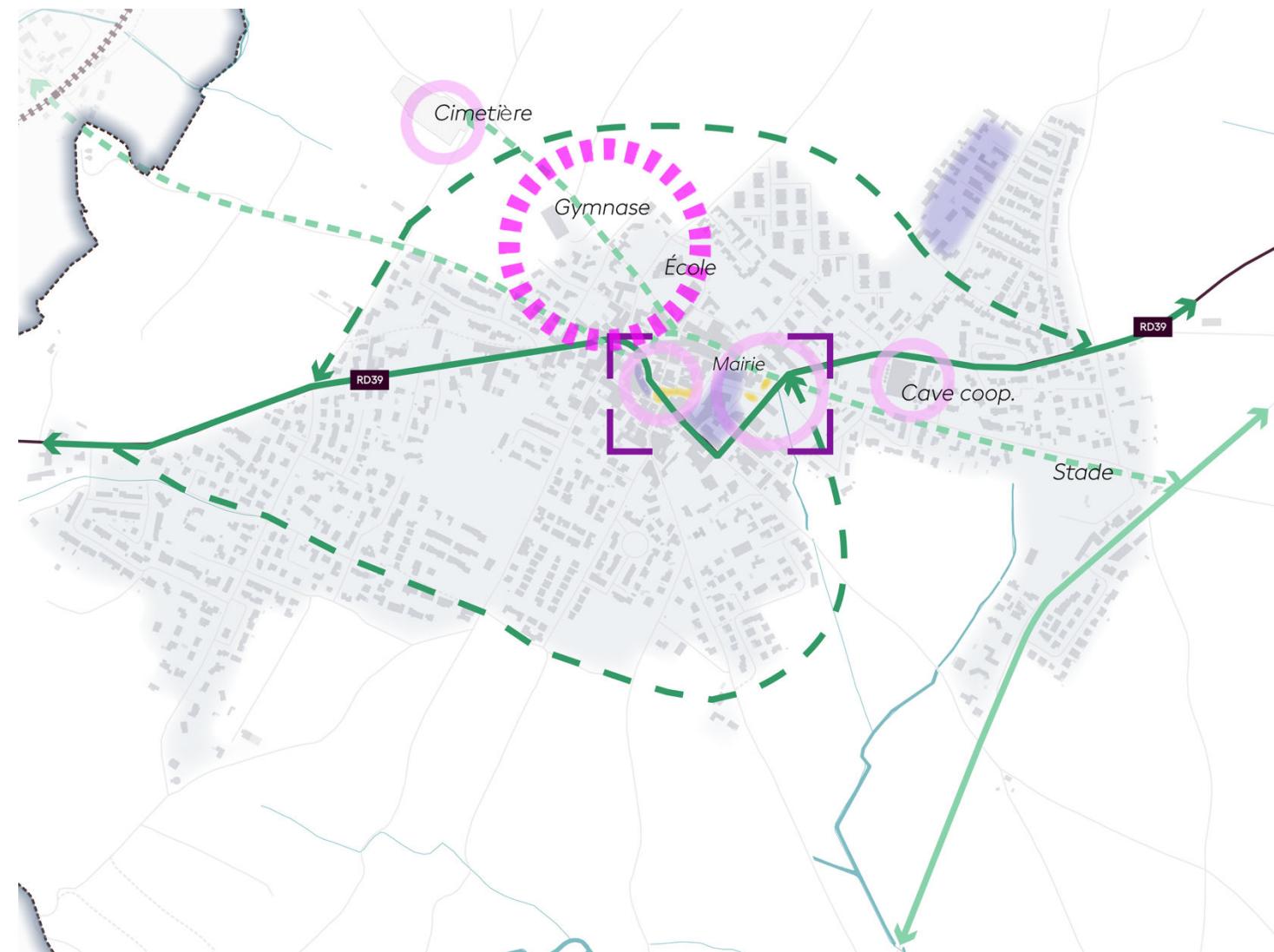
Maintenir les espaces publics arborés dans le centre-bourg

### Activités économiques

Soutenir les activités économiques de Bassan

### Mobilité

- Axe structurant de la RD 39 du réseau automobiles et modes actifs
- Compléter les voies de contournements de la RD 39
- Maintenir la liaison douce Servian-Boujan-sur-Libron
- Développer un réseau de modes actifs depuis les axes principaux jusqu'aux équipements majeurs et jusqu'à Lieuran-lès-Béziers
- Maintenir la liaison douce Servian-Boujan-sur-Libron



## AXE 2 Conforter le cadre de vie bassanais

### Polarités

 Centre-bourg

 Maintenir la polarité

 Conforter la polarité

### Cadre de vie

 Maintenir les espaces publics arborés dans le centre-bourg

### Activités économiques

 Soutenir les activités économiques de Bassan

### Mobilité

 Axe structurant de la RD 39 du réseau automobiles et modes actifs

 Compléter les voies de contournements de la RD 39

 Maintenir la liaison douce Servian-Boujan-sur-Libron

Développer un réseau de modes

 actifs depuis les axes principaux jusqu'aux équipements majeurs et jusqu'à Lieuran-lès-Béziers

 Maintenir l'offre en stationnement



## AXE 3 ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE DE BASSAN

### ORIENTATION 8 : Maîtriser le développement démographique

#### 8.1 Maîtriser l'apport démographique

Il s'agira de maîtriser l'apport en population sur la commune en prenant en compte les ressources en eau disponibles. En effet, la maîtrise de la croissance démographique projetée permet d'assurer une meilleure adéquation entre besoins et ressources en eau.

L'apport de population est ainsi estimé à environ 2 920 habitants à l'horizon 2040. La croissance de population, associée aux besoins propres du territoire du fait du desserrement des ménages, génère un besoin en logements d'environ 410 unités entre 2021 et 2040.

#### 8.2 Une adéquation besoins et ressources en eau assurée

##### 8.2.1 Adduction en eau potable

La croissance démographique devrait générer de nouveaux besoins en eau potable à l'horizon du PLU en 2040 et ce de façon durable à long terme. Afin d'économiser la ressource, l'amélioration du rendement du réseau d'alimentation sera poursuivie. Les actions de prévention prônant les économies d'eau seront renforcées, tant auprès de la population que des services publics.

Le PLU imposera des plantations adaptées au climat local et aux sécheresses de plus en plus nombreuses afin de limiter les besoins en arrosage. Le PLU devra également contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols, source de ruissellement urbain et principal obstacle à l'infiltration des eaux dans le sol et la nappe.

##### 8.2.2 Assainissement des eaux usées

De même, la croissance démographique devrait augmenter la charge sur l'assainissement des eaux usées. La commune et la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée compétente en matière d'assainissement seront vigilantes quant à la capacité de la station d'épuration d'assurer le

traitement des eaux usées conformément à ses capacités et à la réglementation en vigueur. Un agrandissement de la station d'épuration est en réflexion.

## ORIENTATION 9 : Encourager la mixité sociale et fonctionnelle dans les futurs développements urbains vers un urbanisme et un habitat durables

### 9.1 Un aménagement en faveur de la transition écologique

Dans les nouveaux quartiers, il sera intégré des espaces publics arborés et plantés, vecteurs de créations de liens et d'échanges sociaux. Ces espaces devront être à dominante perméable et végétalisés pour capter les pluies de ruissellement et renforcer la trame verte urbaine. De manière générale, les projets devront prendre en compte les effets du changement climatique dès la conception par un choix des essences végétales, la gestion économe de la ressource en eau et l'orientation du bâti.

Ces nouveaux quartiers devront également prévoir les aménagements suffisants pour assurer les liaisons et continuités pour les mobilités douces.

En matière de construction, le PLU encouragera le développement des énergies renouvelables à usage individuel et le maintien des espaces libres de pleine terre plantés garantissant l'infiltration des eaux de pluie et la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

Afin de limiter la consommation d'espaces agricole et naturel, environ 59% des besoins en logements seront réalisés dans les espaces déjà urbanisés. Pour y parvenir, la commune envisage le réinvestissement urbain du stade actuel après son déménagement pour y développer une opération d'aménagement à dominante résidentielle. Aussi, la densité moyenne des extensions d'urbanisation sera d'environ 20 logements/ha. Cette densité pourra être modulée en fonction des conditions de desserte par les voies et réseaux, de la qualité de l'insertion urbaine et paysagère.

### 9.2 Encourager la mixité sociale en diversifiant l'offre en logement

Afin de constituer un équilibre durable et une mixité sociale qui favorisera un dynamisme dans la vie quotidienne de la commune, le projet communal devra s'attacher à diversifier l'offre de logements :

- Logements collectifs et individuels ;
- Tailles de logements variées : grands et petits logements ;

- Logements à accessibilité variée : logements locatifs sociaux, primo-accédants, en accession libre

### 9.3 Encourager la mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle dans les nouvelles opérations d'ensemble comme l'existant devra être encouragée. Cette mixité participera à la durabilité du quartier et à sa dynamique. Toutefois, la recherche de mixité fonctionnelle dans les espaces à dominante résidentielle ne doit pas conduire à une dégradation de la qualité du cadre de vie (nouvelles nuisances, etc.) ni à fragiliser les activités économiques existantes, en particulier celles du cœur de village. En ce sens, l'implantation de commerces et services sera réglementée dans les espaces résidentiels.

## ORIENTATION 10 : Orienter la réflexion du développement urbain sur les potentialités de l'enveloppe urbaine existante

### 10.1 Encadrer les mutations de l'enveloppe urbaine existante

#### 10.1.1 Favoriser la densification réfléchie de l'enveloppe urbaine existante

Le tissu urbain est marqué par la présence de plusieurs dents creuses non bâties de plus ou moins grandes superficies. Dans l'optique de modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain, il s'agira d'investir ce potentiel principalement pour la production de logements et d'équipements. La densification du tissu urbain sera encadrée en fonction de la morphologie, de la nature en ville existante ou à créer et du contexte urbain, notamment de la proximité du réseau de mobilité douce, du centre-bourg et de ses aménités. La capacité de stationnement pour de potentiels nouveaux ménages pourra être également prise en compte.

#### 10.1.2 Encadrer les mutations en faveur de la nature en ville et du bien-être des habitants

Plus qu'un comblement de dents creuses, ce potentiel devra aussi participer à la consolidation du réseau existant d'espaces publics végétalisés et de jardins anthropiques, en faveur du bien-être des habitants et du maintien de la biodiversité locale. Cette démarche est un préalable à toute action de densification du tissu bâti.

## 10.2 Encourager la rénovation énergétique et renforcer la durabilité du parc résidentiel ancien

Afin de lutter contre l'habitat insalubre et la vacance structurelle, la commune souhaite remettre sur le marché une partie des logements vacants. De ce fait, la commune encourage les rénovations de tout type en lien avec les aides financières France Rénov', Rénov'Occitanie et l'ANAH (l'Agence Nationale de l'Habitat). Par ailleurs, la commune s'engage dans le renouvellement de bâti insalubre en centre ancien.

### ORIENTATION 11: Limiter l'urbanisation en extension et traiter qualitativement les franges et fins d'urbanisation

#### 11.1 Affirmer les limites de l'urbanisation sur les limites est et ouest de la commune

La commune s'est longtemps développée d'est en ouest autour de la RD 39. Ce développement est arrivé à une limite des deux côtés. À l'est, la ligne sous haute tension et à l'ouest la différence de dénivelé et les espaces boisés, marquent les limites d'urbanisation. La commune s'emploie à stopper cet étalement linéaire par l'investissement de l'axe nord-sud du village et poursuit ses actions en ce sens.

#### 11.2 Modérer la consommation d'espace à l'horizon 2040

Les besoins en extension d'urbanisation pour la production de logements sur la période 2021-2040 sont évalués à environ 5,5 ha.

La commune et la CABM ne portent pas de projet de développement économique engendrant une nouvelle consommation d'espace sur le territoire.

Les besoins fonciers pour le développement de l'offre en équipements, sur le nord du village, est estimé à environ 3,5 ha.

Les projets agricoles connus à ce jour, hors agrivoltaïques, ne sont pas susceptibles de créer de consommation d'espace. Toutefois, afin d'anticiper les besoins futurs à l'horizon 2040, la commune projette une consommation d'espace maximale d'environ 1 ha pour les besoins des exploitations.

En conséquence, l'objectif de consommation d'espace maximale sur la période 2021-2040 est fixé à environ 10 hectares.

## 11.3 Maintenir et traiter les franges périurbaines arborées

### 11.3.1 Maintenir les franges périurbaines naturelles

L'enjeu réside principalement dans la définition des limites avec les espaces agricoles et naturels en s'appuyant sur le maintien des éléments naturels et anthropiques forts pour figer les limites d'urbanisation à long terme, il s'agit :

- Les ruisseaux à proximité du village aggloméré ;
- Le double alignement de platanes le long de l'avenue de Béziers ;
- Les bois au sud-est.

### 11.3.2 Traiter les franges périurbaines dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble

Afin d'assurer une meilleure interface avec les espaces agricoles, naturels et forestiers, les opérations d'aménagement d'ensemble en limite de tissu urbain devront être terminées par une frange périurbaine continue et arborée sur une épaisseur significative. Cette mesure garantira la diminution des nuisances, notamment entre exploitants agricoles et habitants (nuisances olfactives, acoustiques, etc.). Cette frange devra être accessible pour son entretien.

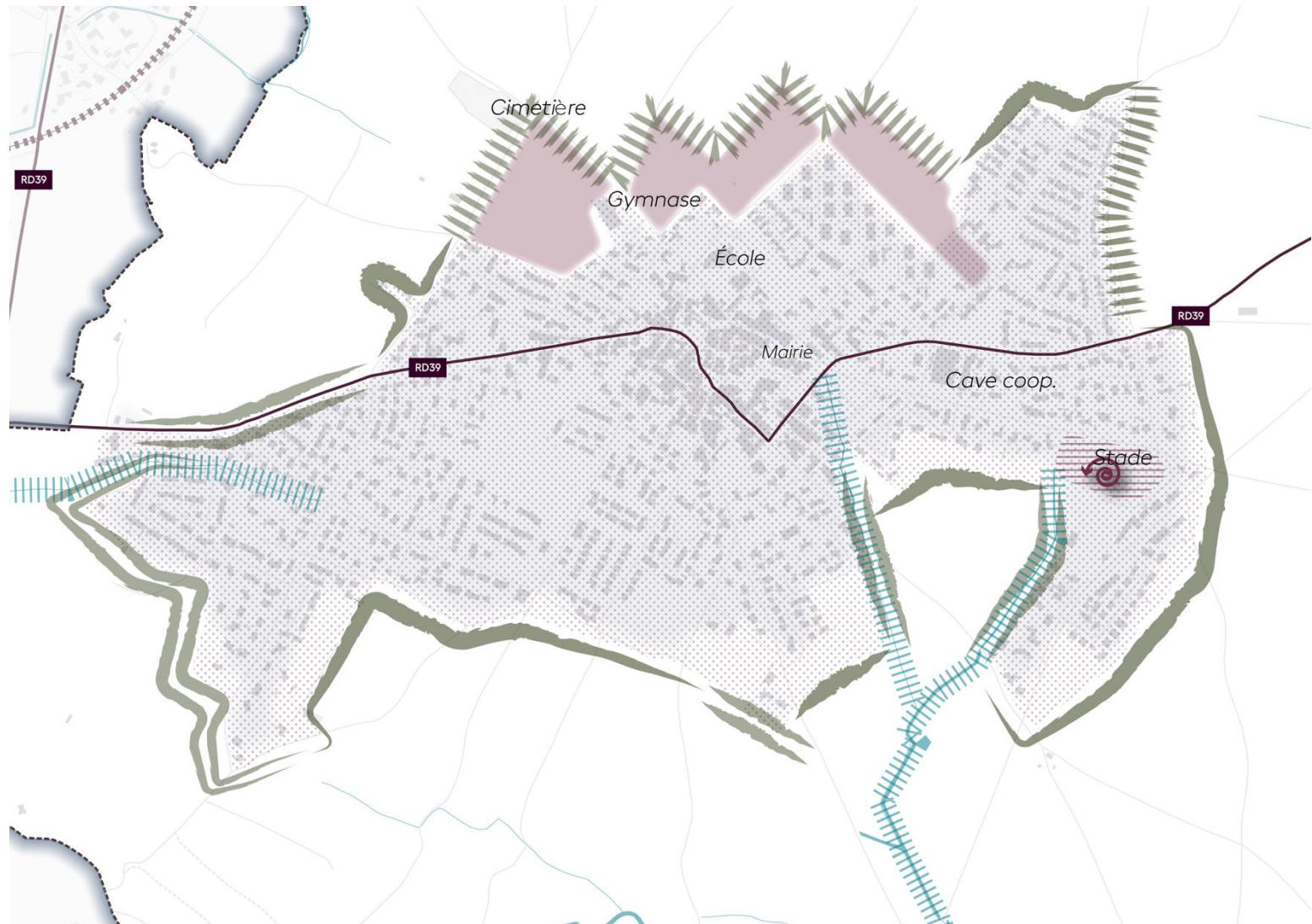
## AXE 3 Accompagner un développement urbain maîtrisé de Bassan

## Développement urbain

-  Favoriser la densification du tissu urbain existant
  -  Favoriser le renouvellement urbain
  -  Finir le village sur quelques enveloppes ponctuelles
  -  Limiter la constructibilité autour des cours d'eau

## Franges périurbaines

-  Maintenir les franges périurbaines naturelles existantes
  -  Maintenir les limites d'urbanisation
  -  Traiter ou renforcer les franges périurbaines des extensions urbaines récentes et futures



COMMUNE DE BASSAN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BÉZIERS MÉDITERRANÉE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le

ID : 034-213400252-20251211-2025\_071-DE