



Commune de Pailhès

(Hérault)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) 1ère Modification

Notice de présentation

| | | | | | |
|-----------------|--------------|---------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| 1° Modification | 08-01-2015 | - | 18-01-2015 | 24-06-2015 | 1.0 |
| Elaboration PLU | 15-11-2010 | 19-04-2013 | 18-10-2013 | 27-02-2014 | |
| Procédure | Prescription | Délibération arrêtant le projet | publication | Approbation | |

l* | a | gence | a | ctions | t | erritoires

1 place de la comédie
34 000 Montpellier
tél : 04 67 56 77 77 - 06 07 54 78 73
mail : b.villaeys@lagence-at.com

Sommaire

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU | 3 |
| 1.1. | Historique et évolution du document d'urbanisme | 3 |
| 1.2. | Le contexte intercommunal | 3 |
| 1.2.1. | Le SCoT du biterrois | 3 |
| 1.3. | Justification du choix de la procédure | 4 |
| 1.3.1. | Rappel des procédures | 4 |
| 1.3.2. | Respect des conditions d'utilisation de la procédure de modification | 5 |
| 1.3.3. | Respect de la prise en compte des obligations en matière d'évaluation environnementale | 10 |
| 2. | ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 13 |
| 3. | LE PROJET DE MODIFICATION | 15 |
| 3.1. | Prise en compte des remarques du préfet - courrier du 25 mars 2014 | 15 |
| 3.2. | Ajustement des parties réglementaires | 15 |
| 4. | INCIDENCES DE LA MODIFICATION | 18 |
| 4.1. | Modification apportée au PLU | 18 |
| 4.1.1. | Évolution du rapport de présentation | 18 |
| 4.1.2. | évolution des OAP | 18 |
| 4.1.3. | Évolution du zonage | 20 |
| 4.1.4. | Évolution du règlement | 24 |
| 4.1.5. | Évolution des annexes | 26 |
| 4.1.6. | Surfaces | 26 |
| 4.2. | Incidences sur l'environnement | 26 |
| 4.2.1. | Incidences sur les sites Natura 2000 | 26 |
| 4.2.2. | Incidences sur la faune et la flore | 26 |
| 4.2.3. | Incidences sur les paysages | 26 |
| 4.2.4. | Incidences sur l'agriculture | 26 |
| 4.2.5. | Incidences sur la circulation | 27 |
| 4.2.6. | Incidences sur les nuisances au voisinage et incidences sur la qualité de l'air, le bruit | 27 |
| 4.2.7. | Incidences sur la ressource en eau | 27 |
| 4.2.8. | Prise en compte des risques et servitudes | 27 |

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1. HISTORIQUE ET ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pailhès s'inscrit dans l'évolution de son document d'urbanisme.

Le PLU de Pailhès a été approuvé le 27 février 2014.

Depuis, le PLU n'a fait l'objet d'aucune adaptation, que ce soit sous forme de modification ou de révision.

Par courrier en date du 25 avril 2014, le préfet de l'Hérault signale à la commune des points de l'avis de synthèse qui n'ont pas été pleinement pris en compte dans la version approuvée du PLU de février 2014.

Parallèlement, la commune souhaite faire un toilettage de la partie réglementaire intégrant :

- les problématiques de réseaux auxquelles la commune est confrontée
- des ajustements mineurs de réglementation pour garantir la qualité urbaine
- la mise en adéquation avec la loi ALUR, notamment en ce qui concerne le Coefficient d'Occupation des Sols qui a été supprimé.

La démarche de modification s'inscrit dans le cadre du souhait de la collectivité de répondre aux deux points précédemment cités (remarques du Préfet et toilettage réglementaire).

1.2. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

1.2.1. LE SCOT DU BITERROIS

La commune de Pailhès s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Biterrois, approuvé le 27 Juin 2013, puis complété le 11 Octobre 2013.

Le Plan Local d'Urbanisme de Pailhès, approuvé le 27 février 2014, a reçu un avis favorable du SCoT.

La présente modification a été soumise à la commission d'urbanisme du SCoT lors de la séance du 16 janvier 2015, puis au bureau du SCoT le 10 février 2015.

Les ajustements envisagés par la présente modification ne sont pas de nature à remettre en cause l'avis du SCoT. En effet, ces ajustements sont mineurs et n'interfèrent pas avec les enjeux du SCoT.

1.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

1.3.1. RAPPEL DES PROCÉDURES

Plusieurs procédures sont définies dans le code de l'urbanisme (élaboration, révision, modification...); leur champ d'application et déroulement sont spécifiques à chacune.

Levant les ambiguïtés qui subsistaient sur ce point, la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure normale d'adaptation de ce plan. Sous le régime antérieur, la révision était, en effet, la procédure la plus employée y compris pour des changements mineurs qui n'auraient nécessité qu'une simple modification.

Prise en application de l'article 25 de la loi Grenelle II, l'ordonnance du 5 janvier 2012 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et le décret du 23 août 2012 entré en vigueur le 1^{er} février 2013 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont modifié les procédures applicables aux documents d'urbanisme (PLU et Cartes communales).

Désormais, sous réserve des cas dans lesquels une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, et ce conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il existe désormais une procédure de modification simplifiée du PLU qui résulte d'un assouplissement important de la modification et ne comporte pas d'enquête publique.

Toutefois les procédures en cours au 1^{er} janvier 2013 suffisamment avancées (débat sur le PADD effectué ou enquête publique accomplie par exemple) continueront de se dérouler selon les modalités antérieures.

Ce n'est pas le cas de la présente procédure de **modification de la commune de Pailhès, qui a été prescrite par arrêté du maire le 8 janvier 2015, et qui relève donc des procédures «nouvelles versions», postérieures au 1^{er} janvier 2013.**

Conformément à l'article L.123-13-1, la procédure de modification est utilisée pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions :

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées

mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»

L'ordonnance du janvier 2012 a aussi instauré une procédure allégée dite «modification simplifiée» (sans enquête publique), définie à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, qui peut avoir pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou la

«En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.»

Il existe aussi une procédure de mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique (DUP) ou une déclaration de projet (DP).

Dans tous les autres cas, les POS/PLU doivent être révisés et éventuellement transformés en PLU.

La présente modification du PLU de Pailhès a pour l'objet d'intégrer les remarques du préfet (concernant essentiellement les risques, la santé publique et l'agriculture) et d'ajuster la partie réglementaire (phasage des zones AU et règlement).

Ces adaptations, qui touchent à la partie réglementaire du document et aux orientations d'aménagement et de programmation, **ne relèvent pas des cas spécifiques de la modification simplifiée, mais relèvent bien de la procédure «classique» de modification du PLU.**

1.3.2. RESPECT DES CONDITIONS D'UTILISATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

■ RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

Le PADD du PLU de Pailhès s'est développé selon les axes suivants :

1. Permettre l'équilibre entre renouvellement urbain, utilisation économe des espaces naturels et préservation du patrimoine remarquable

1.1. Une silhouette du village à préserver

1.2. Des entrées de ville à clarifier

1.3. Une consommation d'espace à encadrer

1.4. Des espaces agricoles et forestiers porteurs de dynamisme

1.5. Un patrimoine de qualité à préserver

2. Assurer la diversité des fonctions urbaines

2.1. Un habitat massivement résidentiel et pavillonnaire

2.2. Palier l'absence de commerce de proximité

2.3. Soutenir l'activité agricole

2.4. Des déplacements essentiellement routiers liés à la voiture individuelle qui pénalisent le village

3. Favoriser la réduction des gaz à effet de serre et maîtriser l'énergie

3.1. Des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements routiers et aux bâtiments

3.2. Une énergie essentiellement en provenance des énergies fossiles et de l'électricité

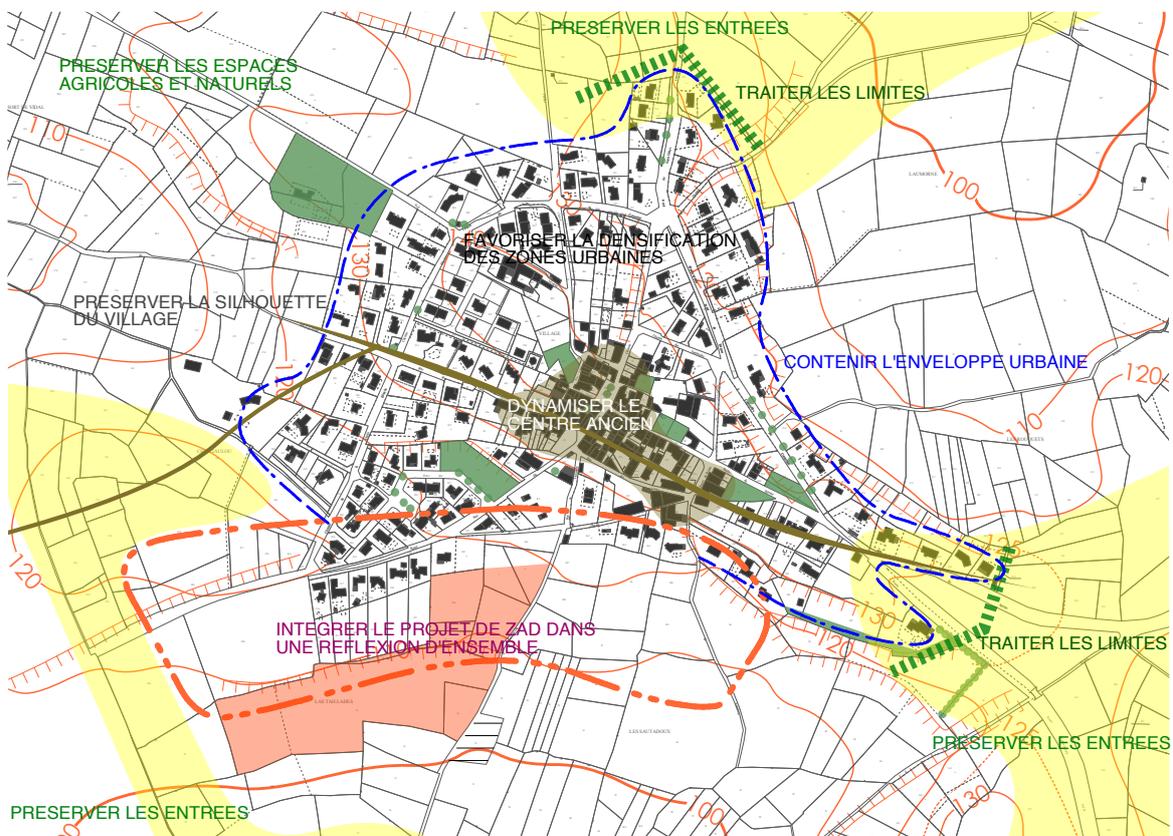
3.3. Maintenir la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol

3.4. Biodiversité, écosystèmes, espaces verts, continuités écologiques

3.5. Se protéger des risques naturels

3.6. Des risques technologiques et des pollutions limités

3.7. Des nuisances liées aux infrastructures routières



carte du PPA du PLU

Le projet de modification ne contredit pas les objectifs du PADD du PLU de Pailhès, bien au contraire.

L'ensemble des remarques du Préfet à intégrer relèvent d'ajustements réglementaires qui ne remettent pas en cause le projet de PLU, que ce soit d'ailleurs le PADD ou tout autre document.

L'ajustement du phasage des zones AU s'est avéré nécessaire eu égard aux possibilités de raccordement et aux capacités des réseaux actuels. Cet ajustement ne remet pas en cause le projet de PLU, et n'intervient que dans l'enveloppe urbaine déjà définie pour préciser l'ordre d'urbanisation des différents secteurs à urbaniser (AU).

Les adaptations du règlement peuvent avoir deux objectifs :

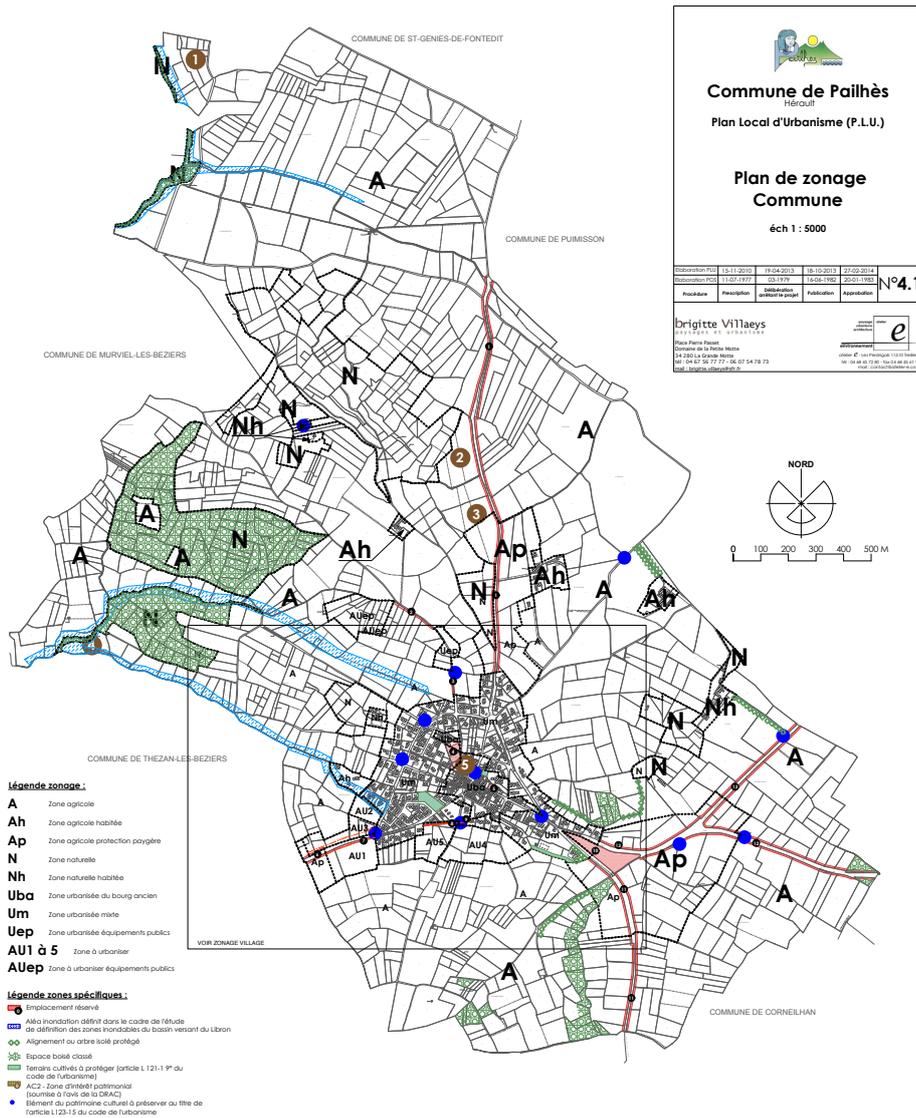
- répondre aux nouvelles obligations législatives de la loi ALUR,
- conforter la réglementation pour la maîtrise de la qualité urbaine et la silhouette du village : ce qui est justement un des objectifs du PADD.

L'ensemble de ces thématiques est développé plus avant dans le document, dans la présentation précise du projet de modification.

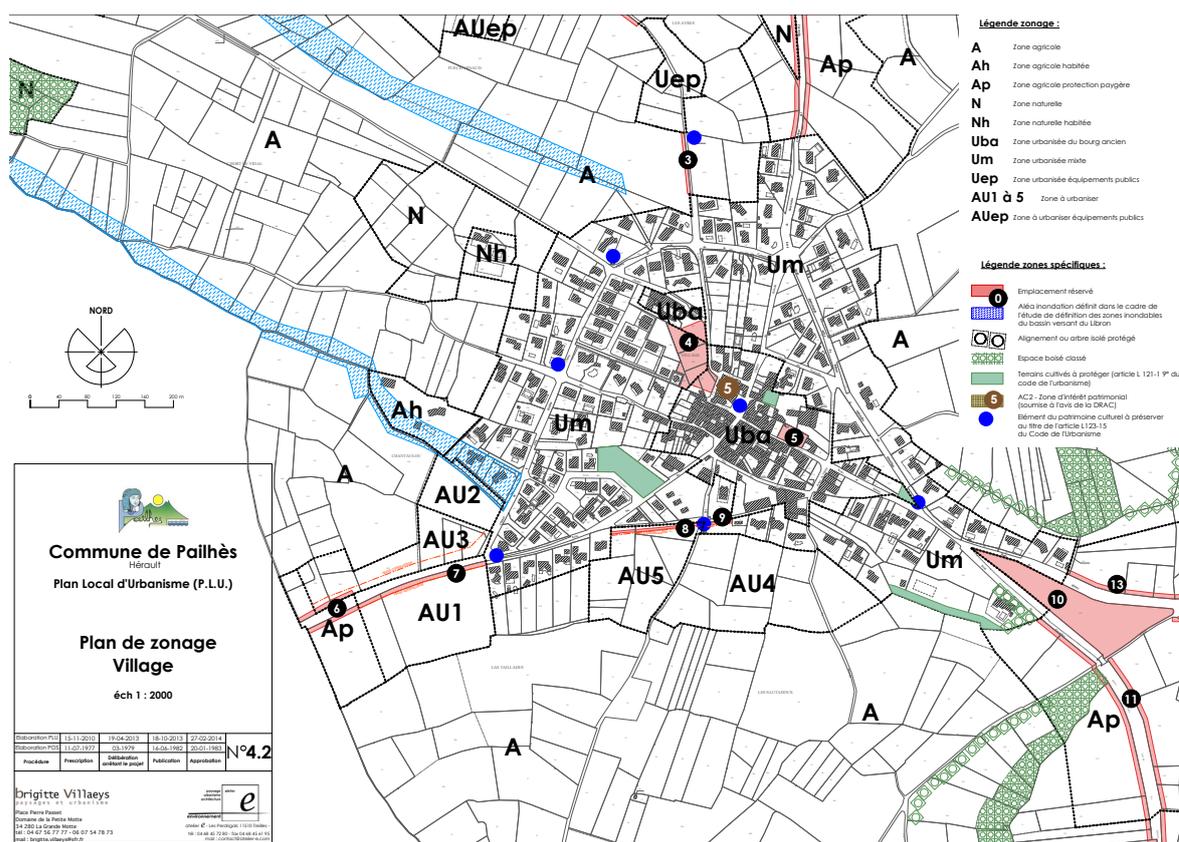
■ **ABSENCE DE RÉDUCTION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ, D'UNE ZONE AGRICOLE OU D'UNE ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE**

Le projet de modification vise à des ajustements dans le phasage des zones AU, des ajustements et compléments réglementaires (plans de zonage, plans de servitudes, annexes et règlement).

Ces ajustements n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière.



plan de zonage du PLU avant modification - échelle commune



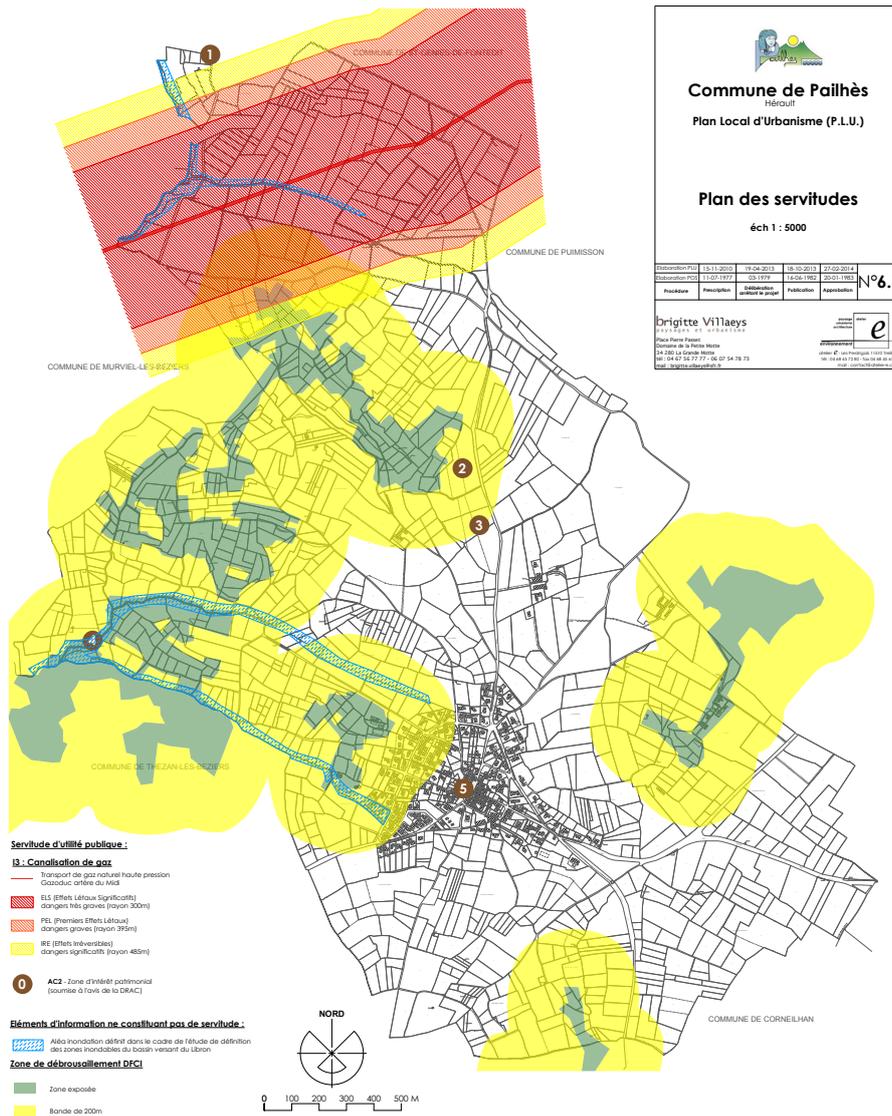
plan de zonage du PLU avant modification - échelle village

■ **ABSENCE DE RÉDUCTION D'UNE PROTECTION ÉDICTÉE EN RAISON DES RISQUES DE NUISANCE, DE LA QUALITÉ DES SITES, DES PAYSAGES OU DES MILIEUX NATURELS, OU D'UNE ÉVOLUTION DE NATURE À INDUIRE DE GRAVES RISQUES DE NUISANCE.**

Des protections ont été édictées, dans le PLU, en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les protections édictées sur la commune sont :

- les risques inondation, Transport de Matières Dangereuses (TMD) lié à canalisation de gaz, feux de forêt, retrait-gonflement des argiles, sismique : les demandes de précisions de la lettre du Préfet portent justement sur ces éléments pour apporter plus de précisions et clarifier les risques dans le PLU
- les sites archéologiques : la modification n'a aucune incidence sur cette protection.



plan des servitudes du PLU avant modification- échelle commune

1.3.3. RESPECT DE LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le rapport de présentation d'un PLU comporte obligatoirement un état initial de l'environnement et une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Toutefois, les exigences relatives au contenu du rapport de présentation du PLU ont été renforcées pour certains PLU à la suite de la transposition en droit interne de la directive européenne 2001/42/CE par l'ordonnance du 3 juin 2004 qui a rendu obligatoire la réalisation d'une évaluation des incidences sur l'environnement de la plupart des documents d'urbanisme français. Son décret d'application du 27 mai 2005 précise la liste des documents concernés et les conditions d'entrée en vigueur de cette obligation.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est organisée par le code de l'urbanisme. Parallèlement, le code de l'environnement prévoit un autre type d'évaluation permettant de mesurer

les incidences d'un projet ou d'un document sur les sites Natura 2000. Concernant les PLU, cette évaluation est actuellement intégrée dans le rapport de présentation.

Les exigences concernant l'évaluation Natura 2000 ont été renforcées par la loi relative à la responsabilité environnementale du 1er août 2008 et son décret d'application du 9 avril 2010 afin d'améliorer la transposition de la directive « Habitats » et de rendre le régime d'évaluation des incidences Natura 2000 conforme aux exigences européennes. Cette réforme concerne les documents de planification approuvés à compter du 2 mai 2011.

Elle prévoit que les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme sont également soumis à évaluation de leurs incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000, en application de l'article L. 414-4, III, 1° du code de l'environnement. Toutefois, afin d'éviter les doublons de procédure, il est prévu que l'évaluation environnementale tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions du nouvel article R. 414-23 du code de l'environnement. En vertu de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, le préfet peut s'opposer à tout document de planification si l'évaluation n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou si elle s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

L'évaluation environnementale

Selon l'article R. 121-14 du Code de l'Urbanisme, font désormais l'objet d'une évaluation systématique :

- les directives territoriales d'aménagement et de développement durables (DTADD) ;
- le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;
- le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- les SCOT, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions de cohérence territoriale ;
- les PLU intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains ;
- Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L.145-7 ;
- Les schémas d'aménagement prévus à l'article L.146-6-1 ;
- Les cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

Font également l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration :

- Les PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
- Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;
- Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

L'examen au «cas par cas»

Selon l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, font aussi l'objet d'une évaluation environnemental

après un examen au «cas par cas» défini à l'article R*. 121-14-1 du code de l'urbanisme :

- Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;
- Les cartes communales de communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.

L'article R.121-16 du code de l'urbanisme précise le champ d'application de l'évaluation environnement pour les procédure d'évolution des documents d'urbanisme.

«Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes:

1°- Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000;

2°- Les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et aux 2° à 4° du I de l'article R. 121-14 qui portent atteinte à l'économie générale du document ainsi que, pour les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et au 2° du I de l'article R. 121-14, celles dont il est établi après examen au cas par cas qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

3°- ...

4°- En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme:

a) Pour les plans locaux d'urbanisme mentionnés aux 5o et 6o du I et aux 1o et 2o du II de l'art. R. 121-14, d'une part, les révisions et, d'autre part, les déclarations de projet qui soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;*

b) Les révisions et modifications d'un plan local d'urbanisme autorisant des opérations ou travaux mentionnés au 3o du II de l'article R. 121-14;

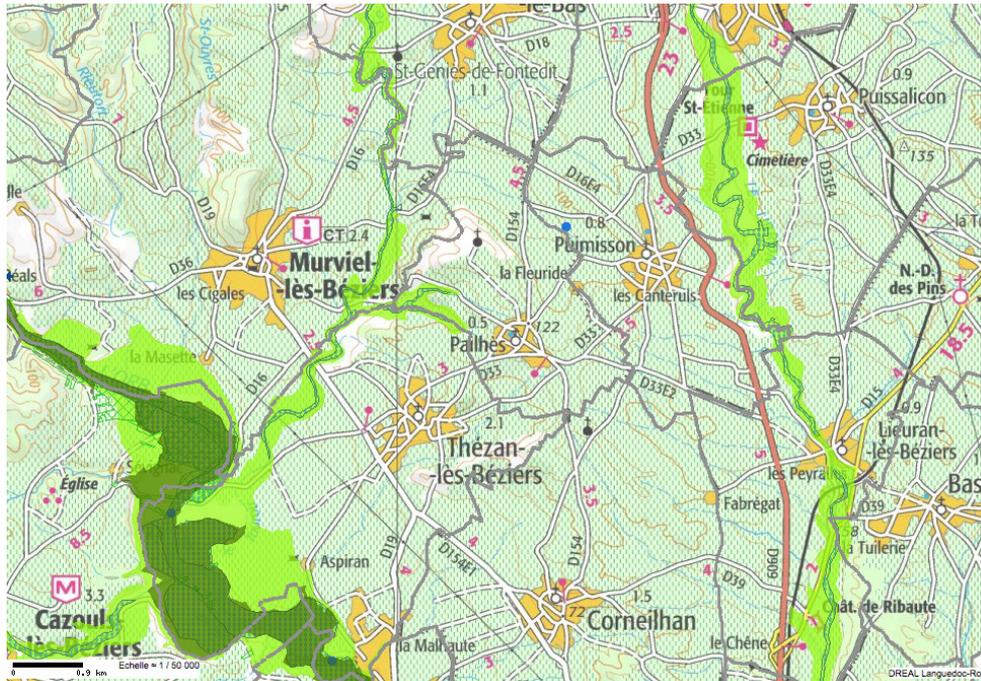
c) Les révisions et les déclarations de projet des plans locaux d'urbanisme mentionnés au III de l'article R. 121-14, s'il est établi après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;»

Le PLU de la commune de Pailhès ne rentre dans aucun champ d'application de l'évaluation environnementale, ni dans aucun des cas d'examen au «cas par cas» : aucun site Natura 2000 sur le territoire, hors zone littorale, hors zone de montagne, pas d'incidence

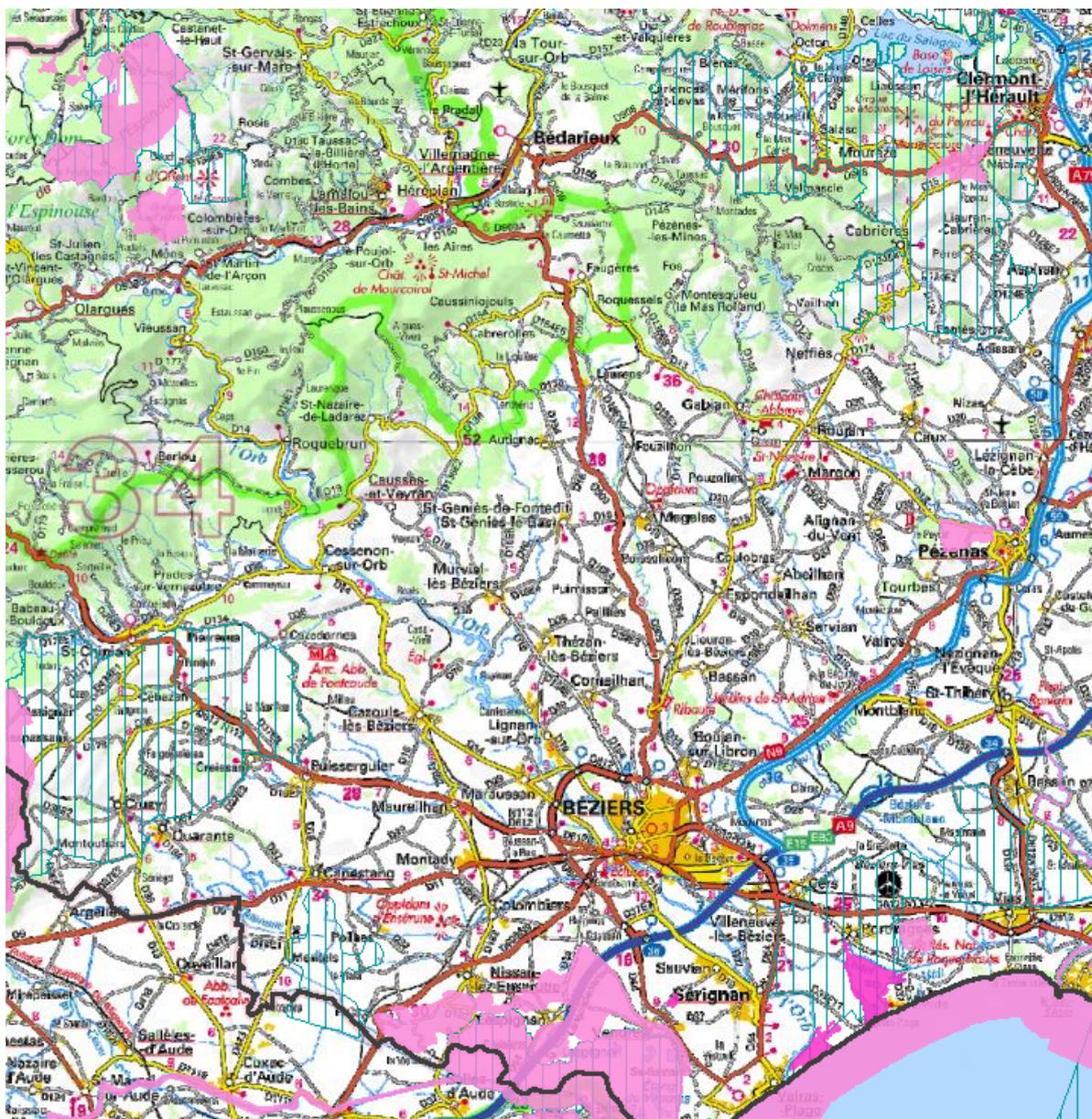
sur l'environnement, pas de remise en cause de l'économie générale du projet, pas de réduction d'une espace boisé, d'une zone agricole, naturelle ou forestière.

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Il n'existe sur le territoire de Pailhès aucune protection au titre de l'environnement, pas même d'éléments d'inventaires de type ZNIEFF, pas d'espaces naturels sensibles du département. Seuls le ruisseau de la Grane et la combe Rossignol sont identifiés comme des «espaces fonctionnels des zones humides».



Carte des enjeux environnementaux - source : site internet DREAL LR



Carte du réseau Natura 2000 - source : site internet DREAL LR

Le réseau Natura 2000 n'est pas présent sur le territoire de la commune de Pailhès, pas même à proximité.

En effet, les sites Natura 2000 se concentrent au Sud sur le littoral, et au Nord sur la Montagne Noire.

Trois Zones de Protection Spéciale (ZPS) dont les enjeux sont liés aux habitats et d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, sont situées à environ 15km de Pailhès. Ils s'agit de la ZPS «Minervois» (FR9112003), la ZPS «étang de Capestang» (FR9112016) et la ZPS «Est et Sud de Béziers» (FR9112002).

L'éloignement des sites Natura 2000, couplé avec la faible ampleur du projet urbain, permettait déjà, lors de l'élaboration du P.L.U., de conclure à l'absence totale d'incidence sur les sites Natura 2000.

La présente modification n'ayant aucune incidence sur les espaces agricoles et naturels et n'intervenant qu'à la marge sur les espaces urbanisés, n'est pas de nature à impacter les sites Natura 2000, très éloignés du territoire communal.

3. LE PROJET DE MODIFICATION

L'objet de la modification du PLU vise à intégrer deux points :

- les remarques du préfet de l'Hérault transmises par courrier du 25 mars 2014
- l'ajustement des parties réglementaires : réorganisation des zones à urbaniser AU, pour un meilleur phasage, en fonction des capacités des réseaux; ajustements mineurs de réglementation pour garantir la qualité urbaine; la mise en adéquation avec la loi ALUR, notamment en ce qui concerne le Coefficient d'Occupation des Sols qui a été supprimé.

3.1. PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DU PRÉFET - COURRIER DU 25 MARS 2014

Les remarques du préfet portent sur les points suivants :

- conditionner la zone AUep à la réalisation du réseau d'assainissement collectif
- intégrer le périmètre de la ZAD sur le plan de zonage
- compléter les informations liées aux risques :
 - TMD lié au gaz : créer une annexe spécifique + mettre sur le plan de zonage 5000 + intégrer les prescriptions de constructions dans le règlement de la zone A
 - risque feux de forêt : mettre en annexe la liste des terrains énumérés à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts
 - risque retrait-gonflement des argiles : cartographie des risques et mesures préventives à mettre en annexe du règlement
 - inondation : compléter le règlement avec les mesures prescriptives sur les constructions
 - sismique : la nouvelle plaquette de la réglementation parasismique doit être annexée au PLU
- compléter les annexes sanitaires sur des points d'eau potable
- Mettre à jour les données agricoles, la qualité des sols, l'arrachage, ainsi que la dynamique agricole de la commune.

3.2. AJUSTEMENT DES PARTIES RÉGLEMENTAIRES

■ AJUSTEMENT DU PHASAGE DES ZONES AU

Les zones AU du PLU avaient été phasées en scindant en deux phases principales :

- AU1, AU2 et AU3 : immédiatement ouverts à l'urbanisation car réseaux suffisants à proximité
- AU4 et AU5 : soumis à une modification, car réseaux insuffisants. De plus, ces secteurs sont soumis, conformément aux attendus du SCoT, à l'utilisation de 50% des dents creuses existantes à la date d'approbation du PLU.

Les secteurs AU1 et AU2 étaient engagés grâce à une PVR en cours qui devait permettre la réalisation d'un carrefour d'accès aux futures constructions, ainsi que leur viabilisation.

Cette PVR n'a pas abouti et ce secteur n'est donc pas réellement desservi à ce jour. Par ailleurs, cette viabilisation engendre un coût important que la collectivité ne peut supporter.

La collectivité souhaite recentrer les possibilités de constructions sur les secteurs réellement desservis à ce jour, sans coût important pour la collectivité. Ceci engendre :

- la création de deux nouveaux secteurs IAU1 et IAU3, en bordure de la route départementale, en lien direct avec le centre ancien. Ces nouveaux secteurs sont le détachement d'une partie de zones déjà en AU (anciennes AU1 et AU5), et ne sont en aucun cas une création de zone constructible.

L'objectif est de permettre la construction de la première partie, accessible par la RD, et raccordable au réseau d'assainissement en gravitaire par la RD, sans pénaliser l'organisation future des secteurs arrières (en phase 2). En effet, ces secteurs arrières nécessiteraient, en l'état actuel du réseau d'assainissement, des pompes de relevage, coûteuses à l'échelle de petits secteurs. L'assainissement de ces secteurs devra être envisagé à moyen terme, de manière coordonnée sur l'ensemble des versants Sud, par un collecteur au Sud du village qui permettrait d'acheminer les effluents vers la station d'épuration (sur Thézan les Béziers), en gravitaire, sans relevage vers la RD.

L'ancien secteur AU1 est découpé en 2 : IAU3 en bordure de la RD et IIAU5 en arrière. La séparation se fait en raison du raccordement possible, en gravitaire, sur le réseau de la RD.

L'ancien secteur AU5 est donc découpé en 2 : IAU1 en bordure de la RD et IIAU6, en arrière. La séparation de ces deux secteurs se fait au droit du talus qui marque la séparation entre les deux plateaux, ce qui permet une organisation de la première partie sans pénaliser l'urbanisation future de la partie arrière. Ces secteurs devront, de toute manière, respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées sur leur périmètre, pour garantir la cohérence globale de l'urbanisation future.

Pour plus de clarté, il est proposé d'identifier les phases comme suit :

- IAU = phase 1
- IIAU = phase 2.

■ AUTRES AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES

- La zone Um est déjà largement construite. De nombreuses constructions ont été déjà réalisées avec des murs de clôture, anciennement autorisées dans le POS. Le PLU prévoyait d'interdire totalement les murs dans un objectif de qualité urbaine, pour favoriser la végétalisation de l'espace public. Cependant, eu égard à la très faible proportion de parties restantes à réaliser dans la zone Um, cet

objectif semble peu réaliste, car cela n'aura aucune incidence sur les murs déjà réalisés.

Aussi, il est proposé de laisser la possibilité, en zone Um, de mur de clôture, dans la limite de 1,70m de hauteur. Il va de soi, que ceci ne s'applique que dans la zone Um, en raison de l'existant.

La notion de végétalisation des clôtures reste valable dans les futures zones urbaines, où tout reste à créer.

- Le renforcement de la qualité de l'entrée du village passe par la limitation des hauteurs des constructions sur les 3 secteurs de l'entrée : IAU3, IIAU4 et IIAU5. Ceci pour préserver les vues ouvertes sur le grand paysage.

- La clarification et l'encadrement des possibilités de toits terrasses sur l'ensemble du village (zones Um et AU) : dans le souci de préservation du caractère et de la silhouette du village, identifié comme «village perché» dans le SCoT, les toitures terrasses seront :

- limitées à 1/3 de la surface de la toiture sur l'ensemble du village
- interdite sur l'entrée Ouest, particulière visible avec le village ancien en arrière-plan.

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

4.1. MODIFICATION APPORTÉE AU PLU

Les différentes modifications à apporter au PLU sont à traduire dans plusieurs documents :

- le rapport de présentation
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- le zonage
- le règlement
- les annexes.

Le Projet d'Aménagement Durable n'est naturellement pas touché par cette modification.

4.1.1. ÉVOLUTION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Remarques du Préfet

Intégration des données agricoles mises à jour.

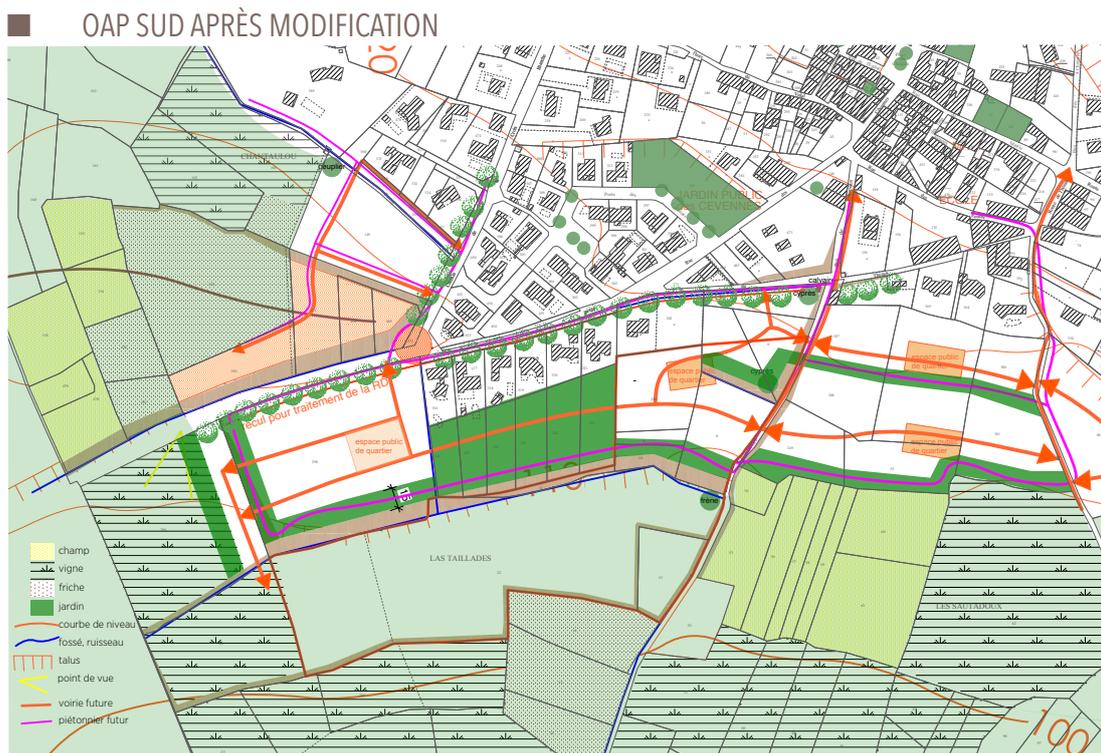
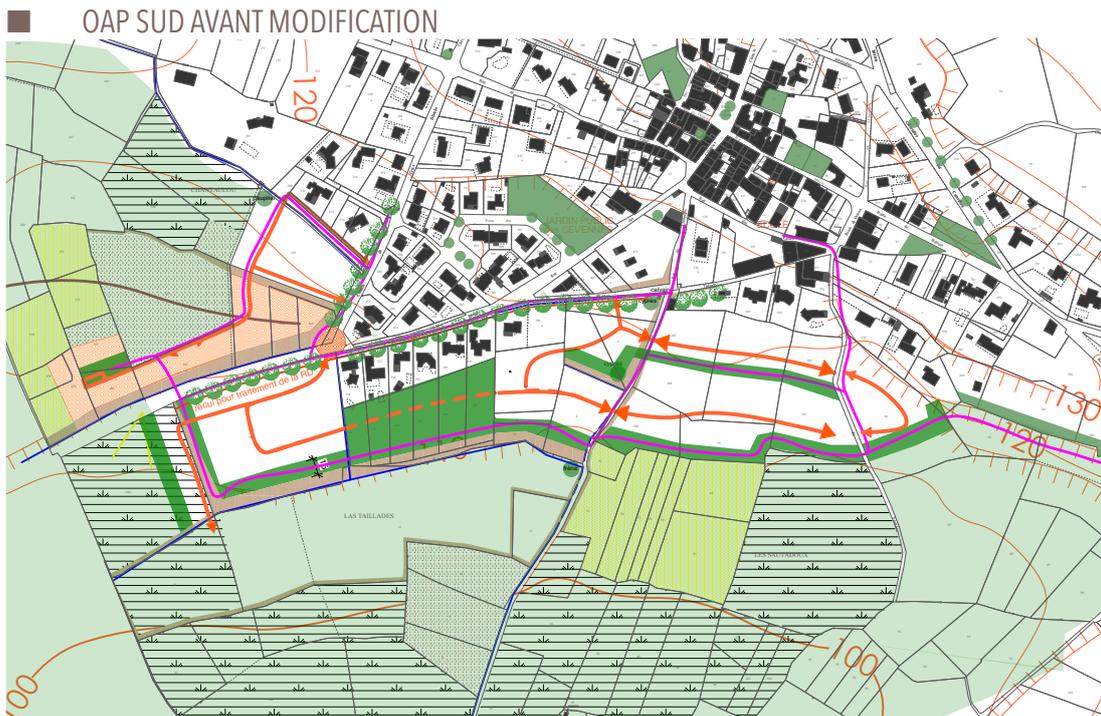
Les données sur la qualité des sols, le potentiel agronomique, ainsi que des précisions sur les besoins des agriculteurs ont été complétées dans le rapport de présentation générale du PLU.

Ajustement des parties réglementaires

Adaptation de la présentation des différents secteurs d'urbanisation, suite au changement de dénomination des secteurs de la zone AU.

4.1.2. ÉVOLUTION DES OAP

Le schéma du secteur Sud est adapté pour tenir compte des ajustements du phasage des zones AU et s'assurer du réalisme technique du découpage et de l'organisation interne des secteurs, à court, moyen et long terme.



4.1.3. ÉVOLUTION DU ZONAGE

REMARQUES DU PRÉFET

Intégrer le périmètre de la ZAD sur le plan de zonage.

Intégrer la servitude gaz sur le plan de zonage au 5000.

AJUSTEMENT DES PARTIES RÉGLEMENTAIRES

Réorganisation du phasage des zones AU

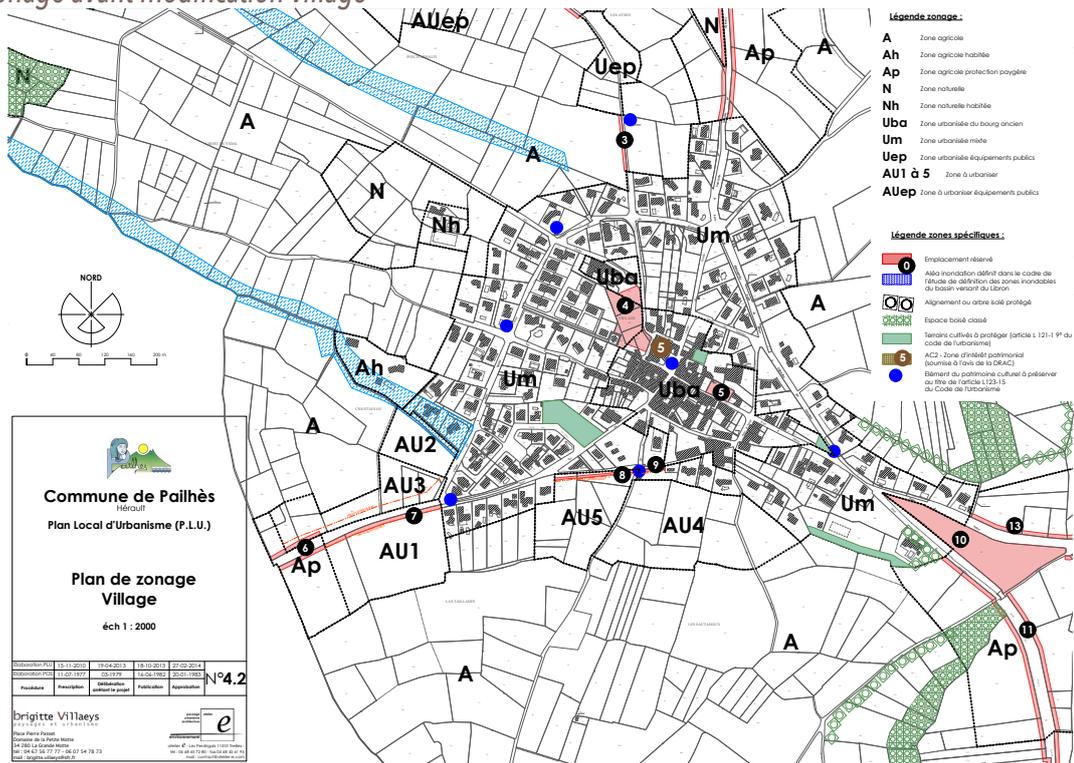
Les 5 anciens secteurs AU sont découpés en 7 secteurs : deux nouveaux secteurs sont créés en bordure de la route départementale, immédiatement accessibles et desservis.

Le phasage des autres secteurs AU est réorganisé en fonction du raccordement effectif possible:

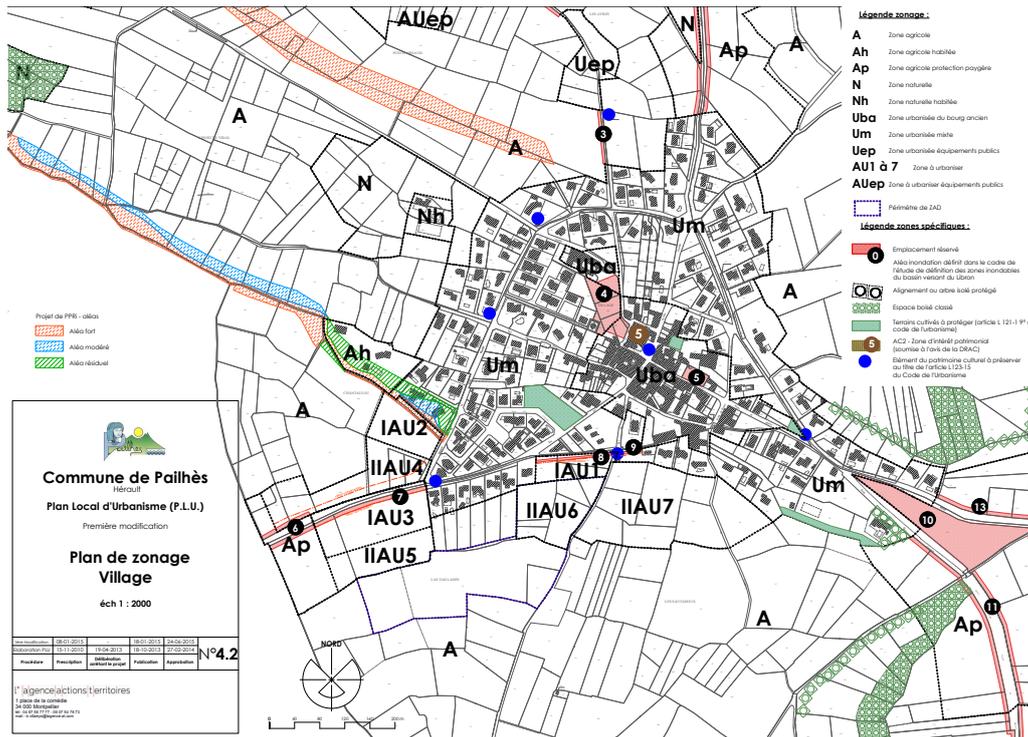
- IAU en bordure de la RD et dans le vallon, car desservis
- IIAU pour les secteurs en arrière, non raccordables aisément actuellement.

Les anciens secteurs AU4 et AU5 deviennent naturellement IIAU6 et IIAU7.

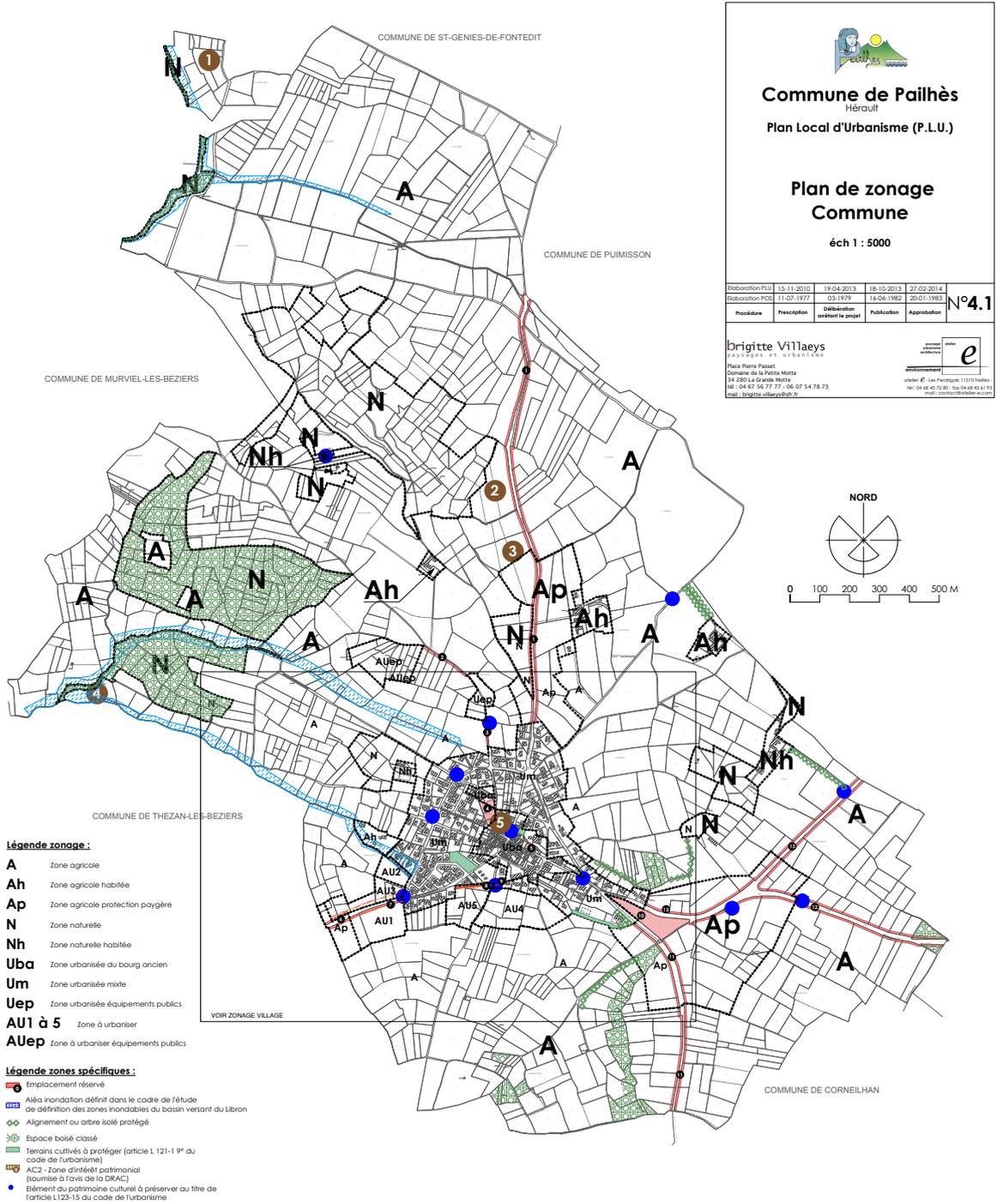
Zonage avant modification village



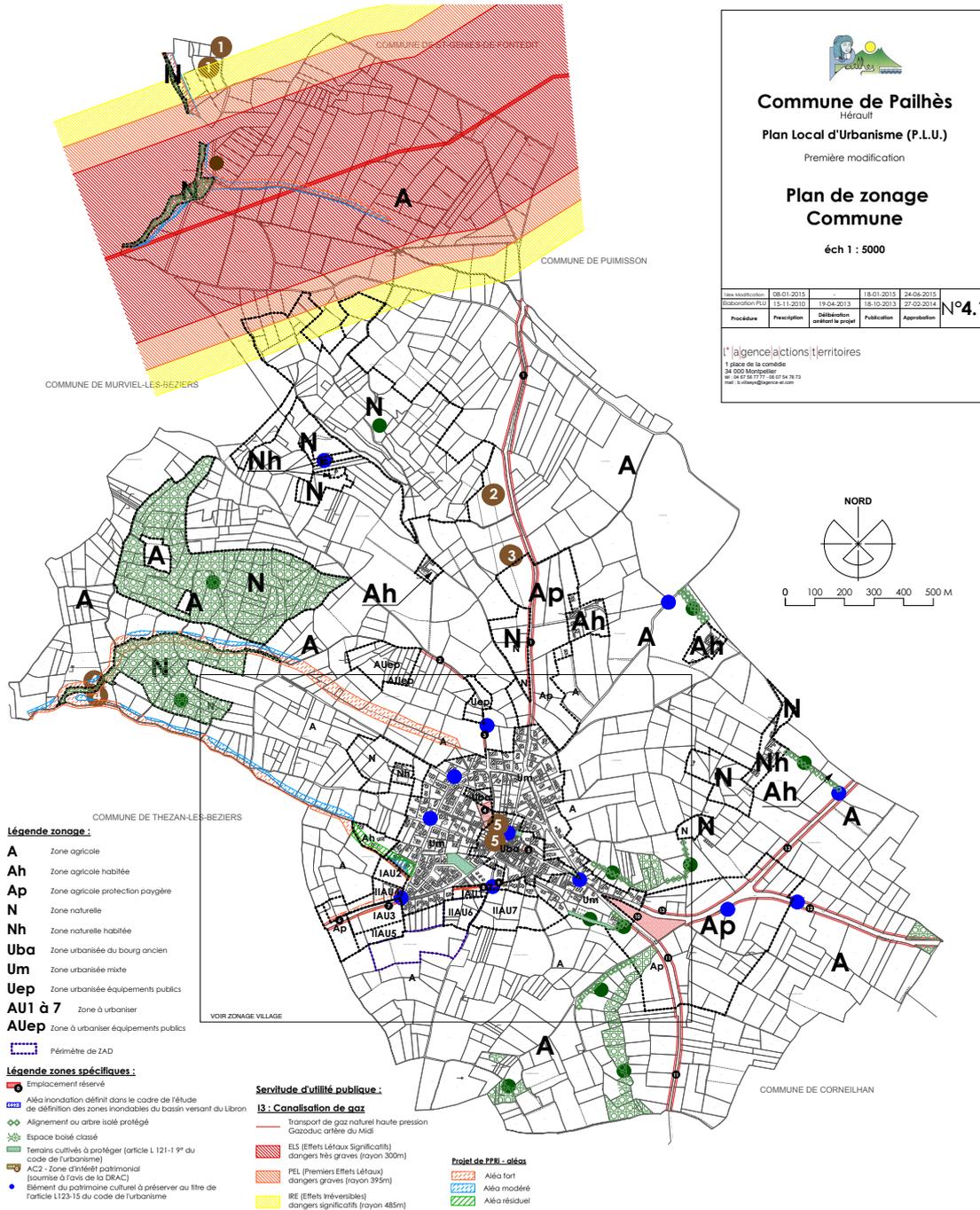
Zonage après modification village



Zonage avant modification COMMUNE



Zonage après modification COMMUNE



4.1.4. ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

Le règlement est touché par la modification sur les zones suivantes :

4.1.4.1. REMARQUES DU PRÉFET

- AUep : conditionnée à une modification du PLU en attente de solution pour le réseau d'assainissement collectif
- Um et Ah : intégration des possibilités de constructions liées au risque inondation
- A : intégration des possibilités de constructions liées à la servitude «gaz»
- mettre en annexe la cartographie du risque retrait-gonflement des argiles et les mesures préventives
- mettre en annexe la plaquette de présentation de la nouvelle réglementation parasismique

4.1.4.2. AJUSTEMENT DES PARTIES RÉGLEMENTAIRES

- zone Um : rajout de la possibilité de murs jusqu'à 1,70m de hauteur (article 11) et emprise au sol maximale de 50% en compensation de la suppression du C.O.S.
- zones Um et AU : limitation des toits terrasses sur 1/3 de la surface de la toiture et toits terrasses interdits en IAU3, IIAU4 et IIAU5.
- dans toutes les zones : suppression des C.O.S. (article 14) et ajustement de l'article 15 en conséquence tel que suit *«Pour pouvoir bénéficier du dépassement de hauteur des constructions de 20% prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.»*
- dans toutes les zones : suppression de la mention de compensation financière pour non réalisation d'aire de stationnement, car celle-ci n'existe plus (article 13)

■ RÉORGANISATION DU PHASAGE DES ZONES AU

- AU : intégration du phasage
- pour conforter la préservation de l'entrée Ouest : limitation de la hauteurs sur les secteurs en entrée Ouest, obligation de toit à deux pentes en tuile
- en compensation de la suppression du COS, définition d'une emprise au sol de 50%

Règlement de la zone AU, après modification

- articles 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 15 et 16 : inchangés
- caractère de la zone

Elle comprend :

- les secteurs IAU1, IAU2 et IAU3 urbanisables immédiatement car les réseaux sont suffisants à la périphérie immédiate, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs;
- les secteurs IIAU4, IIAU5, IIAU6 et IIAU7 urbanisables dans une deuxième phase après réalisation et mise à niveau des réseaux, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs et sous réserve que les dents creuses de la zone urbaine soient occupées à 50% minimum (selon constat fait dans le rapport de présentation à la date d'approbation du PLU). Ces secteurs seront ouverts par la voie d'une modification du PLU ou une procédure équivalente.

- article AU2 : occupations du sol soumises à conditions particulières

En outre, en secteur IIAU4, IIAU5, IIAU6 et IIAU7, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à la réalisation à 70% des secteurs IAU1 à 3,
- à la capacité des réseaux,
- à l'utilisation d'au moins 50% des dents creuses de la zone urbaine à la date d'approbation du PLU (selon constat fait dans le rapport de présentation),
- à une modification du PLU (ou une procédure équivalente).

- article AU9 : emprise au sol

En tout secteur, l'emprise au sol bâtie doit être au maximum de 50% de la surface totale de la parcelle.

En outre, en tout secteur hors IAU3, IIAU4 et IIAU5, si la construction est réalisée sur deux niveaux, un minimum de 40% de la surface de plancher doit être réalisé à l'étage.

- article AU10 : hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres, pour tous les secteurs sauf en IAU3, IIAU4 et IIAU5.

En IAU3, IIAU4 et IIAU5, la hauteur maximale est fixée à cinq mètres cinquante.

- article AU11 : aspect extérieurs des constructions

Les toitures auront une pente maximale de 30 %, deux pentes, en tuile.

Les toitures terrasses sont tolérées dans la limite de un tiers (1/3) de la surface totale de la toiture, sauf en IAU₃, IIAU₄ et IIAU₅, où elles sont strictement interdites.

Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

- article AU13 : espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. La surface plantée sera, d'un seul tenant, de 40% minimum de la surface de la parcelle. Elle sera en outre plantée d'un arbre tige par tranche de 25m².

4.1.5. ÉVOLUTION DES ANNEXES

Remarques du Préfet

- TMD gaz : créer une annexe spécifique
- feux de forêt : créer une annexe spécifique avec liste des terrains soumis à l'arrêté préfectoral
- annexes sanitaires : compléter avec les travaux nécessaires en eau potable pour assurer le débit des rues de l'Hort de Vidal, rue du clocher et rue du Sautaudou.

Les travaux nécessaires sur la rue de l'Hort de Vidal et la rue clocher ont été réalisés sur l'exercice 2001 (voir dans les annexes le rapport du déléguataire 2011). Les travaux rue du Sautaudou ont été réalisés en 2012. L'attestation du SIAEPA qui confirme la réalisation de l'ensemble des travaux est jointes dans les annexes sanitaires.

Ajustement des parties réglementaires

- aucune incidence sur les annexes

4.1.6. SURFACES

La modification du PLU n'a aucune incidence sur les surfaces des différentes zones.

Aucune ne change d'affectation. Seule la zone AU est décomposée de manière différente, mais sans incidence sur sa surface globale.

4.2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.2.1. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 ne se trouvant à proximité de la commune, et vu la très faible incidence du projet, le projet de modification du PLU n'a aucune incidence sur le réseau Natura 2000.

4.2.2. INCIDENCES SUR LA FAUNE ET LA FLORE

Le projet n'a aucune incidence sur la faune et la flore : aucune réduction des espaces agricoles et naturels, maintien du principe de coulées vertes dans les OAP.

4.2.3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES

Le projet vise à améliorer encore l'intégration paysagère des zones à urbaniser : limitation des hauteurs sur l'entrée Ouest, renforcement du caractère végétalisé des zones à urbaniser.

4.2.4. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

Le projet d'ajustement des zones AU n'a aucune incidence sur l'agriculture : l'intervention se fait strictement dans l'enveloppe urbaine déjà définie.

Les compléments d'informations agricoles visent par contre à clarifier la présentation du document sur le thème agricole.

4.2.5. INCIDENCES SUR LA CIRCULATION

Le projet n'a pas incidence sur la circulation : l'organisation interne des secteurs AU est maintenu pour un parfait fonctionnement à court, moyen et long terme.

4.2.6. INCIDENCES SUR LES NUISANCES AU VOISINAGE ET INCIDENCES SUR LA QUALITÉ DE L'AIR, LE BRUIT

Le projet n'a aucune incidence sur les nuisances de voisinage, sur la qualité de l'air ou le bruit.

4.2.7. INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

Le projet n'a aucune incidence sur la ressource en eau. Il vise même à clarifier les besoins en eau et préciser les travaux nécessaires pour le parfait fonctionnement du réseau.

4.2.8. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET SERVITUDES

Le projet vise à un meilleur affichage des risques et servitudes, dans un objectif de transparence vis à vis des porteurs de projet.

