

MODIFICATION N°1

RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	4
1.1. Contexte de la procédure.....	4
1.2. Cadre juridique de la modification	4
1.3. Justifications de la procédure	6
2. OBJET ET EXPOSE DES MOTIFS	7
2.1. Modifications nécessaires au règlement écrit.....	7
2.2. Modifications nécessaires aux évolutions des projets communaux et privés.....	8
2.3. Modifications nécessaires pour intégrer les demandes des services de l'État et du SCoT Biterrois	8
2.4. Modifications nécessaires à la correction d'erreurs matérielles	9
3. MODIFICATIONS APORTEES AU PLUI	10
3.1. Modification du rapport de présentation.....	10
3.2. Modifications du règlement écrit.....	13
3.3. Modifications du règlement graphique	58
3.4. Modifications des orientations d'aménagement et de programmation	100
4. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES.....	116
5. APPRECIATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT	118
5.1. Modifications nécessaires au règlement écrit.....	119
5.2. Modifications nécessaires aux évolutions des projets communaux et privés.....	119
6. ANNEXES	128
6.1. Annexe 1 : délibération motivée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Montels	128

1. CONTEXTE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.1. Contexte de la procédure

La Communauté de communes de Sud-Hérault dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération le 24 janvier 2023. Une première mise à jour des annexes a été arrêtée par le Président de la Communauté de communes le 20 septembre 2023, puis une seconde a été prescrite par arrêté du 6 décembre 2024 afin d'intégrer les nouveaux Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Après deux années de mise en œuvre du PLUi, il est apparu nécessaire d'adapter le document afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme, de mieux répondre à l'évolution des projets communaux et privés, et ainsi garantir la poursuite du développement du territoire conformément aux orientations du PADD. Cette modification permet également d'intégrer des observations des services de l'État et du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois, ainsi que de corriger diverses erreurs matérielles.

Le président de la Communauté de communes Sud-Hérault a prescrit le 5 février 2024, par arrêté, la première modification, de droit commun, du PLUi.

1.2. Cadre juridique de la modification

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme la procédure de modification a été engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (la Communauté de communes Sud-Hérault) qui a établi le projet de modification.

Le projet portant en partie sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée a été votée en conseil communautaire le 20 février 2024, justifiant 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, comme l'exige l'article L153-38 du Code de l'urbanisme.

Considérant que les adaptations souhaitées relèvent du champ d'application de la procédure de modification, dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (Article L153-31 du Code de l'urbanisme) :

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. » La modification n°1 s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables structuré autour des 3 grandes ambitions suivantes :
 1. Pérenniser l'attractivité du territoire et favoriser un développement équilibré, adapté aux spécificités du territoire et à celles des communes qui le composent ;
 2. S'appuyer sur ses points forts et ses potentialités pour poursuivre le développement de l'économie locale et travailler à sa diversification ;
 3. Prendre en compte et préserver le socle environnemental et paysager ainsi que le patrimoine, comme éléments garants de la qualité du cadre de vie en Sud-Hérault.

- « 2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Le projet de modification ne concerne pas d'espaces boisés classés. » Le projet de modification n'a pas non plus pour objet de réduire une zone agricole ou naturelle et forestière. Au contraire, il contribue à réduire une zone U (urbaine), au profit de la zone A (agricole).
- « 3° soit de réduire 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. » Les changements portés par le présent dossier ne sont pas de nature à réduire une protection existante dans le document d'urbanisme ni à générer de graves risques de nuisance.
- « 4° soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. » Les modifications projetées ouvrent une zone à l'urbanisation initialement bloquée, moins de 6 ans après sa création. Son ouverture a été votée lors d'une délibération motivée en conseil communautaire.

« 5° soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. » Les évolutions projetées n'ont pas pour objet de créer une OAP valant création d'une ZAC.

Au regard des modifications apportées au PLUi, il est estimé que l'évolution du plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable a de fait saisi l'autorité environnementale pour avis conforme, par le biais d'un examen au cas par cas, dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R104-37.

Dans un délai de deux mois, la MRAE rendra son avis pour rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. En l'absence de décision au terme des deux mois, la procédure est dispensée d'évaluation environnementale.

L'intégralité du dossier de projet de modification est notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme.

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (conseil communautaire de la Communauté de communes Sud-Hérault), conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme.

1.3. Justifications de la procédure

Cette modification du PLUi a pour objet de procéder à des adaptations et évolutions mineures s'inscrivant dans le parti d'urbanisme précédemment défini.

La procédure de modification dite « de droit commun » d'un PLUi est notamment régie par différents articles du Code de l'urbanisme et s'inscrit dans le champ de l'article L153-36 et suivants :

- Extrait de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

- Extrait de l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

- De plus, l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique pendant une durée minimale d'un mois, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure de modification dite « de droit commun » a donc été retenue dans le cadre de la modification n°1 du PLUi Sud-Hérault.

Le contenu de la présente modification respecte les critères fixés par les articles L153-36 et L 153-41 du Code de l'urbanisme issus de la loi SRU de 2000 et modifiés par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014.

Conformément à l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLUi Sud-Hérault fait l'objet d'une demande au cas par cas pour déterminer si elle est soumise ou non à évaluation environnementale.

2. OBJET ET EXPOSE DES MOTIFS

Après deux années entières de mise en pratique du PLUi, il est ressorti la nécessité d'adapter le document afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme, de répondre aux évolutions des projets communaux et privés permettant d'assurer et de poursuivre le développement de territoire tel que fixé dans le PADD, d'intégrer des demandes des services de l'État et de corriger diverses erreurs matérielles.

2.1. Modifications nécessaires au règlement écrit

Après deux années d'application du PLUi, des adaptations réglementaires ont été jugées nécessaires afin d'apporter des précisions sur certains points :

- La prise en compte de l'évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) ;
- L'amélioration des tableaux d'en-tête des différentes zones ;
- L'ajustement des conditions d'implantation des antennes de téléphonie mobile ;
- Le complément et la clarification de la réglementation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zones agricole et naturelle ;
- L'interdiction de la pose de panneaux photovoltaïques au sol pour la revente d'énergie en zones U et AU ;
- La correction d'une erreur matérielle « limite séparative/ limite de voie et emprise publique » ;
- La modification de la distance d'implantation des constructions et installations nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques en zone agricole ;
- L'intégration de la définition de « brise-vue » ;
- La modification des règles relatives aux clôtures ;
- L'adaptation de la règle relative aux ouvertures en façade ;
- L'ajustement des règles relatives aux ouvertures en toiture ;
- La modification de la réglementation des toitures et terrasses ;
- La prise en compte de l'isolation pour les constructions existantes ;
- La précision de l'aspect extérieur des bâtiments publics et assimilés ;
- La réécriture de la réglementation relative aux façades en zone UE et l'adaptation de la réglementation relative aux façades en zone A et N ;
- La modification de la réglementation relatives aux façades des abris de jardins ;
- La suppression de l'interdiction des portails sur rails extérieurs ;
- L'amendement des sous-destinations autorisées pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Le complément des règles d'insertion des panneaux photovoltaïques sur le bâti ;
- L'extension des possibilités d'installation de panneaux photovoltaïques sur des ombrières ;
- Le complément des règles d'insertion des panneaux photovoltaïques au sol et de définition de l'agrivoltaïsme ;
- La modification des normes quantitatives des places de stationnements des nouvelles constructions.

2.2. Modifications nécessaires aux évolutions des projets communaux et privés

Depuis l'entrée en vigueur du PLUi, des projets tant communaux que privés ont été précisés et impliquent des adaptations du documents d'urbanisme, notamment :

- L'évolution des sous-destinations interdites dans le secteur 1AUHd ;
- L'ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de permettre l'évolution des exploitations au profit de l'exercice d'activités complémentaires ;
- La création de 2 STECAL pour accompagner l'évolution d'activités déjà existantes (développement d'une activité de broyage, concassage et stockage de matériaux, développement d'une activité de restauration avec de l'hébergement touristique et diversification d'une activité agricole) ;
- La mise à jour des emplacements réservés prenant en compte l'évolution des projets communaux ;
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Poujols-Bas à Saint-Chinian ;
- L'ouverture à l'urbaniser du secteur « Sarcel » sur la commune de Montels, suite à la création d'une STEP ;
- La mise en place d'un nouvel outil réglementaire : « espace non bâti à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin d'éviter la construction sur des parcelles enclavées et permettre le maintien d'un îlot vert ;
- L'autorisation de l'installation de nouvelles exploitations agricoles ou le développement de celles existantes ;
- La protection de certains secteurs agricoles de toute construction afin de conserver leur potentiel agronomique, biologique ou les perceptions paysagères ;
- La modification du classement ULc de deux terrains de tennis abandonnés au profit d'un secteur UC.

2.3. Modifications nécessaires pour intégrer les demandes des services de l'État et du SCoT Biterrois

Suite à l'approbation du PLUi, les services de l'État ont exprimé des demandes de compléments à ce dernier, dont :

- Intégrer la gestion des eaux de ruissellement dans le règlement ;
- Compléter le règlement de la zone naturelle et interdire explicitement les centrales photovoltaïques au sol dans le secteur Ncm ;
- Harmoniser les dispositions du règlement des zones agricoles et naturelles ;
- Mettre à jour les données du SDAGE dans l'État Initial de l'Environnement ;
- Se mettre en compatibilité avec les orientations et objectifs en matière de commerce suite à l'approbation de la révision du SCoT du Biterrois.

Les élus, après vote en conseil communautaire, ont choisi à l'unanimité d'intégrer ces points à la 1^{ère} modification du document d'urbanisme.

2.4. Modifications nécessaires à la correction d'erreurs matérielles

Quelques erreurs matérielles ont été référencées, la présente modification tient compte de ces dernières afin de faciliter la lecture du règlement graphique. Il s'agit de :

- Reclasser en zone UEc le siège de la Communauté de communes, afin de l'harmoniser avec l'ensemble des autres bâtiments de la communauté, actuellement inclus dans l'emprise de la zone économique communautaire mais classés en zone UCb ;
- Repositionner les étiquettes de noms de zones sur le règlement graphique afin d'éviter toute confusion, notamment l'étiquette « N » sur la commune de Capestang, qui se confond actuellement avec la zone UAb ;
- Rectifier le classement d'une parcelle notée en Nj (naturel jardin), alors qu'il s'agit d'un jardin privé et non d'un jardin familial ou partagé : à reclasser en N (naturel) ;
- Modifier le classement de certaines zones actuellement en assainissement individuel alors qu'elles bénéficient du raccordement au réseau collectif ;
- Corriger le classement d'une bande de desserte d'une parcelle en UCa, actuellement en 2AUH, pour classer la totalité de la parcelle en UCa et ainsi améliorer la lisibilité du zonage ;
- Corriger le zonage d'une maison d'habitation actuellement classée en zone économique (UEc) pour la reclasser en UCb ;
- Modifier le zonage d'une maison d'habitation partiellement classée en zone d'équipements publics (UEP) afin de l'intégrer entièrement en zone UC ;
- Mettre à jour les destinations et sous-destinations de construction suite aux décrets du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023.

3. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI

3.1. Modification du rapport de présentation

3.1.1. Mise à jour du SDAGE

Le cahier 1.3 "État Initial de l'Environnement" du rapport de présentation est actualisé à la demande des services de l'État. La modification concerne la mise à jour du focus sur les schémas de gestion des eaux ainsi que les parties sur l'état quantitatif et chimique des masses d'eau souterraines et superficielles afin d'intégrer les données 2021 du SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027.

Les modifications apportées sont mises en évidence en couleur dans les extraits ci-après :

FOCUS – Les schémas de gestion des eaux

Instaurés par la loi sur l'eau de 1992 et rénovés par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (loi LEMA) de 2006, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) visent une gestion équilibrée des milieux aquatiques et des ressources en eau. Ils constituent notamment l'outil de mise en œuvre de la Directive européenne cadre sur l'eau (DCE).

S'inscrivant dans la continuité du schéma précédant, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 correspond au dernier cycle dérogatoire pour atteindre les objectifs de bon état des masses d'eau au titre de la DCE. Les mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs environnementaux sont recensées au sein du programme de mesures.

Le SDAGE 2022-2027 s'articule autour de neuf orientations fondamentales :

- OF0 : S'adapter aux effets du changement climatique.
- OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- OF3 : Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau.
- OF4 : Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux.
- OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
- OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides.
- OF7 : Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.



Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) **est sont un des** outils de planification, institués par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne généralement un bassin versant hydrographique ou une unité souterraine. Il repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux.

2 SAGE concernent le territoire intercommunal :

Le SAGE des bassins de l'Orb et du Libron, adopté en 2018, définit 7 enjeux majeurs déclinés en 29 objectifs généraux, 89 dispositions et 5 règles. Les enjeux identifiés sont :

- Restaurer et préserver l'équilibre quantitatif permettant un bon état de la ressource et la satisfaction des usages ;
- Restaurer et préserver la qualité des eaux permettant un bon état des milieux aquatiques et la satisfaction des usages ;
- Restaurer et préserver les milieux aquatiques et les zones humides, en priorité via la restauration de la dynamique fluviale ;
- Gestion du risque inondation ;
- Milieu marin et risques liés au littoral ;
- Adéquation entre gestion de l'eau et aménagement du territoire ;
- Valorisation de l'eau sur le plan socio-économique.

Les 5 règles concernent la préservation des zones humides, des ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable et de l'espace de mobilité des cours d'eau, la limitation des remblais dans les champs d'expansion des crues et la limitation de l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées.

Le SAGE de la Basse Vallée de l'Aude a été approuvé pour la première fois par arrêté inter préfectoral en 2007. Afin de répondre aux objectifs de la LEMA et du SDAGE Rhône Méditerranée **approuvé en 2009** « **renové** », la CLE du SAGE a lancé en 2010 la **mise en œuvre d'une procédure de révision du schéma**. Suite à de nombreuses réunions de travail et de concertation, **la CLE du SAGE de la Basse Vallée de l'Aude a validé définitivement** le projet de SAGE a été validé en mars 2017. Dans la continuité, le **nouveau SAGE révisé** a été approuvé, **pour la seconde fois** en mai 2017. Les enjeux du SAGE sont :

- Protéger les lieux habités contre les crues ;
- Préserver et économiser les ressources en eau ;
- Harmoniser des usages très diversifiés (alimentation en eau potable du littoral (très dépendante de la Vallée de l'Orb), viticulture en mutation, pêche lagunaire, chasse au gibier d'eau...
- Préserver les zones humides et améliorer la qualité des eaux.

Les règles du SAGE **approuvé sont** **concernent** la préservation de l'espace de mobilité **de l'Aude** et la préservation des zones humides.

Pour ces cours d'eau, soit l'objectif d'atteinte du bon état est reporté à 2027, soit ils font l'objet d'un «objectif moins strict».

L'objectif moins strict signifie que l'atteinte du bon état écologique ne semble pas envisageable pour 2027, notamment pour un motif de faisabilité technique (motif prenant en compte les délais prévisibles pour la réalisation des travaux et la réception des ouvrages, y compris les délais des procédures administratives, de financement et de mise en oeuvre des travaux). Cela ne remet pas en cause l'objectif d'atteindre le bon état mais replace cet objectif dans une trajectoire plus réaliste.

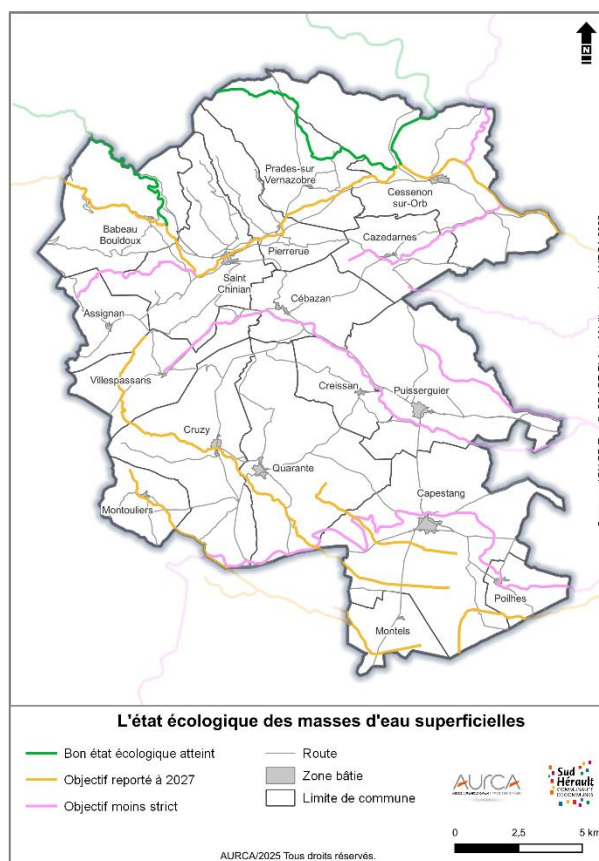


Figure 1 : État écologique des masses d'eau superficielles (Source : SDAGE Rhône-Méditerranée)

Le bon état chimique des masses d'eau superficielles est quant à lui atteint sur l'ensemble du territoire, hormis pour le canal du Midi qui est touché par des pollutions liées à la présence d'hydrocarbures (fluoranthène, benzo(a)pyrene). Pour ce dernier, l'atteinte du bon état est reportée à 2033.

Le fonctionnement de l'Orb est de type pluvial-méditerranéen. À l'image des cours d'eau méditerranéens, son régime hydrologique est très contrasté. L'hydrologie de l'Orb est fortement influencée par la régulation artificielle des débits due au barrage des Monts d'Orb. Construit en 1962 sur le haut bassin de l'Orb, il a vocation à satisfaire l'irrigation et l'approvisionnement en eau potable sur les secteurs équipés par BRL. L'Orb est également impactée par les lâchers en provenance du barrage de Laouzas (bassin de l'Agout, versant atlantique). La vocation historique du barrage des Monts d'Orb est la compensation de prélèvements réalisés plus en aval sur l'Orb, pendant l'étiage, par des lâchers de volumes d'eau stockés entre l'automne et le printemps ; il s'agit d'un ouvrage de régulation inter-saisonnière.

3.2. Modifications du règlement écrit

3.2.1. Prise en compte de l'évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions

Depuis l'arrêté du 10 novembre 2016, définissant les destinations et sous-destinations de constructions, notamment dans les PLUi, deux décrets ont modifiés l'arrêt pour apporter des évolutions réglementaires applicables aux destinations de constructions.

Le décret du 31 janvier 2020 a scindé l'ancienne sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » en deux nouvelles sous-destinations : « hôtels » et « autres hébergements touristiques ».

Le décret du 22 mars 2023 a créé deux nouvelles sous-destinations : « lieux de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » ou dark kitchen. Des réorganisations, précisions et amendements ont également été apportés : les « locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique » (drives) ont été mis dans la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et les « points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique » (dark stores), ainsi que les « locaux hébergeant les centres de données » (data centers) dans la sous-destination « entrepôt ». La sous-destination « exploitation agricole » a été élargie aux « constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ». Enfin, une correction a été apportée pour que les bureaux des administrations publiques ne recevant pas ou peu de public ne relèvent plus de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » comme auparavant, mais de la sous-destination « bureau ».

En ce sens, le chapitre 1 « Usage des sols et destination des constructions » des dispositions applicables à l'ensemble des zones du règlement écrit est mis à jour ainsi que tous les tableaux d'en-tête des différentes zones.

Les modifications apportées au chapitre 1 « Usage des sols et destination des constructions » des dispositions applicables à l'ensemble des zones sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-après :

CHAPITRE I. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

Lors de la modernisation du Code de l'urbanisme, les destinations des constructions ont également été modifiées dans le but d'une meilleure articulation avec le régime des autorisations d'urbanisme. La réforme a conduit à créer un système à « 3 niveaux » avec désormais 5 destinations (R. 151-27) au sein desquelles s'imbriquent 20 23 sous-destinations (R. 151-28). Une nomenclature détermine le contenu de ces sous-destinations (Arrêté du 10 novembre 2016), amendé par décrets du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R.151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Constructions destinées au logement , au stockage du matériel, des récoltes, à l'élevage des animaux ainsi qu'à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui en découlent directement

	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées aux ménages : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services Constructions de locaux permettant aux clients de retirer des produits stockés suite à une commande en ligne
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour sur place ou à emporter avec d'une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Hôtels	Constructions destinées à des établissements commerciaux proposant à une clientèle de passage (touristes) la location de chambres ou d'appartements meublés, accompagnée de divers services
	Autres hébergements touristiques	Constructions destinées à l'accueil des touristes (autres que les hôtels), incluant notamment les résidences de tourisme, les villages vacances, ainsi que les constructions situées dans les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs. Elle concerne également les meublés de tourisme sous certaines conditions spécifiques
	Cinéma	Établissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée
Équipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions : - de l'État ; - de collectivités territoriales ; - de leurs groupements ; - des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Constructions destinées à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptible de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou , à la logistique ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction, de communication, et de gestion des entreprises, des administrations publiques et assimilées, fermées au public ou avec un accueil limité.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions dédiées à la préparation de repas commandés en ligne, avec retrait sur place ou livraison au client.

L'ensemble des tableaux d'en tête ont été modifiés en prenant en compte cette modification, ils sont à retrouver dans le règlement écrit notifié.

3.2.2. Amélioration de l'intégration de la gestion du ruissellement pluvial

En réponse à la demande de la DDTM d'intégrer les mesures compensatoires prescrites par la mission interservices de l'eau (MISE) de l'Hérault, la modification du PLUi ajoute, dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones, une compensation minimum de 120 l/m² nouvellement imperméabilisé. En l'absence de schéma de gestion du ruissellement sur le territoire de Sud-Hérault, la doctrine de l'État élargit cette mesure à l'ensemble des projets, dans le souci de ne pas aggraver le risque en aval des opérations associées à l'imperméabilisation des sols.

Nouvelle écriture :

« Par ailleurs, la mission interservices de l'eau (MISE) de l'Hérault prescrit une compensation de 120 l/m² nouvellement imperméabilisé pour l'ensemble des opérations (dispositifs de rétention des eaux pluviales). »

3.2.3. Amélioration des tableaux d'en-tête des différentes zones

Le règlement écrit comprend, dans chacun de ses chapitres dédiés aux différentes zones, un tableau d'en-tête précisant les destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à conditions pour chaque zone et secteur. Cette modification vise à améliorer sa clarté et sa compréhension pour l'ensemble des usagers.

Ancienne écriture, exemple de la zone UA :

Destination	Sous-destination	Interdite	Soumise à conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UA, UAa, UAb et UAr
	Exploitation forestière			UA, UAa, UAb et UAr
Habitation	Logement			UA, UAa, UAb et UAr
	Hébergement			UA, UAa, UAb et UAr
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		UA, UAa, UAb et UAr	
	Restauration			UA, UAa, UAb et UAr
	Commerce de gros	UA, UAa, UAb et UAr		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UA, UAa, UAb et UAr
	Hébergement hôtelier et touristique			UA, UAa, UAb et UAr
	Cinéma			UA, UAa, UAb et UAr
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			UA, UAa, UAb et UAr
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			UA, UAa, UAb et UAr
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			UA, UAa, UAb et UAr

	Salles d'art et de spectacles			UA, UAa, UAb et UAr
	Équipements sportifs			UA, UAa, UAb et UAr
	Autres équipements recevant du public			UA, UAa, UAb et UAr
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	UA, UAa, UAb et UAr		
	Entrepôt	UA, UAa, UAb et UAr		
	Bureau			UA, UAa, UAb et UAr
	Centre de congrès et d'exposition			UA, UAa, UAb et UAr

Nouvelle écriture, exemple de la zone UA :

Sont précisés dans le tableau suivant : les constructions ou affectations des sols qui sont autorisées (■), admises sous conditions (■), ou interdites (■).
En complément de ce tableau, il est nécessaire de se référer aux dispositions applicables à l'ensemble des zones et aux dispositions spécifiques à la zone.

Destination	Sous-destination	Constructions ou utilisations du sol
		UA / UAa / UAb / UAr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisées
	Exploitation forestière	Autorisées
Habitation	Logement	Autorisées
	Hébergement	Autorisées
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Admises sous conditions
	Restauration	Autorisées
	Commerce de gros	Interdites
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	Autorisées
	Hôtels	Autorisées
	Autres hébergements touristiques	Autorisées
	Cinéma	Autorisées
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisées
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisées
	Salles d'art et de spectacles	Autorisées
	Équipements sportifs	Admises sous conditions

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Lieux de culte	Autorisées
	Autres équipements recevant du public	Autorisées
	Industrie	Interdites
	Entrepôt	Interdites
	Bureau	Autorisées
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisées
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisées

3.2.4. Mise en place d'une interdiction des serres photovoltaïques et des centrales photovoltaïques au sol au sein du secteur Ncm

Comme il est précisé dans les justifications des dispositions édictées par le règlement pour mettre en œuvre le PADD (cahier des justifications des choix retenus), les sous-secteurs « cm » en zone agricole et naturelle, interdisent les panneaux photovoltaïques de par leur visibilité depuis le canal du Midi. En ce sens, le règlement écrit interdit dans le secteur A0cm et Ahcm « Les serres photovoltaïques ainsi que les centrales photovoltaïques au sol. ». En revanche il a été omis de reporter cette interdiction pour le sous-secteur « cm » de la zone naturelle. Les élus souhaitent ici par le biais de cette modification rectifier cette erreur.

La modification apportée aux règles du sous-secteur Ncm est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

► **Sont en plus interdites dans le sous-secteur « cm »**

- Les serres photovoltaïques ainsi que les centrales photovoltaïques au sol.

3.2.5. Amendement des conditions particulières de la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zone naturelle

De même nature que le point précédent, les conditions particulières des constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont amendées en zone naturelle, à l'exception du sous-secteur « cm ». L'amendement stipule que ces constructions ne seront autorisées que dans les zones où les paysages ne présentent aucune valeur écologique, agri-paysagère ou agronomique avérée. Cette formulation, déjà présente dans le règlement de la zone agricole, est ainsi étendue à la zone naturelle.

La modification apportée aux règles de la zone Nest est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Hors sous-secteurs « cm », les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics appartenant à la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont admises, dès lors que ces constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages **ne présentant aucune valeur écologique, agri-paysagère ou agronomique avérée.**

3.2.6. Complément de la réglementation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zones agricole et naturelle

La réglementation relative aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics appartenant à la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est complétée.

D'une part, la référence à l'article R111-58 a été intégrée afin de clarifier les types de terrains reconnus comme déjà artificialisés ou délaissés, lesquels peuvent ainsi accueillir des projets photovoltaïques au sol.

D'autre part, les dispositions relatives au stockage d'énergie ont été précisées afin d'éviter toute dérive dans leur mise en œuvre.

Ces modifications s'appliquent aux zones agricoles et naturelles, à l'exception des sous-secteurs « cm », « As », « At », « NI », « Nj » et « Ns ».

Les modifications apportées aux règles des zones A et N sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

- **Hors sous-secteurs « cm »**, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics appartenant à la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont admises, dès lors que ces constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ne présentant aucune valeur écologique, agri-paysagère ou agronomique avérée.

Dans le cas de projet de centrales photovoltaïques au sol, ceux-ci doivent en plus :

- être situés sur des espaces déjà artificialisés (anciennes carrières, décharges délaissés d'infrastructures ...), conformément aux dispositions de l'article R111-58 du Code de l'urbanisme ;
- se limiter à une extension de 20 % de la surface artificialisée impactée par le projet en dehors des espaces déjà artificialisés ;

L'installation de dispositifs de stockage d'énergie est autorisée sous réserve qu'elle soit liée au dépôt d'une demande d'autorisation pour une centrale photovoltaïque au sol, ou qu'elle intervienne en complément d'une centrale photovoltaïque déjà existante.

3.2.7. Ajustement des conditions d'implantation des antennes de téléphonie mobile

Le territoire de Sud-Hérault s'engage à accompagner le déploiement des réseaux de communication, comme indiqué dans l'orientation 5 du PADD du PLUi « Accompagner les actions du département en faveur de l'aménagement numérique et agir pour le développement des usages ». Actuellement, la réglementation du PLUi impose que les antennes de téléphonie soient exclusivement implantées sur des pylônes existants. Cependant, cette exigence peut engendrer des contraintes techniques pour leur mise en place sur le territoire. Afin de répondre à ces difficultés tout en préservant l'intégration paysagère, les élus souhaitent nuancer cette règle en privilégiant l'implantation sur des pylônes existants, tout en autorisant la création de nouveaux pylônes lorsque l'impossibilité technique d'utiliser ceux déjà en place est démontrée, comme cela est déjà le cas en zones A et N.

La modification apportée aux règles des zones UB, UC, UE, Uep, UL, 1AUH et 1AUEP est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

- les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'être implantées sur les pylônes existants.
En cas d'impossibilité technique, de nouveaux pylônes pourront être autorisés.

3.2.8. Mise en place d'une interdiction de la pose de panneaux photovoltaïques au sol pour la revente d'énergie en zones U et AU

Pour éviter les dérives, notamment la multiplication de petits projets de centrales photovoltaïques au sol, les élus souhaitent renforcer l'interdiction de ces installations en zones urbaines et à urbaniser. Il est ainsi précisé que la pose de panneaux photovoltaïques au sol destinés à la revente d'énergie y est interdite, l'autoconsommation étant privilégiée dans ces secteurs. Cette modification vise à préserver l'esthétique et la cohérence architecturale des zones urbaines, tout en limitant l'impact environnemental, notamment en évitant l'imperméabilisation supplémentaire des sols. La priorité est ainsi donnée à l'utilisation de surfaces déjà artificialisées, telles que les toitures ou les parkings.

La modification relative à la règle changée pour les zones UA, UB, UC, UE, UEP, UL, et 1AUH apparaissent en couleur dans l'extrait ci-dessous :

- les centrales photovoltaïques au sol ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques au sol pour la revente d'énergie ;

3.2.9. Suppression de l'interdiction de 3 sous-destinations sur le secteur 1AUHd

La commune a mûri son projet d'aménagement pour la zone à urbaniser située à l'est du village, avec une vocation principale dédiée à l'habitat. Ce projet intègre également des commerces liés à la production agricole locale et des activités artisanales. Afin de garantir une mixité fonctionnelle, la commune souhaite que ce secteur puisse accueillir, comme les autres zones à urbaniser à vocation résidentielle, des locaux, bureaux et équipements publics destinés aux administrations publiques ou assimilées. En ce sens les sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « autres équipements recevant du public » et « bureau » de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont retirées de la liste des destinations et sous-destinations interdites dans le secteur 1AUHd.

Les modifications apportées aux règles du secteur 1AUHd sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Sont interdits :

[...]

► Sont en plus interdites dans le sous-secteur 1AUHd :

- les constructions appartenant à la sous-destination de cinéma ;

~~- les constructions appartenant à la sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;~~

- les constructions appartenant à la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les constructions appartenant à la sous-destination de salles d'art et de spectacles ;
- ~~- les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;~~
- ~~- les constructions appartenant à la sous-destination de bureau de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;~~
- les constructions appartenant à la sous-destination de centre de congrès et d'exposition.

3.2.10. Mise en compatibilité des règles liées au commerce suite à l'approbation de la révision du SCoT du Biterrois.

Suite à l'approbation de la révision du SCoT du Biterrois le 3 juillet 2023, le PLUi de Sud-Hérault doit modifier sa réglementation commerciale pour assurer sa mise en compatibilité.

Dans cette optique, les modifications apportées visent à :

- Interdire les surfaces de vente supérieures à 300 m² sur la commune de Cessenon-sur-Orb, celle-ci n'étant pas identifiée comme polarité commerciale d'appui par le SCoT du Biterrois.
- Interdire les surfaces de vente dépassant 300m² en dehors de la localisation préférentielle de périphérie de Capestang.
- Supprimer la limite maximale de surface de vente dans la zone de localisation préférentielle de périphérie de Capestang, en créant un nouveau sous-secteur dénommé « UEd ».
- Autoriser les commerces dans les secteurs UCb et 1AUHb, sous réserve qu'ils soient intégrés au tissu urbain existant ou à de nouveaux quartiers d'envergure adaptés à l'échelle communale. Les nouveaux équipements commerciaux doivent avoir une surface de vente comprise entre 300 et 700 m², ou moins de 300 m² si l'impossibilité d'être accueillis au sein des zones de centralité préférentielles (zones UAb et UBb) est justifiée.
- Conditionner l'implantation commerciale dans le secteur 1AUHd à une intégration au tissu urbain existant ou à de nouveaux quartiers d'envergure adaptés à l'échelle de la commune.

Ces ajustements entraînent des modifications du règlement écrit pour les sous-secteurs UCb, 1AUHb, 1AUHd et l'ajout du sous-secteur UEd.

Les modifications apportées aux règles du sous-secteur UCb sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

UC. I - a) Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions* et activités

Sont interdits :

[...]

► Sont en plus interdites dans le sous-secteur UCa et UCb

~~Les constructions et installations de commerce appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail.~~

Sont soumis à conditions particulières :

- **dans la zone UC, hors UCa et UCb**, les constructions et installations appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail, sous conditions que les nouvelles surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m² et que les extensions des commerces existants soient limitées à 20% de la surface de vente initiale.

- **dans le secteur UCb**, les constructions et installations appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail, sous conditions :

- que tout projet de moins de 300 m² de surface de vente justifie l'impossibilité d'être accueilli au sein des zones de centralités préférentielles (zones UAb et UBb des communes de Capestang, Puisserguier et Saint-Chinian) et démontre son intégration dans le tissu urbain existant ou dans de nouveaux quartiers d'envergure à l'échelle communale.
- que les nouvelles surfaces de vente, comprises entre 300 m² et 700 m², soient intégrées dans le tissu urbain existant ou dans de nouveaux quartiers d'envergure adaptés à l'échelle de la commune,
- que les extensions des commerces existants soient limitées à 20 % de leur surface de vente initiale, dans la limite d'une surface de vente totale maximale de 700 m².

Les modifications apportées aux règles du sous-secteur 1AUHb sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

1AUH. I - a) Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions* et activités

Sont interdits :

[...]

► ~~Sont en plus interdites dans le sous-secteur UCa et UCb~~

~~Les constructions et installations de commerce appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail.~~

[...]

Sont soumis à conditions particulières :

- **hors 1AUHb**, les constructions et installations appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail, sous conditions que les nouvelles surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m² et que les extensions des commerces existants soient limitées à 20% de la surface de vente initiale.

- **dans le secteur 1AUHb**, les constructions et installations appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail, sous conditions :

- que tout projet de moins de 300 m² de surface de vente justifie l'impossibilité d'être accueilli au sein des zones de centralités préférentielles (zones UAb et UBb des communes de Capestang, Puisserguier et Saint-Chinian) et démontre son intégration dans le tissu urbain existant ou dans de nouveaux quartiers d'envergure à l'échelle communale.

- que les nouvelles surfaces de vente, comprises entre 300 m² et 700 m², soient intégrées dans le tissu urbain existant ou dans de nouveaux quartiers d'envergure adaptés à l'échelle de la commune,
- que les extensions des commerces existants soient limitées à 20 % de leur surface de vente initiale, dans la limite d'une surface de vente totale maximale de 700 m².

Les modifications apportées aux règles du sous-secteur 1AUHd sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

1AUH. I - a) Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions* et activités

[...]

Sont soumis à conditions particulières :

- **hors 1AUHb**, les constructions et installations appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail, sous conditions :

- d'être intégrées dans le tissu urbain existant ou au sein de nouveaux quartiers d'envergure à l'échelle de la commune,
- que les nouvelles surfaces de vente des commerces n'excèdent 300m²,
- que les extensions des commerces existants soient limitées à 20% de la surface de vente initiale.

Les modifications apportées aux règles de la zone UE, en créant un nouveau sous-secteur UEd, sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Le secteur UE comprend deux sous-secteurs :

- **UEb** : correspond aux zones d'activités économique des polarités commerciales de l'armature territoriale relatée dans le PADD ;
- **UEc** : correspond aux zones d'activités économique de compétence communautaire ;
- **UEd** : correspond à la localisation préférentielle de périphérie de Capestang identifiée par le SCoT du biterrois.

[...]

UC. I - a) Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions* et activités

[...]

Sont soumis à conditions particulières :

- **Hors secteur UEc**, les constructions appartenant à la sous-destination « logement » à condition qu'elles soient liées à la nécessité de la présence permanente pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements de la zone et à raison de 1 logement par parcelle.

Le logement doit être intégré au volume bâti de la construction principale et ne peut pas dépasser 90m² de surface de plancher. Dans le cas d'extension de construction à destination d'habitation existante, la surface totale de plancher ne pourra pas dépasser 90m². Dans tous les cas la surface de plancher des bâtiments professionnels devra toujours être supérieure à celle du logement.

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détails sont admises sous conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles ne créent pas de nouvelles grandes et moyennes surfaces alimentaires, - que les nouvelles surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m² en UE, - que les nouvelles surfaces de vente des commerces soient comprises entre 300 et 700m² de surfaces de ventes dans les sous-secteurs UEb et UEc, - que les nouvelles surfaces de vente des commerces ne soient pas inférieures à 300m² dans le sous-secteurs UEd, - que les extensions des commerces existants soient limitées à 20% de la surface de vente initiale, à l'exception du sous-secteur UEd.
--

La mise en compatibilité entraîne également des modifications des secteurs dans les communes de Cessenon-sur-Orb et Capetang. Ces changements, répertoriés dans le tableau ci-dessous, se traduisent par des ajustements des plans de zonage. Les détails de ces modifications sont exposés dans la section « 3.3. Modifications du règlement graphique » à partir de la page 58 de ce document. Le tableau ci-dessous indique le changement des règles qu'induisent ces changements de zones.

PLUi en vigueur		Projet de PLUi modifié
Cessenon-sur-Orb		
UAb: la superficie de vente des commerces est majorée à 700m ² .	➡	UA : les surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m ² .
UBb: la superficie de vente des commerces est majorée à 700m ² .	➡	UB : les surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m ² .
UCb: les constructions et installations de commerce appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail sont interdites.	➡	UC : les surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m ² .
UEb: les surfaces de vente des commerces soient comprises entre 300 et 700m ² .	➡	UE : les surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m ² .
1AUHb: les constructions et installations de commerces appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail sont interdites.	➡	1AUH : les surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m ² .
Capetang		
UCb: les constructions et installations de commerce appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail sont interdites.	➡	UC : les surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m ² .
UEb: les surfaces de vente des commerces soient comprises entre 300 et 700m ² .	➡	UE : les surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m ² .
UEb: les surfaces de vente des commerces soient comprises entre 300 et 700m ² .	➡	UEd: les surfaces de vente des commerces ne peuvent être inférieures à 300m ² .
1AUHd: la surface de vente n'est pas règlementée.	➡	1AUHd: les surfaces de vente des commerces n'excèdent pas 300m ² .

3.2.11. Précision des conditions de constructibilité en zone N

Afin de prévenir les dérives en zone naturelle et de protéger cet espace, les élus souhaitent modifier les conditions de constructibilité des constructions à sous-destination d'exploitation agricole. En plus de devoir être liées à une activité pastorale ou forestière, ces constructions devront également justifier de leur nécessité.

La modification apportée à la règle de la zone N est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

« Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière uniquement à sous-destination exploitation agricole liée **et nécessaire** à de l'activité pastorale, et à sous-destination forestière. »

3.2.12. Correction d'une erreur matérielle « limite séparative/ limite de voie et emprise publique

Depuis son approbation, le PLUi a été mis à l'épreuve lors de l'instruction des demandes d'autorisations du droit des sols. Cet usage a permis de révéler certaines erreurs matérielles, telles que l'emploi du terme « limite séparative » au lieu de « limite de voie et emprise publique » dans le paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques de la zone UC. La présente modification du PLUi vise à corriger cette erreur.

La modification apportée à la règle de la zone UC est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques*

Généralités

Les constructions nouvelles, hors piscines et leurs aménagements (voir dispositions applicables à l'ensemble des zones), la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction peut joindre la limite parcellaire dans les cas suivants :

- lorsque la construction édifiée ne dépasse pas 4m de hauteur totale en limite **séparative de voie et emprise publique** ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment existant et sous réserve qu'elle soit de gabarit sensiblement identique ;
- à l'intérieur d'un plan de masse d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitations.
- Dans le cas d'implantation de constructions (et notamment des garages) en limite de voies et emprises publiques, les projets doivent respecter les règles de sécurité publique en application du R.111-2 du Code de l'urbanisme. Pour ces raisons, ce type de demande d'autorisations d'urbanisme sera soumis à l'autorité compétente en matière de voirie. Celle-ci pourra définir des prescriptions spécifiques ou refuser le projet.

3.2.13. Modification de la distance d'implantation des constructions et installations nouvelles par rapports aux voies et emprises publiques en zone agricole

Le règlement actuel du PLUi impose, en zone agricole, un retrait minimum de 10 mètres pour l'implantation des constructions et installations nouvelles, ainsi que pour les extensions et annexes, à l'exception des piscines et de leurs aménagements. Depuis son approbation, cette règle a posé soucilors de l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols, révélant plusieurs situations bloquées, notamment en présence de chemins ou routes multiples à proximité.

En l'absence d'obligation réglementaire supérieure en matière de retrait, les élus proposent de réduire cette distance minimale à 5 mètres. Cette modification vise à faciliter la réalisation des projets. La distance minimale vis-à-vis des routes départementales reste quant à elle à 15 mètres et à 75 mètres pour les routes à grande circulation (RD11 et RD612).

La modification apportée à la règle de la zone A est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques*

► Généralités

Les constructions et installations nouvelles doivent ainsi que les extensions* et annexes* respecter une distance* minimale de ~~10 m~~ 5 m des voies et emprises, hors piscines et leurs aménagements (voir dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Cette distance d'implantation minimale est portée à 15 m vis-à-vis des routes départementales et 75 m des routes à grande circulation (RD11 et RD612).

Ces distances ne s'appliquent pas concernant l'extension d'exploitations existantes dans la continuité du recul existant.

3.2.14. Introduction de la définition de brise-vue

Dans un souci de clarté, les élus ont décidé de préciser les éléments interdits concernant les brise-vues des clôtures, mentionnés dans les dispositions générales, ainsi que d'ajouter sa définition dans le lexique.

La modification apportée à la règle dans les dispositions applicables à l'ensemble des zones est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Clôtures

Toute édification ou modification de clôture donne lieu à une autorisation d'urbanisme si celle-ci n'est pas présente dans le projet de permis de construire.

Chaque clôture bâtie en dur devra être enduite avant toute demande d'achèvement des travaux. A défaut, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme ne pourra attester de la conformité de la construction.

Sont interdits : les colonnes, les plaques de béton préfabriquées, les portiques, les statues, les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois), l'emploi à nu en parement* extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit*, les brises-vues* (tissus, PVC, plastique, canisse, bois).

Lorsqu'elles donnent sur la zone agricole (A) ou naturelle (N), celles-ci sont exclusivement constituées d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.

Ajout de la définition dans le lexique :

Brise-vue : Dispositif tel qu'une clôture ou une plantation, conçu pour obstruer la vue afin de protéger la vie privée des regards extérieurs.

3.2.15. Modification des règles relatives aux clôtures

Dans le but d'éviter la création de rues à l'aspect de « couloirs », les élus de la Communauté de communes Sud-Hérault ont souhaité une modification des règles relatives aux clôtures. Désormais, les murs pleins seront interdits en bordure des voies publiques et ne seront autorisés qu'en limite de voies privées ou mitoyennes.

Les modifications apportées aux règles de l'ensemble des zones U et 1AU sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Clôtures

► Généralités

Les nouvelles clôtures sont constituées soit :

- d'un mur bahut* dont la hauteur ne peut excéder 80cm, surmonté d'une composante à claire-voie*. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80m ;
- d'un mur plein dont la hauteur est limitée à 1,80m **seulement pour les clôtures donnant sur voie privée ou mitoyenne.**

Le point bas de la hauteur s'apprécie au niveau du terrain naturel avant travaux.

3.2.16. Adaptation de la règle relative aux ouvertures en façade

La zone UC correspond aux extensions urbaines contemporaines, principalement développées sous forme de lotissements pavillonnaires. On observe aujourd'hui que l'architecture moderne intègre de plus en plus des ouvertures panoramiques. Dans cette optique, les élus souhaitent modifier la réglementation en autorisant la création d'ouvertures plus larges que hautes (fenêtres et baies vitrées panoramiques) dans cette zone, à condition que celles-ci restent minoritaires.

La modification des règles de la zone UC est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Baies

Les ouvertures seront majoritairement à tendance verticale, mais des dimensions différentes seront acceptées pour les baies vitrées et portes de garage. **La création d'ouvertures plus larges que hautes (fenêtres et baies vitrées panoramiques) est toutefois autorisée à condition que celles-ci restent minoritaires.**

Les menuiseries sont de préférence en bois massif. L'aluminium et le PVC sont autorisés.

3.2.17. Ajustement des règles relatives aux ouvertures en toitures

Après deux années d'application du PLUi, un biais a été identifié dans la règle imposant que les ouvertures en toiture respectent l'ordonnancement de la façade. En pratique, certains éléments techniques rendent parfois cet alignement impossible, comme l'absence d'ouverture en façade, la présence d'une cheminée en toiture ou l'incompatibilité avec la configuration des pièces

intérieures. La règle a donc été ajustée pour permettre, en cas de contraintes techniques, de centrer les ouvertures en toiture.

Les modifications apportées aux règles des zones UA et UB sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Les ouvertures en toiture châssis type « tabatière »* et les fenêtres de toit sont autorisées. Elles ne doivent être plus longues que larges dans le sens de la pente, pas excéder 1,5m² de surface et respecter l'ordonnancement* de la façade (cf. schéma explicatif ci-contre).

Si toutefois la façade ne dispose pas d'ouverture ou que l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques, les ouvertures de type « tabatière » doivent être de préférence centrées sur la toiture.

3.2.18. Modification de la réglementation des toitures et terrasses en zones UA et UB

Depuis son entrée en vigueur, l'application du PLUi dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme a révélé certains problèmes et omissions. Parmi eux, il a été constaté que les abris de jardin ne faisaient l'objet d'aucune réglementation spécifique concernant leurs couvertures, contrairement à leurs façades. En réponse, les élus ont décidé de préciser les règles liées aux toitures et terrasses.

Désormais, les abris de jardin pourront être construits avec un toit plat non accessible, sans obligation d'une couverture en tuiles. Cependant, pour les abris de jardin d'une superficie supérieure à 10 m², une couverture en tuiles sera obligatoire.

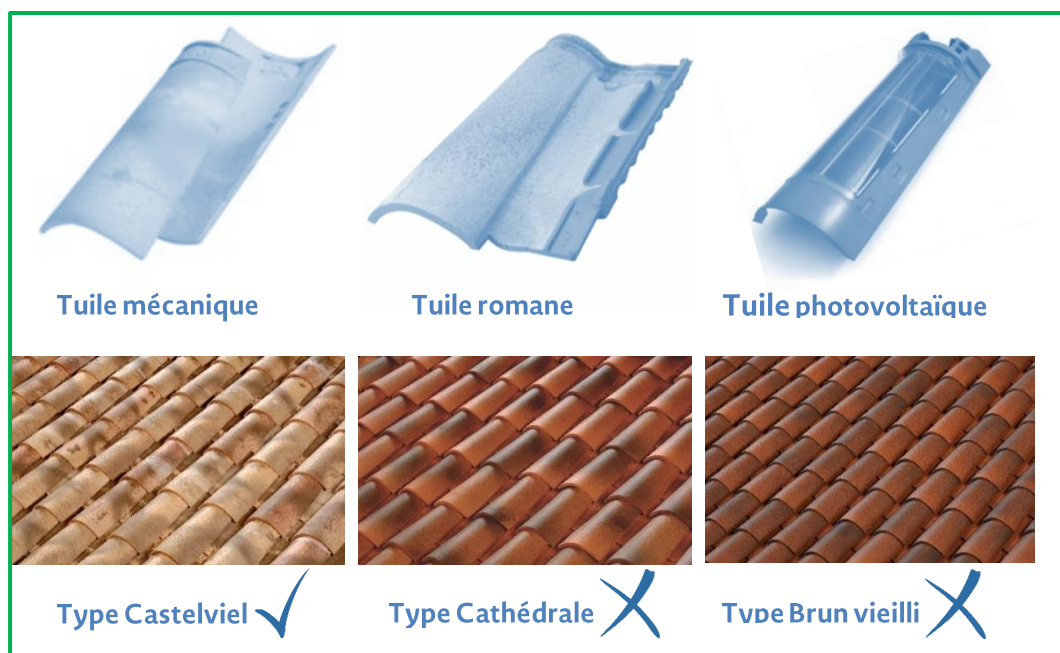
Par ailleurs, afin de rendre les centres anciens plus attractifs tout en préservant leur caractère, les élus ont également choisi d'autoriser les toitures terrasses uniquement sur les annexes.

Les toitures des bâtiments du territoire de Sud-Hérault sont majoritairement recouvertes de tuiles canal, notamment de type « Castelveil ». Soucieux de préserver la cohérence esthétique et culturelle des paysages ainsi que l'identité locale, les élus ont décidé de préciser les types de tuiles autorisés sur le territoire afin d'assurer une harmonie architecturale.

Une section dédiée aux couvertures en tuiles a été intégrée dans la partie « Dispositions applicables à l'ensemble des zones » du règlement écrit. En sus, la réglementation concernant les couvertures en tuiles a été complétée dans les dispositions particulières de toutes les zones.

Les modifications apportées aux dispositions applicables à l'ensemble des zones sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-après :

Les couvertures* (comprennant les rives* et faîtages) sont en tuiles canal: mécaniques, romanes ou photovoltaïques. Elles sont de couleur terre cuite ou de teinte traditionnelle du pays, de type « Castelviel ». Le rouge vif est interdit.



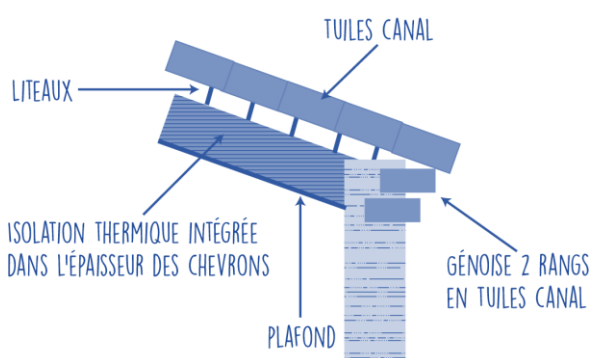
Les modifications apportées aux règles des zones UA et UB sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Toitures et terrasses

Généralités

Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une extension par surélévation d'une construction existante) de même niveau qu'une construction voisine existante accolée, la règle est l'alignement au faîtage et à l'égout. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins d'une superficie inférieure à 10m².

Les couvertures* (comprenant les rives* et faîtages) sont de type tuile canal ou tuile maçonnée de teinte traditionnelle du pays : mécanique, romane ou photovoltaïque. Elles sont de couleur terre cuite ou teinte traditionnelle du pays, de type « Castelvieu ». Le rouge vif est interdit (voir dispositions applicables à l'ensemble des zones). La tuile de récupération est recommandée en couvert. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins d'une superficie inférieure à 10m². Les débords* de toiture en pignon sont interdits.



Détail rénovation d'une toiture avec isolation thermique intégrée maintenant l'aspect de la génoise
– Source : AURCA

Les toitures terrasses* sont uniquement autorisées en totalité sur les annexes. La pente des toits terrasses doit être comprise entre 1% et 5% pour permettre l'écoulement des eaux pluviales. Les génoises* sont maintenues et restaurées, à partir de tuiles canal maçonnées*. Elles ne doivent en aucun cas être préfabriquées.

3.2.19. Modification de la réglementation des toitures et terrasses en zones UC et 1AUH

La modification apportée pour les abris de jardins dans les zones UA et UB est reportée également aux zones UC et 1AUH. En sus, les élus ont souhaité formuler les règles concernant les toitures terrasses en zones UC et 1AUH afin de clarifier. Cette dernière laisse entendre que les toitures terrasses sont autorisées uniquement sur les annexes, or l'esprit de la règle était de les autoriser de façon générale (à comprendre sur le bâtiment principal et les extensions) sans pouvoir dépasser 30% de la surface totale de la toiture initiale. Ainsi la modification tend à rétablir le sens de cette règle en clarifiant la formulation.

Comme en zone UA, pour les abris de jardin d'une superficie supérieure à 10 m², une couverture en tuiles sera obligatoire afin de préserver la cohérence esthétique des tissus urbains.

La modification précisant la réglementation sur les couvertures en tuiles (exposé ci-dessous en zone UA), s'applique également aux zones UC et 1AUH.

Les modifications apportées aux règles des zones UC et 1AUH sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-après :

Toitures et terrasses

► Généralités

Les couvertures* (comprenant les rives* et faîtages) sont de type tuile canal ~~ou tuile maçonnée de teinte traditionnelle du pays~~ : mécanique, romane ou photovoltaïque. Elles sont de couleur terre cuite ou teinte traditionnelle du pays, de type « Castelvieu ». Le rouge vif est interdit (voir dispositions applicable à l'ensemble des zones). La tuile de récupération est recommandée en couvert. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins d'une superficie inférieure à 10m². Les débords* de toiture en pignon sont interdits.

Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%. Dans le cas d'une nouvelle construction (ou d'une extension par surélévation d'une construction existante) de même niveau qu'une construction voisine existante accolée, la règle est l'alignement au faîtage et à l'égout. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins d'une superficie inférieure à 10m².

Les génoises* sont en tuiles canal maçonnées* et ne doivent en aucun cas être préfabriquées.

Les ouvertures en toiture châssis type « tabatière »* et les fenêtres de toit sont autorisées.

~~Les toitures terrasses* sont autorisées de manière générale sur les annexes* à l'habitation (garage, cuisine extérieure,...) sans pouvoir dépasser 30% de la surface totale de la toiture.~~

Les toitures terrasses sont uniquement autorisées en totalité pour les annexes et extension. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins d'une superficie inférieure à 10m².

La pente des toits terrasses doit être comprise entre 1 et 5 % pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Des projets entièrement en toit terrasse pourront être proposés, dans le cas où leur intégration dans le milieu environnant est parfaitement assurée (maisons voisines similaires, localisation du projet pertinente, en dehors de tout périmètre de protection architecturale).

Dans ce cas de figure, les extensions et les annexes pourront être entièrement en toit terrasse et les abris de jardin en toit plat.

3.2.20. Modification de la réglementation des toitures en zones A et N

Dans le souci de garantir une harmonie architecturale et patrimoniale tout en préservant l'identité locale, les élus ont décidé d'étendre la réglementation relative aux couvertures en tuiles aux zones A et N.

Les modifications apportées aux règles des zones A et N sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Les couvertures* (comprenant les rives* et faîtages) sont de type tuile canal ~~ou tuile maçonnée de teinte traditionnelle du pays~~ : mécanique, romane ou photovoltaïque. Elles sont de couleur terre cuite ou teinte traditionnelle du pays, de type « Castelvieu ». Le rouge vif est interdit (voir dispositions applicable à l'ensemble des zones).

Les pentes doivent être comprises entre 25% et 35%, privilégiant un alignement aux faîtages des constructions voisines accolées.

3.2.1. Modification de la définition de toiture terrasse

Afin de clarifier la distinction entre les toitures accessibles et celles qui ne le sont pas, la définition de la toiture-terrasse a été enrichie par celle du toit plat. Ainsi, un toit plat désigne une

toiture présentant une pente très faible, généralement inférieure à 5°, et qui, n'est pas conçue pour être accessible. À l'inverse, la toiture-terrasse correspond à un toit plat spécifiquement conçu pour être accessible et utilisé comme espace extérieur, tel qu'une terrasse, un jardin ou un espace de loisirs.

Les modifications apportées au lexique sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Toiture terrasse / toit plat : Couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes (< 5°) qui permettent l'écoulement des eaux. Elle est délimitée par un acrotère*. Une toiture terrasse peut être accessible, minérale ou végétalisée à conditions de prendre les dispositions nécessaires. **Le toit plat, quant à lui, n'est pas accessible.**

3.2.2. *Prise en compte de l'isolation pour les constructions existantes*

Face aux enjeux de réhabilitation des centres anciens, tels que la revitalisation des centres-villes, la valorisation du patrimoine, la réduction des consommations énergétiques (diminution des déperditions thermiques), ainsi que l'amélioration du confort thermique et acoustique, les élus ont décidé de réglementer l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants. Cette réglementation vise notamment à garantir que les travaux d'isolation n'empiètent pas sur le domaine public afin de garantir la sécurité et la circulation dans les espaces publics tout en permettant une amélioration énergétique des bâtiments existants.

Cette nouvelle réglementation concerne l'ensemble des zones.

Nouvelle écriture :

« **La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle n'empiète pas sur le domaine public.** »

3.2.3. *Aspect extérieur des bâtiments des administrations publiques et assimilés*

Les élus souhaitent faire évoluer les règles architecturales applicables aux bâtiments des administrations publiques et assimilés en zone UC. La volonté est de refléter une image de modernité, d'innovation mais aussi de proposer des bâtiments fonctionnels, accessibles et adaptés aux enjeux environnementaux. En ce sens, la possibilité de concevoir des bâtiments publics à l'architecture contemporaine sera intégrée.

La modification apportée à la règle de la zone UC est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Façades*, matériaux et coloris

Généralités

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les façades sont par principe recouvertes d'un enduit*. La finition* doit être soit talochée fin soit grattée fin soit lissée.

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée pour les bâtiments des administrations publiques et assimilés, sous condition qu'elle s'intègre au tissu existant. Cela implique de respecter les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeurs des parcelles, reliefs) tout en évitant le mimétisme architectural. L'aspect extérieur de ces bâtiments peut également reprendre le style architectural environnant déjà existant.

3.2.4. Réécriture de la réglementation relative aux façades en zone UE

Dans un souci de clarté, et afin de faciliter l'application des règles, les élus ont décidé de réviser la réglementation relative à l'apparence des façades dans la zone UE.

La modification apportée à la règle de la zone UE est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-après :

Façades*, matériaux et coloris

Le plan de la façade des constructions projetées doit prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition* des façades existantes et environnantes.

Toutes les façades ~~sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.~~ d'un même bâtiment doivent présenter un aspect visuel homogène.

Les matériaux des façades sont :

- en murs maçonnés (parpaings ou briques creuses), avec les façades obligatoirement enduites. La teinte des enduits utilisés doit respecter le ton des enduits de ce secteur, en excluant les enduits blanc pur ;
- en bardage* bois de préférence, le bardage métallique ne pouvant être utilisé que dans le cas où des constructions de ce type sont déjà existantes au sein de ce secteur.

3.2.5. Adaptation de la réglementation relative aux façades en zone A et N

Les élus ont pour volonté de soutenir la filière bois en incitant à son utilisation dans les constructions. Actuellement, en zones A et N, le règlement impose que le bardage des bâtiments construits en bois soit exclusivement en bois, limitant ainsi sa mise en œuvre. Après plus de deux ans d'application de cette règle, les élus constatent qu'elle engendre des difficultés des difficultés financières pour certains projets. Ainsi, ils envisagent d'assouplir cette exigence, non pas de la supprimer, car leur volonté demeure de promouvoir l'usage du bois, mais de permettre l'utilisation d'autres types de bardages à condition qu'ils présentent un aspect bois.

La modification apportée à la règle des zones A et N est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Façades*, matériaux et coloris

Généralités

~~Le seul bardage* autorisé est le bois, si la construction elle-même est en bois.~~

Les bardages* bois sont à privilégier sur les constructions en bois. D'autres propositions de bardage, d'aspect bois, pourront être autorisés.

Dans les autres cas, le bâti est en dur et les façades sont recouvertes d'un enduit*. La teinte des enduits utilisés doit respecter le nuancier. Les façades en bois sont admises sous réserve que la construction soit elle-même réalisée dans ce matériau.

3.2.6. Modification des règles encadrant les façades des abris de jardin

Dans l'objectif de favoriser une meilleure insertion architecturale et paysagère des abris de jardins, il est proposé une réécriture pour permettre le recouvrement en enduit sans imposer de superficie minimale.

La modification apportée à l'ensemble des zones est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-après :

Adaptations

Abris de jardin

Les abris de jardins* ~~inférieurs à 10m² d'emprise au sol* pourront~~ devront être soit en ossature et bardage* bois, ~~au-delà de 10m² ils devront être~~ soit recouvert d'un enduit ~~ou en ossature et bardage bois.~~

3.2.7. Suppression de l'interdiction des portails sur rails extérieurs

Lors de l'élaboration du PLUi, les portails sur rails extérieurs situés en façade avaient été interdits dans les zones UA et UB. Cependant, après deux années d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il apparaît que cette règle pose des difficultés, notamment en raison de la présence avérée de ce type de portails sur le territoire. Dans cette optique, les élus souhaitent lever cette interdiction, estimant qu'il n'est pas pertinent d'interdire une pratique déjà observée.

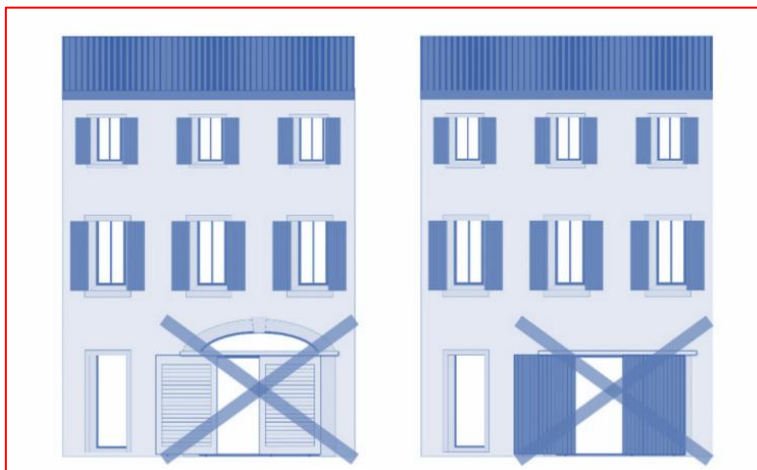
La modification apportée aux règles des zones UA et UB est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

► Portails en façade

Autant que possible, les portails doivent s'insérer de manière harmonieuse avec ceux des bâtiments* environnants. Le blanc pur est interdit.

Dans un objectif d'homogénéité, les matériaux, couleurs et types de menuiseries sont choisis en harmonie avec ceux existants sur la même façade, et idéalement uniformes.

Les portails sur rails extérieurs disposés en façade sont interdits.



Portails sur rail en façade interdits – Source: AURCA

3.2.8. Amendement des sous-destinations autorisées pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Lors de l'élaboration du PLUi, 55 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été repérés au sein de 27 domaines. En cohérence avec le PADD, cette disposition vise à préserver les paysages et à encadrer l'évolution des bâtiments existants en valorisant le patrimoine. Elle favorise le développement de l'habitat, du tourisme et des activités économiques, notamment par la diversification de l'activité agricole et la réhabilitation de bâtiments à valeur historique. Le changement de destination est possible sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole et ne génère de conflits d'usage, et qu'il se limite aux sous-destinations « logement », « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salles d'art et de spectacles » et « centre de congrès et d'exposition ». Afin de permettre la diversification des activités agricoles, la sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » a été ajoutée aux possibilités de changement de destination en zone agricole.

Par l'effet d'un décret du 31 janvier 2020 venant scinder l'ancienne sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » en deux nouvelles sous-destinations : « hôtels » et « autres hébergements touristiques », l'arrêté du 10 novembre 2016 a été modifié pour apporter des définitions à chacune des deux nouvelles sous-destinations issues de cette scission. Intervenu durant la procédure d'élaboration du PLUi, la destination n'avait pas été modifiée. Cette modification est l'opportunité de corriger cette erreur matérielle est de clarifier les sous-destinations autorisées dans les changements de destination. Depuis l'approbation du PLUi, certains projets se sont affinés. Dans cette perspective, les élus souhaitent autoriser la sous-destination « hôtel » (établissements offrant à une clientèle de passage des chambres ou appartements meublés avec services associés) ainsi que la sous-destination « autres hébergements hôtelier et touristiques » (destinées à l'accueil des touristes, incluent les meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an).

Les modifications apportées à la règle de la zone A sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Les changements de destination sont admis sous conditions cumulatives suivantes :

- ne pourront porter atteinte à l'activité agricole et générer de conflits d'usage,
- sous réserve de devenir l'une des sous-destinations suivantes et de respecter les conditions adossées :
 - logement ;
 - artisanat et commerce de détails à usage de locaux dédiés à la vente directe ou à la présentation/dégustation de produits ;
 - restauration ;
 - **activité de service avec l'accueil d'une clientèle ;**
 - **hôtels ;**
 - **autres hébergements hôtelier et** touristiques telles que des gîtes ou chambres d'hôtes au sens du code du tourisme (c'est-à-dire limitées à 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes) à raison de 20m² par chambre maximum ;
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et salles d'art et de spectacles ;
 - centre de congrès et d'exposition.

3.2.9. Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La présente modification a pour objet l'identification de 17 bâtiments au sein de 7 domaines comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces projets visent une diversification agricole, un complément d'activité ou la requalification du patrimoine lorsque l'activité agricole a déjà cessé ou n'a jamais existé.

Ces identifications s'inscrivent en cohérence avec le PADD dont les orientations visent à préserver les grands paysages en favorisant l'évolution encadrée de bâtiments existants. Le PADD prône une valorisation du patrimoine bâti et permet de développer l'habitat et les activités économiques, notamment à travers la diversification de l'activité agricole et forestière et la pluriactivité.

Ces possibilités d'évolutions ciblées permettent la réhabilitation de bâtiments existants présentant souvent une valeur historique, architecturale ou patrimoniale. Elles visent à répondre à des besoins en matière de logement, de tourisme et de diversification de l'activité agricole et forestière.

Le recours à cet outil s'inscrit donc dans les orientations suivantes du PADD :

- OG n°7 : "Conforter l'agriculture, pan majeur de l'économie locale en prenant en compte ses besoins"
- OG n°8 : "Étudier et valoriser le potentiel des espaces naturels"
- OG n°9 : "Structurer et développer l'offre touristique en ambitionnant l'émergence d'un tourisme 4 saisons"
- OG n°15 : "Préserver et mettre en valeur les paysages du Sud-Hérault, soutien de son attractivité touristique"

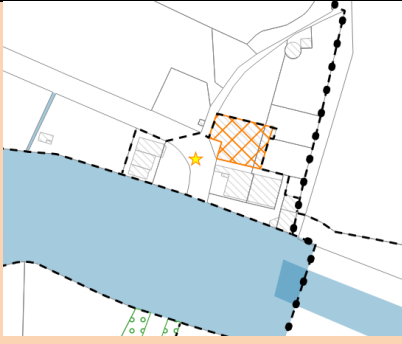

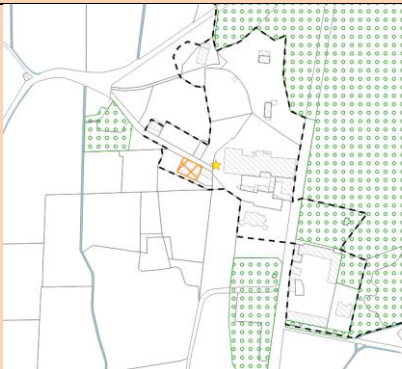
Cette approche permet de concilier la préservation du patrimoine, le développement économique et l'attractivité touristique du territoire, tout en respectant les orientations du PADD.

Cruzy

Le PLUi en vigueur identifie deux bâtisses dans le hameau de Montplo le Bas comme éligibles à un changement de destination. La modification actuelle ajoute une troisième bâtisse, située sur la parcelle AK 210. Ce projet vise à transformer une ancienne remise en habitation.

Cette nouvelle identification pour un changement de destination n'aura pas d'impact significatif sur le bâtiment lui-même. Aucune extension n'est prévue, et cette démarche a pour objectif principal de préserver et de valoriser l'édifice existant à travers sa reconversion ainsi qu'à la sauvegarde du patrimoine bâti local.

Cette identification induit la modification de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (exposée ci-après) ainsi que l'identification du bâtiment sur le plan de zonage, exposée au « 3.3. Modifications du règlement graphique » de la page 95 de ce document.

Cruzy	Domaine de La Croisade	BC 0200 BC 0208	
	Domaine de Montplo le Bas	AK 0210 AK 0213 AL 0123	
	Domaine de Sériège	AZ 0035	

Puisserguier

Depuis l'approbation PLUi en janvier 2023, cinq domaines sur la commune de Puisserguier ont manifesté leur intérêt pour l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette approche s'inscrit dans une stratégie globale visant à diversifier l'économie locale, en particulier dans le secteur agricole, à préserver le patrimoine rural, et à renforcer l'attractivité touristique du territoire.

- Domaine de la Guirade

Le domaine envisage une diversification de ses activités à travers un projet de mutation de deux bâtiments existants sur la parcelle G 295. Le premier sera transformé en caveau de dégustation, tandis que le second bâtiment sera aménagé en salle de réception. Ces changements de destination ont pour objectifs de développer l'agritourisme, de pérenniser l'activité viticole et de valoriser le patrimoine bâti.

- Domaine de Mallemort

Le domaine projette une diversification de ses activités par la reconversion de quatre bâtiments existants sur les parcelles A 247 et A 248. Cette transformation vise à créer un caveau de dégustation et à développer une offre d'hébergement touristique sous forme de gîtes. Ces changements de destination ont pour objectifs de développer l'agritourisme, de pérenniser l'activité viticole et de valoriser le patrimoine bâti.

- Domaine des Champs Blancs

Depuis quelques années, le domaine a cessé son activité de production et de vente de vin en raison de contraintes conjoncturelles. Les bâtiments, désormais inexploités, subissent les effets de l'abandon, ce qui accélère leur dégradation et les rend plus vulnérables aux cambriolages. Dans cette perspective, le propriétaire du domaine souhaite identifier l'ensemble des bâtiments agricoles afin de leur permettre un changement de vocation. Cette démarche vise, d'une part, à préserver le patrimoine bâti et, d'autre part, à accueillir de nouvelles activités évitant de laisser des bâtiments vacants. Au total, cinq bâtiments situés sur la parcelle F 253 sont concernés par cette identification.

- Domaine de Lussau

L'identification de trois bâtiments sur la parcelle E 53 s'inscrit dans une volonté de valoriser et développer l'activité viticole du domaine. Le projet prévoit l'aménagement d'une salle de réceptions capable d'accueillir divers événements. L'un des changements de destination concernera également l'accueil d'un gîte, venant ainsi compléter l'offre d'hébergements touristiques du site. Cette nouvelle infrastructure vient renforcer l'offre d'hébergements touristiques et de réception déjà existante sur le domaine ; elle s'intègre dans une démarche de développement de l'œnotourisme.

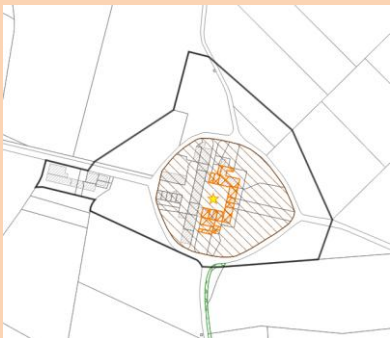



- Domaine Pech Caubert



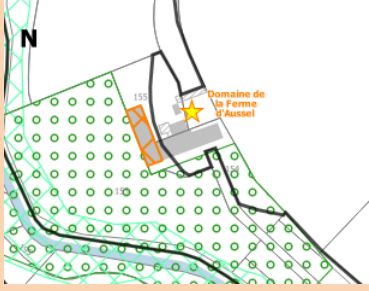
Le domaine envisage de diversifier ses activités en convertissant un bâtiment existant situé sur la parcelle B 448. Ce projet prévoit la création d'un gîte, avec pour objectif de valoriser et développer l'activité viticole du domaine tout en préservant et mettant en valeur son patrimoine bâti.

- Domaine de la Ferme d'Aussel

Le domaine projette de diversifier ses activités agricoles en aménageant l'étage d'un bâtiment existant, dont le rez-de-chaussée est actuellement utilisé comme hangar, afin d'y créer un gîte et ainsi proposer une offre d'hébergement touristique. Ce bâtiment, situé sur la parcelle L154, s'inscrit dans une démarche de développement de l'accueil sur le domaine.

Ces identifications induisent la modification de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (exposée ci-après) ainsi que l'identification des domaines et bâtiments sur le plan de zonage, exposée au « 3.3. Modifications du règlement graphique » à partir de la page 96 de ce document.

Puisserguier	Domaine de Milhau	O 0164 O 0157 O 0156 O 0162 O 0167 O 0165 O 0433 O 0168 O 0169 O 0510 O 0509 O 0487 O 0486	
	Domaine de la Guiraudie	G 0295	
	Domaine de Mallemort	A 0247 A 0248	
	Domaine des Champs Blancs	F 0253	

	Domaine de Lussau	E 0053	
	Domaine Pech Caubert	B 0448	
	Domaine de la Ferme	L 0155	

3.2.10. Compléments des règles d'insertion des panneaux photovoltaïques sur le bâti

Dans un souci d'intégration et d'esthétisme, les élus souhaitent que le règlement permette les panneaux photovoltaïques et chauffe-eaux solaires de couleur terre cuite, évitant les finitions brillantes, privilégiant des formes simples et rectangulaires et les emplacements les moins visibles depuis l'espace public. Pour des raisons techniques, les élus souhaitent permettre de centrer les panneaux sur la toiture, car leur largeur ne permet pas toujours de respecter l'ordonnancement de la façade.

Cette disposition concerne l'ensemble des zones.

La modification apportée à la règle des zones UA et UB est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

En dehors de ce secteur, les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne peuvent remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux, etc. ...). Ils doivent être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction ou en surimposition directe, et reprennent l'ordonnancement* de la façade. **En cas d'impossibilité technique de respecter l'ordonnancement de la façade, les panneaux peuvent être centrés sur la toiture.** Une implantation en façade est interdite. **Il est privilégié les emplacements les moins visibles depuis l'espace public ainsi que des formes simples et rectangulaires. Ils peuvent être de couleur terre cuite et doivent éviter des finitions brillantes.**

La modification apportée à la règle des zones UC, UL et 1AUH est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction ou en surimposition directe, dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de l'installation ne doit pas dépasser l'acrotère.

Une implantation totale en façade est possible dans la limite de 20 m².

Il est privilégié les emplacements les moins visibles depuis l'espace public ainsi que des formes simples et rectangulaires. Les panneaux photovoltaïques peuvent être de couleur terre cuite et doivent éviter des finitions brillantes.

La modification apportée à la règle de la zone UE est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction ou en surimposition directe, dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de l'installation ne doit pas dépasser l'acrotère.

Une implantation totale en façade est possible dans la limite de 20 m².

Il est privilégié les emplacements les moins visibles depuis l'espace public ainsi que des formes simples et rectangulaires. Les panneaux photovoltaïques peuvent être de couleur terre cuite et doivent éviter des finitions brillantes.

Les panneaux photovoltaïques peuvent être installés sur des ombrières sous réserve de ne pas remettre en cause le maintien des places de stationnement exigées par le présent règlement.

La modification apportée à la règle des zones UEP et 1AUEP est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction ou en surimposition directe, dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de l'installation ne doit pas dépasser l'acrotère.

Une implantation totale en façade est possible dans la limite de 40 m².

Il est privilégié les emplacements les moins visibles depuis l'espace public ainsi que des formes simples et rectangulaires. Les panneaux photovoltaïques peuvent être de couleur terre cuite et doivent éviter des finitions brillantes.

Les panneaux photovoltaïques peuvent être installés sur des ombrières sous réserve de ne pas remettre en cause le maintien des places de stationnement exigées par le présent règlement.

La modification apportée à la règle des zones A et N est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires ne peuvent remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux, etc. ...) et doivent être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction.

Les panneaux photovoltaïques et les chauffe-eaux solaires doivent être parfaitement intégrés dans les volumes de la construction ou en surimposition directe, dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de l'installation ne doit pas dépasser l'acrotère.

Une implantation totale en façade est possible dans la limite de 20 m².

Il est privilégié les emplacements les moins visibles depuis l'espace public ainsi que des formes simples et rectangulaires. Les panneaux photovoltaïques peuvent être de couleur terre cuite et doivent éviter des finitions brillantes.

Dans les sous-secteurs A0cm et Ahcm, les panneaux photovoltaïques sont interdits sur des parties visibles depuis le canal du Midi.

3.2.11. Extension des possibilités d'installation de panneaux photovoltaïques sur des ombrières

Déjà autorisées en zones UE, UEP et 1AUEP, les élus souhaitent étendre l'installation de panneaux photovoltaïques sur des ombrières aux zones UB, UC, UL et 1AUH. Cette modification répond aux enjeux énergétiques, climatiques et environnementaux, tout en s'inscrivant dans l'ambition de la Communauté de communes de favoriser le développement des énergies renouvelables, comme précisé dans l'orientation 5 du PADD : « Encadrer et favoriser le développement des filières de production d'énergies renouvelables ». Afin de préserver la qualité des paysages et du patrimoine, les élus privilégient leur implantation dans des espaces déjà urbanisés, tels que les toitures et parkings.

La nouvelle écriture en zone UB, UC, UL et 1AUH est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

L'installation de panneaux photovoltaïques sur des ombrières est autorisée, à la condition que le parking concerné dispose d'une superficie supérieure à 50 m². Cette installation ne doit pas remettre en cause le maintien des places de stationnement exigées par le présent règlement et doit respecter l'intégration architecturale et paysagère dans l'environnement résidentiel.

3.2.12. Compléments des règles d'insertion des panneaux photovoltaïques au sol et définition de l'agrivoltaïsme

À la suite de l'approbation de la révision du SCoT du Biterrois le 3 juillet 2023, et en tenant compte des décrets encadrant l'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers, ainsi que le développement de l'agrivoltaïsme, les élus ont convenu d'intégrer ces dispositions dans la modification du PLUi afin de structurer le développement du photovoltaïque et de l'agrivoltaïsme.

En ce sens, le règlement est amendé en intégrant les critères généraux de la loi tels que précisés dans le DOO du SCoT.

Les modifications apportées aux règles des zones A et N sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-après :

Sont soumis à conditions particulières :

[...]

- **Hors sous-secteurs « cm »**, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics appartenant à la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont admises, dès lors que ces constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ne présentant aucune valeur écologique **du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que son potentiel agri-paysagère** ou agronomique avérée.

[...]

Équipements techniques et accessoires à la construction

- Dispositifs de production ou d'alimentation en énergie, postes électriques et blocs de climatisation

Panneaux photovoltaïques au sol

Les projets doivent :

- être situés sur des espaces déjà artificialisés (anciennes carrières, décharges, délaissés d'infrastructures ...);
- se limiter à une extension de 20 % de la surface artificialisée impactée par le projet en dehors des espaces déjà artificialisés;
- présenter les caractéristiques techniques des installations suivantes :
 - la hauteur minimale des panneaux photovoltaïques est d'1,10 mètre au point bas,
 - l'espacement entre deux rangées distinctes de panneaux photovoltaïques est au moins égal à 2 mètres. Les 2 mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieu d'ancrage à l'autre,
 - l'ancrage au sol est constitué de pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m², sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m²/kWc.
 - les clôtures autour de l'installation sont en grillage non occultant ou à claire-voie, sans base linéaire maçonnée;
 - les voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques ne doivent pas présenter de revêtement imperméable, ils doivent être drainant ou perméable.

L'agrivoltaïsme

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif une production agricole significative et un revenu durable :

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la protection contre les aléas ;
- l'amélioration du bien-être animal.

En revanche, une installation ne pourra pas être considérée comme agrivoltaïque si elle :

- porte une atteinte substantielle à l'un de ces services, ou une atteinte limitée à deux de ces services ;
- ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- n'est pas réversible.

3.2.13. Modification des normes quantitatives des places de stationnements des nouvelles constructions

Depuis son approbation le PLUi le service instructeur a relevé des difficultés de compréhension et d'application concernant les normes de stationnement à respecter. En ce sens, la procédure de modification représente l'opportunité de modifier cette règle afin de lever ces difficultés.

Cette modification concerne les normes de stationnement de la sous-destination « logement » des zones UA, UB, UC et 1AUH.

La modification apportée à la règle des zones UA et UB est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Pour les constructions nouvelles : 2 places par logement
Pour les constructions existantes et logements locatifs sociaux : 1 place par logement
+ ~~1/2~~ 1 place ~~par~~ tous les 2 logements dès lors que l'ensemble comprend ~~3~~ 4 logements ou plus (hors logements locatifs sociaux)

La modification apportée à la règle des zones UC et 1AUH est mise en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

2 places par logement intégrées au volume bâti ou sur la parcelle pour les constructions nouvelles et 1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle pour les constructions existantes et les Logements Locatifs Sociaux.
~~+ 1/2 place par logement pour les opérations d'ensemble créant plusieurs logements, au sein de l'espace public de l'opération (poche(s) de stationnement mutualisée(s) ou voirie)~~
+ 1 place tous les 2 logements au sein de l'espace public de l'opération (poche(s) de stationnement mutualisée(s) ou voirie) pour les opérations d'ensemble créant au moins 4 logements (hors logements locatifs sociaux).
~~Pour les constructions de logements locatifs sociaux : 1 place par logement~~

3.2.14. Création de deux STECAL

Lors de l'élaboration du PLUi, aucun projet nécessitant de déroger au principe d'inconstructibilité de la zone agricole et naturelle au sens des articles L151-11 et R151-25 du code de l'urbanisme n'avait été identifié, aucun STECAL n'avait été créé. Après consultation des communes, une activité déjà présente sur le territoire souhaite se développer, impliquant désormais la mise en place de STECAL. Ce dernier s'inscrit dans le projet du territoire, transcrit dans le PADD, notamment dans ses orientations visant à structurer et développer l'offre touristique et à favoriser le développement des filières productives pour rééquilibrer le caractère présentiel de l'économie.

Le caractère exceptionnel de cette disposition qu'est le STECAL est démontré par les éléments suivants :

- Uniquement deux STECAL délimités sur les dix-sept communes concernées par le PLUi ;
- Des STECAL qui représentent 2 798 m² (dont seulement 127 m² de surface de plancher) sur un territoire de 31 382 hectares, composé de 16 231 hectares classés en zone agricole et 14 109 hectares classés en zone naturelle ;
- La localisation de ces secteurs est directement dépendante d'une activité existante et correspond à un projet de développement ;

- La nature du sol est considérée comme en partie déjà artificialisée par l'OCSOL 2018 du SCoT du Biterrois. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est donc marginale.
- Ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement, qui est déjà aménagé ou partiellement aménagé.

Ces STECAL sont localisés au sein du règlement graphique (cf. «3.3 Modifications du règlement graphique» de ce document pour voir les changements prévus par de cette modification). En respect de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit fixe les conditions de hauteur, d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, ainsi que les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité.

Diversification d'une activité de restauration existante – Cruzy

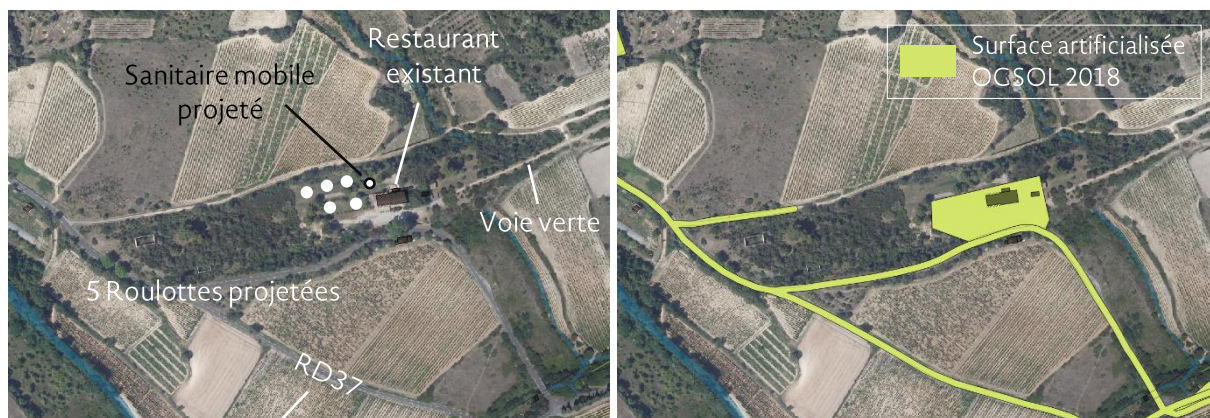
Repris à l'été 2023, le nouveau locataire du restaurant « Le Terminus », situé dans la commune de Cuzy, envisage, avec l'accord de la municipalité propriétaire des lieux, de développer son activité (buvette extérieure, aménagement d'un terrain de pétanque éclairé) et de la diversifier en proposant une nouvelle offre locale d'hébergements touristiques (roulottes et espace sanitaire autonome).

Autrefois gare de Cruzy/Quarante, ce bâtiment a été converti en restaurant, tandis que l'ancienne voie ferrée est devenue une voie verte. Également à proximité du canal du Midi et de la RD37 reliant les communes de Cuzy et de Quarante, le porteur de projet aspire à en faire un lieu de convivialité, réunissant à la fois la clientèle locale et touristique. Il souhaite également proposer une offre d'hébergements touristiques pour compléter l'offre locale notamment pour les personnes en itinérance.

Le secteur de projet est situé en zone N et UE du PLUi actuellement opposable. Le développement de l'activité de restauration avec la construction d'une buvette extérieure et l'aménagement d'un terrain de pétanque éclairé se feront au sein de la zone UE, tandis que la partie hébergement touristique requiert l'adaptation du document d'urbanisme avec la création d'un STECAL au sein de la zone N.

La modification consiste ainsi à la création du secteur « Ns » de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) d'une superficie de 2 496m² afin d'encadrer l'implantation des installations dans cette zone naturelle.

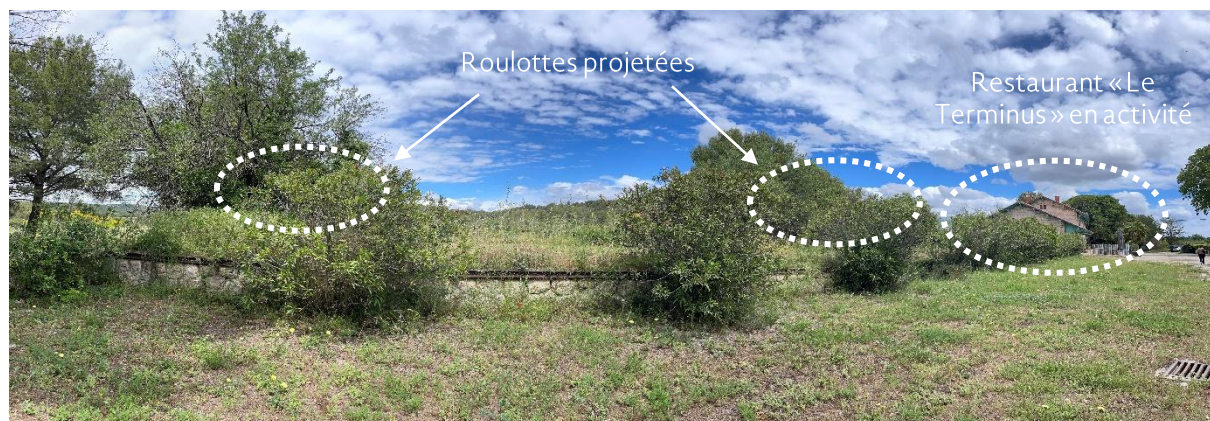
Par ailleurs, l'emprise du projet est considérée comme en partie consommée en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme l'atteste l'OCSOL 2018 du SCoT Biterrois (cf. capture d'écran ci-après) qui identifie 912m² comme surface artificialisée et 1 584m² en état de friches agricoles.



Pour préserver l'authenticité du site et limiter les impacts sur le milieu naturel, le projet d'hébergement sera entièrement mobile et réversible, les hébergements prenant la forme de roulottes et les sanitaires la forme d'un bloc externe démontable.

Au sein du STECAL, seront déposés 5 roulottes de 12m² chacune et un box sanitaire de 18,7m². Ces installations, d'une superficie de plancher totale de 78,7m², sont toutes mobiles et ne compromettent pas la nature du sol (54,7m² seront installées sur des espaces identifiés comme en friches agricole par l'OCSOL 2018 du SCoT du Biterrois).

Afin d'intégrer les installations au site, les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère devront permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.



S'agissant des règles d'urbanisme applicables dans le secteur Ns créé, il a eu lieu d'adapter le règlement de la zone N en fixant les conditions spécifiques d'implantations des constructions de ce STECAL. Ci-dessous les dispositions ajoutées (en gras les titres déjà existants) :

« La zone N comprend des secteurs :

- Ns: correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limité pour le développement d'une activité de restauration sur la commune de Cruzy.

Sont soumis à conditions particulières :

En secteur Ns :

Les constructions à destination d'« autres hébergements touristiques » sous-conditions que la surface de plancher totale n'excède pas 80m².

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans le secteur Ns, les conditions d'implantation par rapport aux constructions présentes sur la même propriété ne sont pas réglementées.

Hauteur

Dans le secteur Ns la hauteur des installations est limitée à 3,5 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le secteur Ns, les dispositions relatives aux conditions portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère énoncées en suivant ne s'appliquent pas aux implantations autorisées. Néanmoins, les choix retenus au niveau de ces constructions, doivent permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Le secteur Ns n'est pas concerné par cette disposition. »

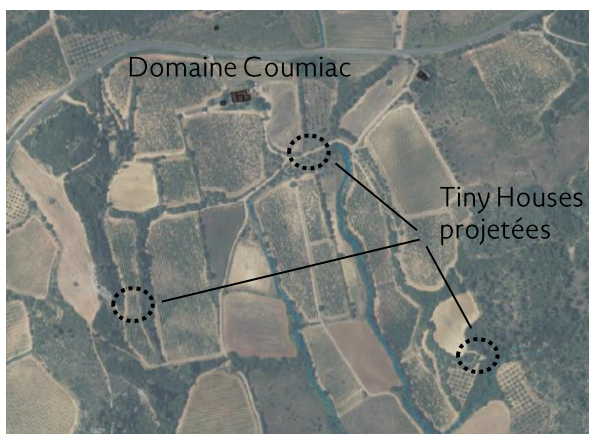
Cette identification entraîne une modification du règlement graphique, telle qu'exposée dans la section « 3.3. Modifications du règlement graphique » à la page 98 de ce document.

Diversification de l'activité agricole du Domaine Coumiac – Cessenon-sur-Orb

Le Domaine Coumiac, situé sur la commune de Cessenon-sur-Orb, envisage de diversifier son activité agricole en développant une offre d'œnotourisme complémentaire. Le projet consiste à développer une offre d'hébergement touristique sur l'exploitation qui permettra en sus le développement de dégustations et de vente directe.

Les hébergements prendront la forme de Tiny Houses, au nombre de trois, installées sur trois parcelles différentes au sein du domaine viticole. Pour maintenir l'authenticité du site et minimiser l'impact sur le milieu agricole, les Tiny Houses, assimilées à des caravanes, sont des installations mobiles (sans fondation), sur roues et réversibles. Chaque Tiny House a une superficie de 16m² et peut accueillir jusqu'à deux adultes et deux enfants. Les accès existants seront utilisés.

Les Tiny Houses seraient installées sur les parcelles BE 0330, BE 0066 et BE 022, actuellement classées en zone A0 dans le PLUi en vigueur. Pour permettre la réalisation de ce projet, il s'agit de créer un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) multisites au sein de la zone A, avec l'établissement d'un nouveau secteur "As" d'une superficie totale de 302m². La surface de plancher totale des installations sera de 48m².



02 A- SITUATION DE L'EMPLACEMENT DE CAMPING À LA FERME



02 B- SITUATION DE L'EMPLACEMENT DE CAMPING À LA FERME



02 C- SITUATION DE L'EMPLACEMENT DE CAMPING À LA FERME



Le règlement de la zone A sera modifié pour intégrer le nouveau secteur : « As ». Des conditions spécifiques d'implantation des constructions seront définies, ainsi que des dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Ces mesures garantiront l'insertion des installations dans l'environnement et assureront leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone.

Ci-dessous les dispositions ajoutées à la zone A (en gras les titres déjà existants) :

La zone A comprend des secteurs :

- As: correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limitée pour la diversification d'une activité agricole sur la commune de Cessenon-sur-Orb.

Sont soumis à conditions particulières :

► En secteur As :

Les constructions à destination d'« autres hébergements touristiques » sous-conditions que la surface de plancher totale n'excède pas 16 m² par secteur, soit 48 m² au total pour l'ensemble du STECAL.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans le secteur As, les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans le secteur As, les conditions d'implantation par rapport aux constructions présentes sur la même propriété ne sont pas réglementées.

Hauteur

Dans le secteur As la hauteur absolue des constructions est limitée à 3,5 m.

Toitures et terrasses

Dans le secteur As, les couvertures pourront être un toit plat sur l'emprise totale. La pente doit être comprise entre 1 et 5 % pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Façades*, matériaux et coloris

Dans le secteur As, le bardage est en bois naturel, en pose verticale.

Clôtures* et autres murs

► Clôtures

Dans le secteur As les clôtures sont interdites.

Équipements techniques et accessoires à la construction

► Verrières, vérandas et marquises

Ces dernières sont interdites dans les secteurs As.

Alimentation en eau potable

Dans le secteur As, l'approvisionnement en eau potable sera assuré par un système autonome de stockage d'eau, conformément aux normes sanitaires en vigueur.

Cette identification entraîne une modification du règlement graphique, telle qu'exposée dans la section « 3.3. Modifications du règlement graphique » à la page 99 de ce document.

3.2.15. Nouveau classement d'un espace boisé

Dans le cadre d'un projet de construction d'un hangar agricole à proximité immédiate des bâtiments existants, le secteur constructible « Ah » a été délimité en prenant appui sur la haie existante. Les élus ont souhaité classer cette dernière en espace boisé classé lors de la présente modification du PLUi, afin d'assurer sa préservation. Cette démarche s'inscrit dans la continuité de la politique de protection et de valorisation des paysages du Sud-Hérault, qui constituent un atout majeur pour l'attractivité touristique du territoire.

Ce classement est ainsi intégré au document d'urbanisme à travers le règlement graphique (cf. 3.3.4 Évolutions du zonage, page 94) et le règlement écrit, par la mise à jour du tableau recensant les superficies d'espaces boisés classés par commune :

Commune	Superficie EBC en hectares
Commune d'Assignan	4,48
Commune de Babeau-Bouldoux	4,66
Commune de Capestang	42,55
Commune de Cazedarnes	37,00
Commune de Cébazan	5,14
Commune de Cessenon-sur-Orb	26,39
Commune de Creissan	18,58
Commune de Cruzy	68,65
Commune de Montels	7,99
Commune de Montouliers	2,17
Commune de Pierrerue	2,12
Commune de Poilhes	12,41
Commune de Prades-sur-Vernazobre	3,62
Commune de Puisserguier	13,81
Commune de Quarante	59,26 59,37
Commune de Saint-Chinian	3,46
Commune de Villespassans	1,10

3.2.16. Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Suite aux modifications apportées aux emplacements réservés, exposés au paragraphe « 3.3 Modifications du règlement graphique » du présent document, la liste des emplacements réservés est mise à jour dans le règlement écrit.

Les modifications apportées sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous :

Commune	N°	Désignation	Surface en m²	Bénéficiaire
Assignan	1	Station d'épuration - Assignan	14444	Commune d'Assignan
Assignan	2	Cheminement piéton - Assignan	279	Commune d'Assignan
Assignan	3	Extension du cimetière - Assignan	3626	Commune d'Assignan
Babeau-Bouldoux	4	Aménagement d'un parking - Babeau-Bouldoux	1395	Commune de Babeau-Bouldoux
Capestang	5	Aménagement d'un espace public - Capestang	361	Commune de Capestang
Capestang	6	Elargissement à 10m de la plate-forme du chemin de St. Pierre (CR n°61) - Capestang	213	Commune de Capestang

Capestang	7	Aménagement d'une salle des jeunes - Cape tang	1691	Commune de Cape tang
Capestang	8	Création d'un stationnement public - Cape tang	350	Commune de Cape tang
Capestang	9	Elargissement à 10m de la plate-forme du chemin de St. Pierre (CR n°61) - Cape tang	227	Commune de Cape tang
Capestang	10	Stationnement - Cape tang	1237	Commune de Cape tang
Capestang	11	Création d'un espace public - Cape tang	239	Commune de Cape tang
Capestang	12	Aménagement d'un accès piéton jusqu'au centre médical - Cape tang	340	Commune de Cape tang
Capestang	13	Stationnement et jardin public - Cape tang	1604	Commune de Cape tang
Capestang	14	Aménagement d'un espace public – Cape tang	497	Commune de Cape tang
Capestang	15	Aménagement d'une aire de stationnement et d'un parc public - Cape tang	2687 2484	Commune de Cape tang
Capestang	16	Aménagement entrée de ville - Cape tang	1845	Commune de Cape tang
Capestang	17	Aménagement paysager de l'épanchoir - Cape tang	252	Commune de Cape tang
Capestang	18	Elargissement à 8m de la plate-forme du chemin de la Claverie (CR 42) - Cape tang	555	Commune de Cape tang
Capestang	19	Aménagement d'un espace de collecte de déchets - Cape tang	62	Commune de Cape tang
Capestang	20	Elargissement à 10m de la plate-forme du chemin de St. Pierre (CR n°61) - Cape tang	1960	Commune de Cape tang
Capestang	21	Elargissement à 8m de la plate-forme de la RD37 (en agglomération) - Cape tang	276	Commune de Cape tang
Capestang	22	Aménagement d'un parc public - Cape tang	1731	Commune de Cape tang
Capestang	23	Elargissement à 10m de la plate-forme du chemin de St. Sernin - Cape tang	312	Commune de Cape tang
Capestang	24	Elargissement de la plate-forme du chemin de St. Sernin - Cape tang	428	Commune de Cape tang
Capestang	93	Extension gendarmerie - Cape tang	2884	Commune de Cape tang
Cazedarnes	25	Aménagement d'un parking public paysager, naturel, non minéralisé, lié à la découverte et à la valorisation de l'abbaye de Foncaude et de son site - Cazedarnes	3039	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	26	Canalisation assainissement - Cazedarnes	776	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	27	Extension de l'emprise de la station d'épuration du village - Cazedarnes	4179	Commune de Cazedarnes

Cazedarnes	28	Préservation ressource en eau - Cazedarnes	5889	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	29	Création d'un parking pour le cimetière - Cazedarnes	118	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	30	Elargissement et redressement du chemin de service - Cazedarnes	50	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	31	Elargissement de l'emprise du chemin des Prés - Cazedarnes	45	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	32	Aménagement d'un local commercial - Cazedarnes	117	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	33	Canalisation assainissement - Cazedarnes	1320	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	34	Création d'un parking à Cazedarnes le Haut - Cazedarnes	568	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	35	Aménagement d'un parking public chemin des Noyers - Cazedarnes	423	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	36	Elargissement de la voie chemin des Vignals - Cazedarnes	103	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	37	Elargissement et redressement du chemin de service - Cazedarnes	95	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	38	Aménagement d'un parking public paysager, naturel, non minéralisé, lié à la découverte et à la valorisation de l'abbaye de Foncaude et de son site - Cazedarnes	4578	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	39	Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue de l'Olivette - Cazedarnes	1201	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	40	Aménagement d'un parking public avenue de Saint Baulery - Cazedarnes	968	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	41	Aménagement d'un parking public au centre de Cazedarnes le Bas - Cazedarnes	539	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	42	Aménagement d'un parc de stationnement - Cazedarnes	379	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	43	Extension de l'emprise de la station d'épuration du village - Cazedarnes	868	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	44	Aménagements d'un parking public - Cazedarnes	1799	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	45	Aménagement d'un espace public, lié à la valorisation du hameau de Fontcaude - Cazedarnes	1838	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	46	Aménagements d'un parking public - Cazedarnes	458	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	47	Elargissement à 8 mètres d'emprise de la rue de l'Olivette - Cazedarnes	28	Commune de Cazedarnes
Cazedarnes	48	Aménagement d'un point de collecte - Cazedarnes	133	Commune de Cazedarnes

Cébazan	49	Aménagement d'un parking – Cébazan	124	Commune de Cébazan
Cébazan	50	Extension du cimetière - Cébazan	4130	Commune de Cébazan
Cébazan	51	Création d'un parking - Cébazan	1667	Commune de Cébazan
Cessenon-sur-Orb	52	Extension école maternelle - Cessenon-sur-Orb	532	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	53	Aménagement du carrefour sur CD14 - Cessenon-sur-Orb	565	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	54	Création d'une voie de desserte en prolongement d'une voie existante. Raccordement route des Causses - Cessenon-sur-Orb	981	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	55	Extension de la station d'épuration - Cessenon-sur-Orb	3430	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	56	Aménagement de places de stationnement - Cessenon-sur-Orb	803	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	57	Création d'un accès vers le secteur St-Anne depuis le giratoire sur le CD14 - Cessenon-sur-Orb	195	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	58	Aménagement entrée de ville - Cessenon-sur-Orb	845	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	59	Aménagement du giratoire à l'entrée de Cessenon - Cessenon-sur-Orb	921	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	60	Aménagement de places de stationnement - Cessenon-sur-Orb	1074	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	61	Aménagement de places de stationnement - Cessenon-sur-Orb	440	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	62	Aménagement de places de stationnement - Cessenon-sur-Orb	128	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	63	Aménagement d'un espace public - Cessenon-sur-Orb	2024	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	64	Elargissement et prolongement d'un fossé pour écoulement des eaux pluviales (quartier St-Anne) - Cessenon-sur-Orb	740	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	65	Création d'une voie interne et dévoiement du ruisseau de Sainte-Anne - Cessenon-sur-Orb	2298	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	66	Elargissement de la voirie du chemin de Sainte-Anne - Cessenon-sur-Orb	8076	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	67	Aménagement de places de stationnement - Cessenon-sur-Orb	2465	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	68	Création d'une voie interne et dévoiement du ruisseau de Sainte-Anne - Cessenon-sur-Orb	1340	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	69	Aménagement entrée de ville - Cessenon-sur-Orb	1795	Commune de Cessenon-sur-Orb
Cessenon-sur-Orb	121	Intégration dans le domaine public communal d'une voirie privée - Cessenon-sur-Orb	283	Commune de Cessenon-sur-Orb

Creissan	70	Chemin de Combemouïs - Elargissement de la plateforme à 8,00 m - Creissan	230	Commune de Creissan
Creissan	71	Développement des équipements sportifs - Creissan	11746	Commune de Creissan
Creissan	72	Aménagement d'une contre-allée - Creissan	415	Commune de Creissan
Creissan	73	RD37E3 - Elargissement de la plateforme à 11,00 m - Creissan	67	Commune de Creissan
Creissan	74	Chemin de la Gourgue - Elargissement de la plateforme à 8,00m - Creissan	395	Commune de Creissan
Creissan	75	RD37E3 - Elargissement de la plateforme à 11,00 m - Creissan	367	Département
Creissan	76	Giratoire entrée de ville secteur La Rouchère - RD37E3 - Creissan	686	Département
Creissan	77	Valorisation de l'îlot - Creissan	2921	Commune de Creissan
Creissan	78	Chemin des Rivières - Elargissement de la plateforme à 8,00 m - Creissan	524	Commune de Creissan
Creissan	79	Chemin du Moulin d'Abram - Elargissement de la plateforme à 10,00 m - Creissan	272	Commune de Creissan
Creissan	80	Création de stationnements - Creissan	5917	Commune de Creissan
Creissan	81	Chemin de Combemouïs - Elargissement de la plateforme à 8,00 m - Creissan	359	Commune de Creissan
Creissan	82	Chemin de la Baudière - Elargissement de la plateforme à 8,00m - Creissan	510	Commune de Creissan
Creissan	83	Chemin du Moulin d'Abram - Elargissement de la plateforme à 10,00m - Creissan	809	Commune de Creissan
Creissan	84	RD37E3 - Elargissement de la plateforme à 11,00m - Creissan	807	Département
Creissan	85	Dégagement du carrefour chemin des Rivières / chemin de la Bergerie - Creissan	353	Commune de Creissan
Creissan	86	RD 16E2 - Elargissement de la plateforme à 11,00m - Creissan	989	Département
Creissan	87	Chemin de la Gourgue - Elargissement de la plateforme à 8,00m - Creissan	39	Commune de Creissan
Creissan	88	Chemin des Rivières - Elargissement de la plateforme à 8,00m - Creissan	283 190	Commune de Creissan
Creissan	89	Chemin de la Tondule - Elargissement de la plateforme à 8,00 m - Creissan	512	Commune de Creissan
Creissan	90	Chemin de la Gourgue - Elargissement de la plateforme à 8,00m - Creissan	178	Commune de Creissan
Creissan	91	Dégagement du carrefour chemin des Rivières / chemin de la Bergerie - Creissan	60	Commune de Creissan

Creissan	92	Élargissement pour voie douce - Creissan	642 804	Commune de Creissan
Creissan	94	Chemin des Rivières - Elargissement de la plateforme à 8,00m - Creissan	850	Commune de Creissan
Creissan	95	Chemin des Rivières - Elargissement de la plateforme à 8,00 m - Creissan	705	Commune de Creissan
Creissan	49	Création de stationnement – Creissan	120	Commune de Creissan
Creissan	116	Élargissement d'une portion de trottoir avenue Général Leclerc - Creissan	35	Commune de Creissan
Creissan	118	Création de jardins familiaux	6251	Commune de Creissan
Creissan	119	Création d'un trottoir sur une partie de l'avenue de Béziers - Creissan	102	Commune de Creissan
Cruzy	96	Aire de lavage - Cruzy	3057	Commune de Cruzy
Cruzy	97	Parking, espace vert, équipement public - Cruzy	4825	Commune de Cruzy
Montels	98	Chemin d'accès de 6,00m de large - Montels	846	Commune de Montels
Montels	99	Création voirie Aménagement d'un espace paysager et d'un cheminement piéton - Montels	1179 458	Commune de Montels
Montels	14	Aménagement d'un belvédère - Montels	1254	Commune de Montels
Pierrerue	100	Extension du parking du pôle des Ecoles - Parcelles concernées : n°11 et 12 - Pierrerue	1537	Commune de Pierrerue
Pierrerue	101	Aménagement d'un accès - Parcelle concernée : n°202 - Pierrerue	442	Commune de Pierrerue
Pierrerue	102	Création d'un accès de 6m de large - Parcelles concernées : n°202 et 165 - Pierrerue	994	Commune de Pierrerue
Pierrerue	103	Elargissement du virage - Parcelle concernée : n°236 - Pierrerue	65	Commune de Pierrerue
Pierrerue	104	Aménagement des abords du carrefour - Parcelle concernée : n°352 - Pierrerue	106	Commune de Pierrerue
Pierrerue	105	Aménagement de plateforme - Parcelles concernées : n°172 et 173 - Pierrerue	124	Commune de Pierrerue
Pierrerue	106	Elargissement de voirie à 6,00m - parcelles concernées : n°110, 270 et 275 - Pierrerue	183	Commune de Pierrerue
Poilhes	107	Elargissement de 6 à 10m de la plateforme du chemin du Moulin - Poilhes	191	Commune de Poilhes
Poilhes	108	Réalisation d'un bassin de gestion pluviale - Poilhes	673	Commune de Poilhes
Poilhes	109	Elargissement de 6 à 10m de la plateforme du chemin du Moulin - Poilhes	751	Commune de Poilhes

Poilhes	110	Elargissement de 6 à 10m du chemin du Baïso - Poilhes	135	Commune de Poilhes
Prades-sur-Vernazobre	111	Aménagement d'un parking - Prades-sur-Vernazobre	1024	Commune de Prades-sur-Vernazobre
Puisserguier	112	Création d'un ouvrage de rétention - Puisserguier	6002	Communauté de Communes Sud-Hérault
Puisserguier	113	Création d'une voirie - Puisserguier	2285 1349	Commune de Puisserguier
Puisserguier	114	Création d'un ouvrage de rétention - Puisserguier	7507	Communauté de Communes Sud-Hérault
Puisserguier	115	Création d'un ouvrage de rétention - Puisserguier	31644	Communauté de Communes Sud-Hérault
Puisserguier	116	Création d'un ouvrage de rétention - Puisserguier	3605	Commune de Puisserguier
Quarante	117	Equipements publics et création de logements communaux - Quarante	4332	Commune de Quarante
Quarante	118	Extension de la déchetterie intercommunale - Quarante	1199	Commune de Quarante
Quarante	119	Elargissement du chemin rural n°15, rue des Lavandières à 8m d'emprise - Quarante	1915	Commune de Quarante
Quarante	120	Extension du cimetière (parcelle K72 et K1665) - Quarante	4013,973811	Commune de Quarante
Quarante	48	Création d'un parking - Quarante	972	Commune de Quarante
Saint-Chinian	120	Aménagement d'un parking - Saint-Chinian	1749	Commune de Saint-Chinian
Saint-Chinian	122	Création et requalification de voirie - Saint-Chinian	1786,954921 1787	Commune de Saint-Chinian
Saint-Chinian	123	Extension du chemin des Aires - Saint-Chinian	520	Commune de Saint-Chinian
Saint-Chinian	124	Extension du cimetière - Saint-Chinian	10061	Commune de Saint-Chinian
Saint-Chinian	125	Extension camping Aménagement d'un parking - Saint-Chinian	7270 7841	Commune de Saint-Chinian
Saint-Chinian	126	Aménagement espace public - Saint-Chinian	2005	Commune de Saint-Chinian
Villespassans	127	Extension de la station d'épuration - Villespassans	1220	Commune de Villespassans

3.2.17. Mise en place d'un outil réglementaire : espace non bâti à protéger

Le Code de l'urbanisme, dans son article L151-23, permet la mise en place d'un outil réglementaire permettant d'identifier et de protéger des espaces non bâtis pour des motifs d'ordre écologique dans les zones urbaines, les rendant inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent.

En ce sens, la commune de Cazedarnes souhaite appliquer cet outil sur deux parcelles (AB 208 et AB 209) au sein de l'espace urbain, afin de préserver un îlot de nature « en ville ».

Un nouvel outil réglementaire est ainsi ajouté au document d'urbanisme à travers le règlement graphique (tel qu'exposé dans la section « 3.3.4 Évolutions du zonage » à la page 100 de ce document) et le règlement écrit.

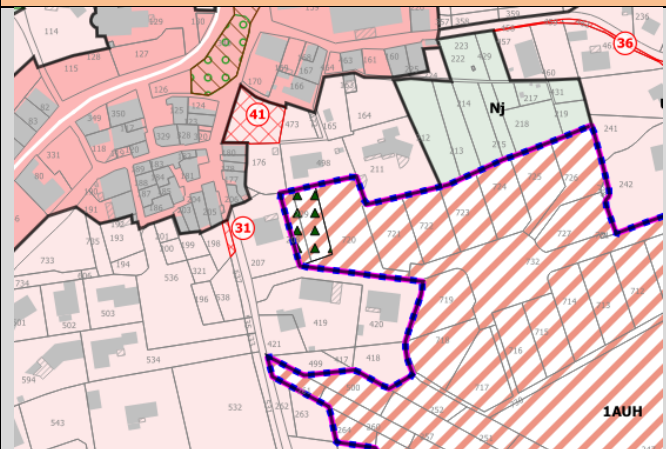
Il est donc proposé de compléter, dans la partie « règles concernant les autres éléments repérés au plan de zonage » du règlement en vigueur, la prescription suivante : « les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique », en s'appuyant sur le deuxième paragraphe de l'article L151-23 déjà cité, afin d'identifier un espace urbain destiné à être maintenu non bâti.

L'ajout apporté est exposé ci-après.

■ LES ZONES URBAINES A MAINTENIR NON BATIES

À travers le deuxième paragraphe de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

À ce titre, un espace urbain a été identifié afin d'être maintenu non bâti. En conséquence, aucune construction n'y sera autorisée.

Commune concernée	Parcelle concernée	Extrait du plan de zonage
Capestang	AB 208 et AB 209	

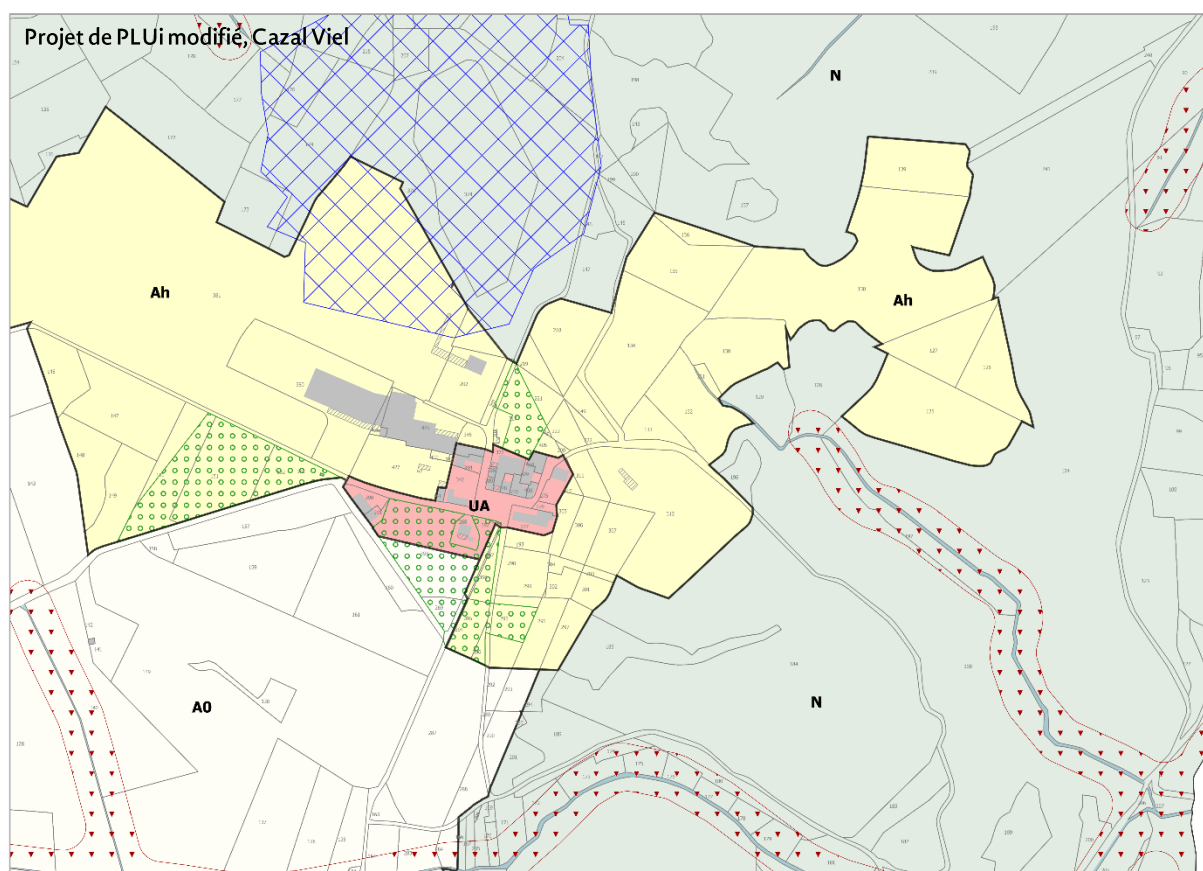
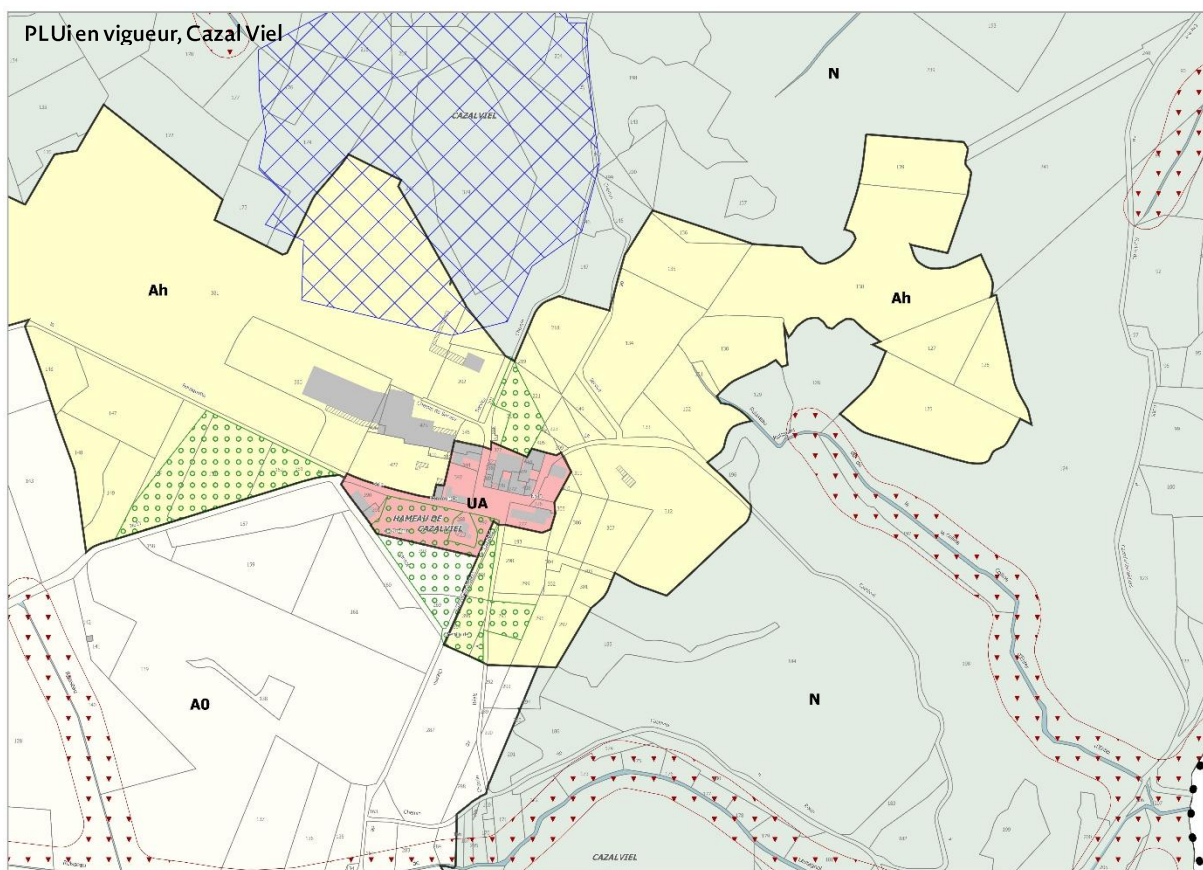
3.3. Modifications du règlement graphique

3.3.1. Mise en compatibilité des règles relatives aux implantations de commerces suite à l'approbation de la révision du SCoT du Biterrois.

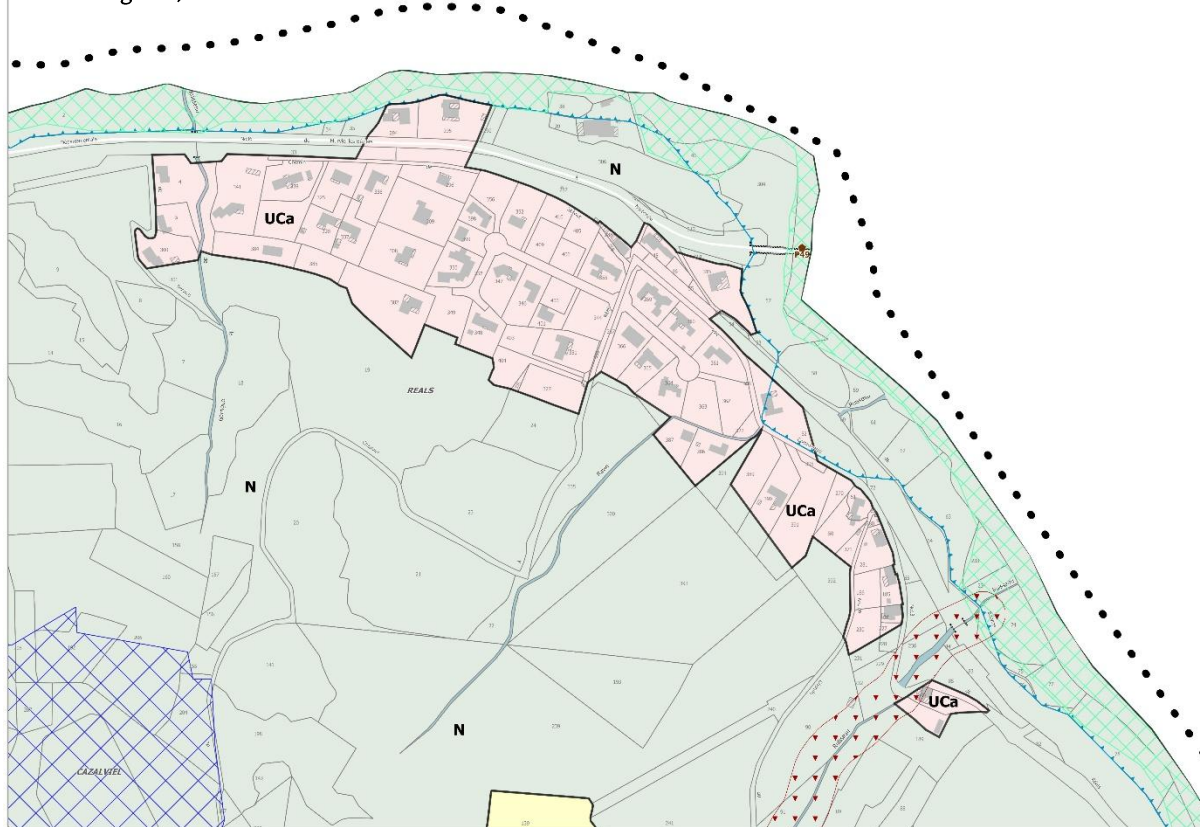
La présente procédure a pour objet la mise en compatibilité avec les conditions d'implantation comme définies par le SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023. Cette dernière implique des modifications du règlement écrit exposées préalablement au « 3.2. Modifications du règlement écrit » ainsi que des modifications du règlement graphique.

Ces dernières concernent exclusivement les communes de Cessenon-sur-Orb et Capestang, récapitulées dans le tableau suivant :

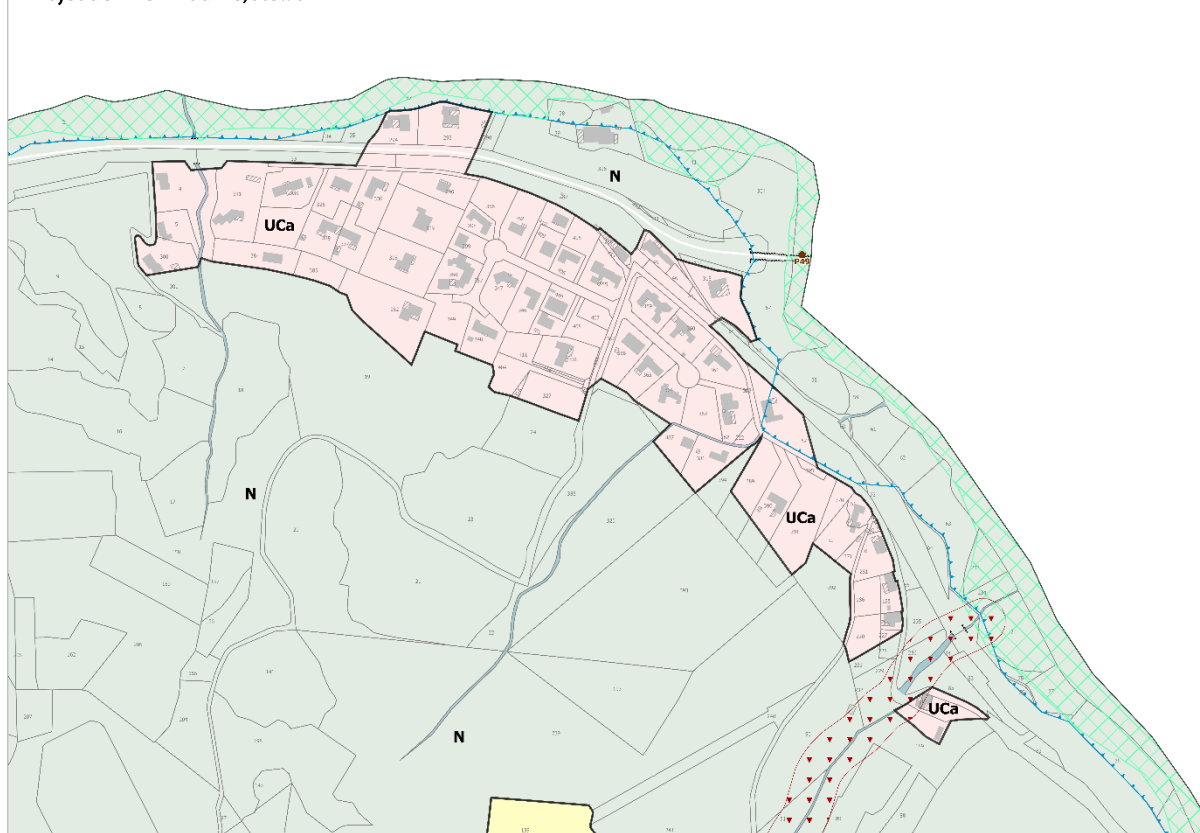
PLUi en vigueur		Projet de PLUi modifié
Cessenon-sur-Orb		
UAb	➡	UA
UBb	➡	UB
UCb	➡	UC
UEb	➡	UE
1AUHb	➡	1AUH
Capestang		
UCb	➡	UC
UEb	➡	UE
UEb	➡	UEd

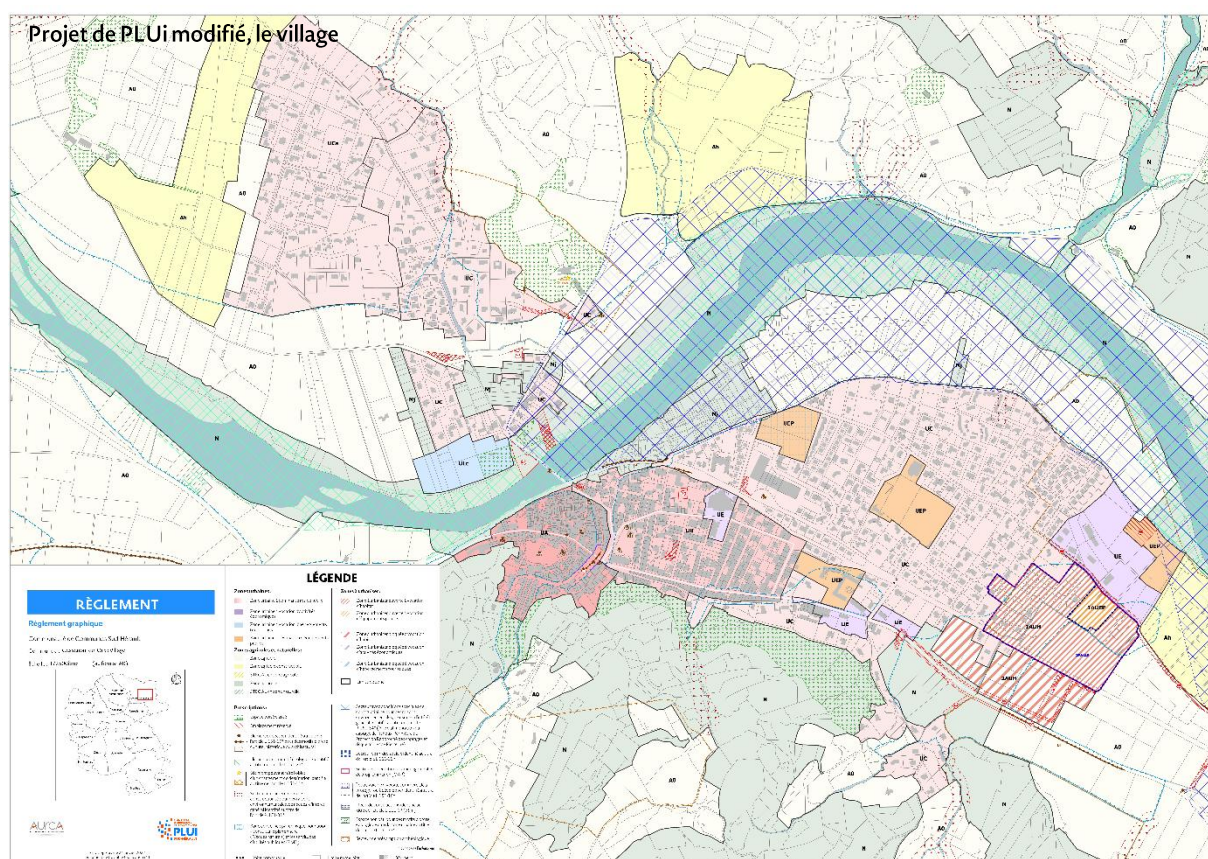
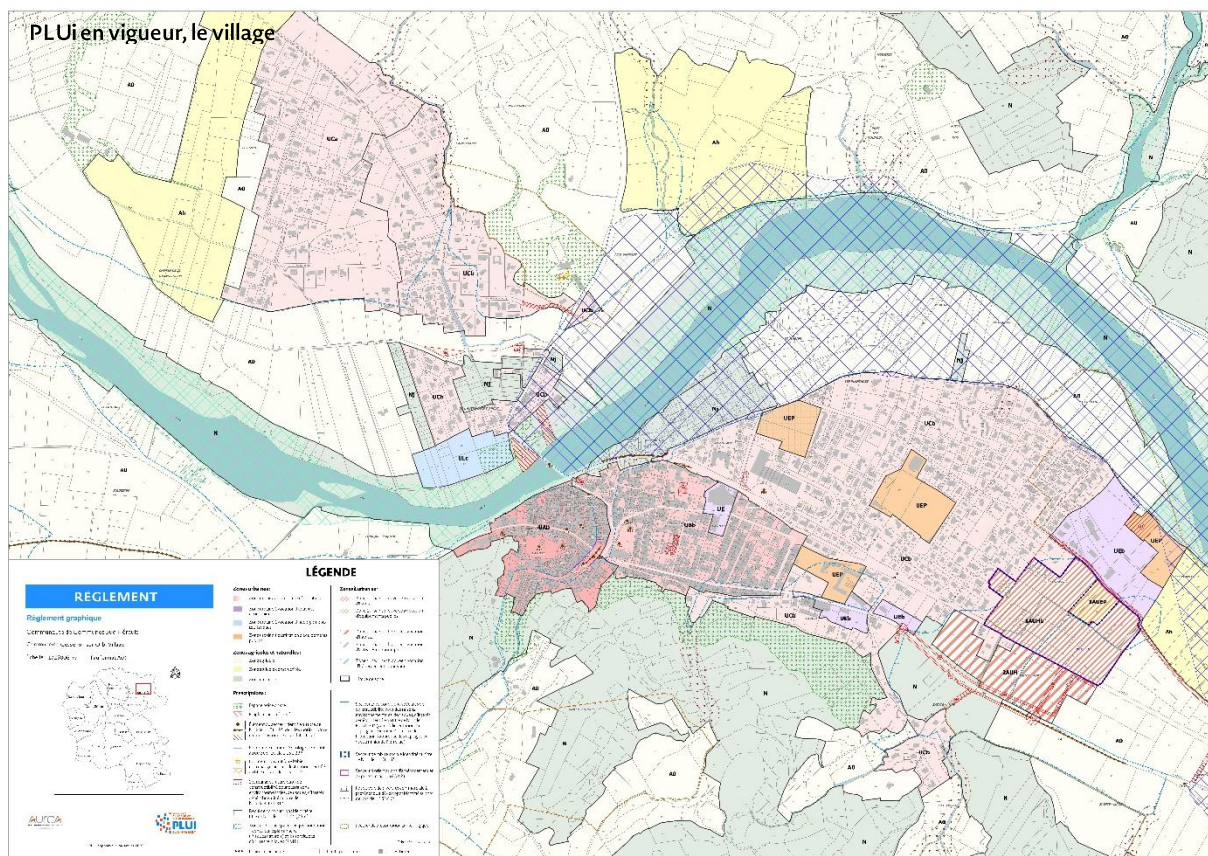


PLUi en vigueur, Réals

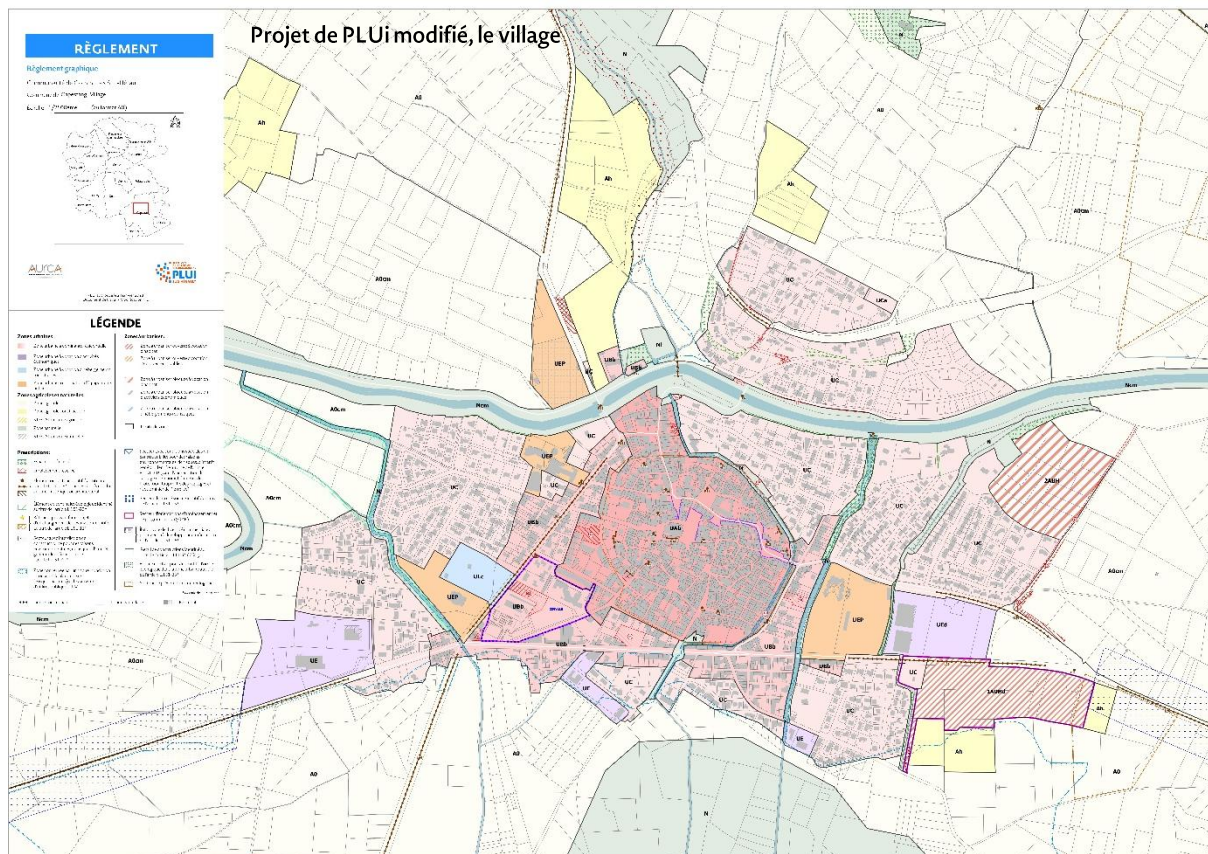
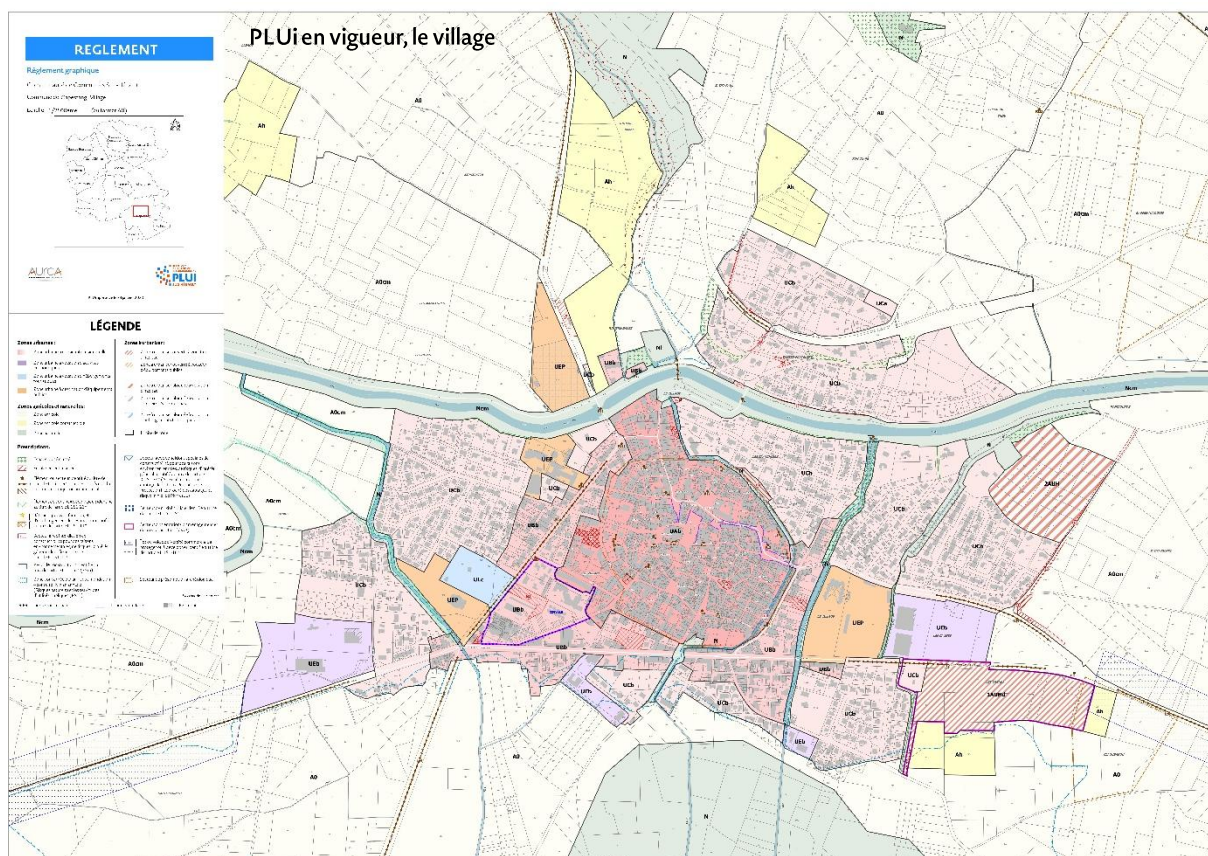


Projet de PLUi modifié, Réals





Règlement graphique de Capestang avant et après modification :



3.3.2. Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Cette présente modification a aussi pour objet de supprimer des emplacements réservés, d'en modifier et d'en ajouter. Afin de proposer une liste continue (sans numéro manquant), ceux ajoutés prendront le numéro de ceux supprimés. Au total, dix sont supprimés, cinq sont modifiés et huit ajoutés.

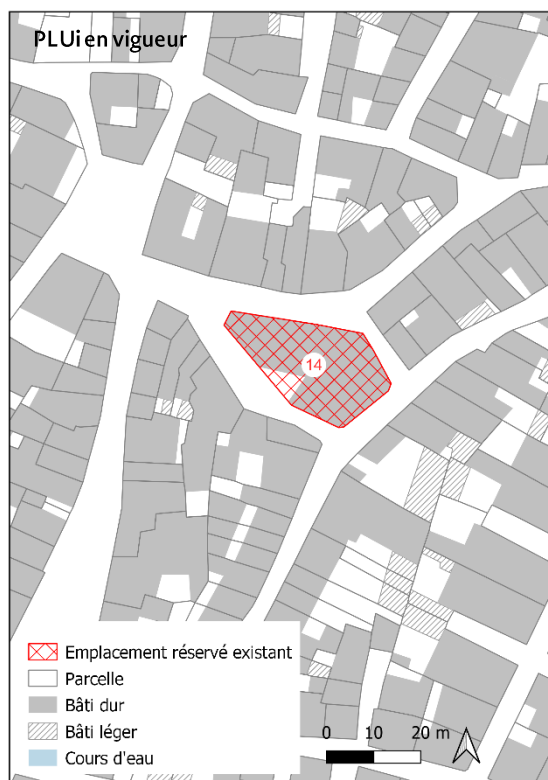
La liste des emplacements modifiés est exposée dans la partie « 3.2 Modifications du règlement écrit ».

Suppression de l'emplacement réservé n°14

L'emplacement réservé n°14, identifié pour l'aménagement d'un espace public au bénéfice de la commune de Capestang, est à supprimer. La commune ne peut pas répondre favorablement au montant demandé par le propriétaire.

Bénéficiaire : Commune de Capestang

Superficie : passe de 2 687m² à 0m²

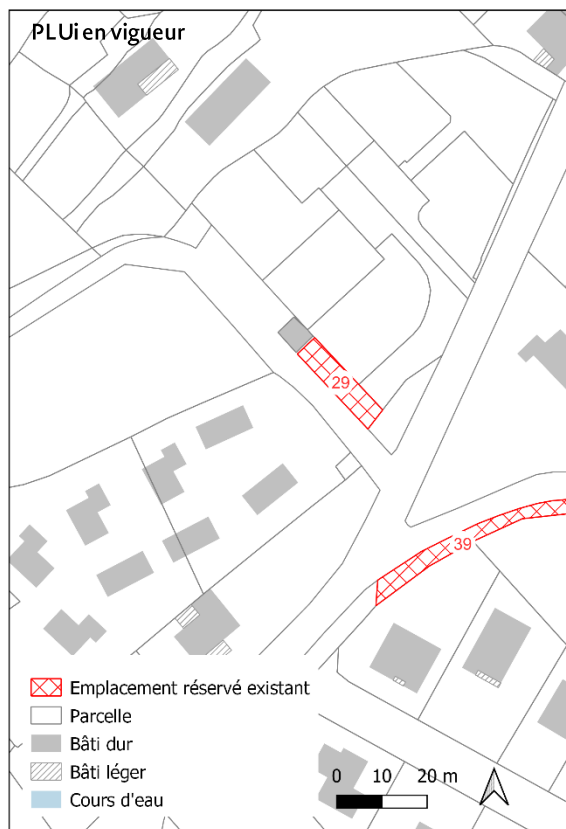


Suppression de l'emplacement réservé n°29

L'emplacement réservé n°29, situé sur la commune de Cazedarnes, était initialement destiné à la création d'un parking pour le cimetière. Depuis l'approbation, le terrain a été acquis, il n'y a pas lieu de maintenir l'emplacement réservé.

Bénéficiaire: Commune de Cazedarnes

Superficie: passe de 118m² à 0m²

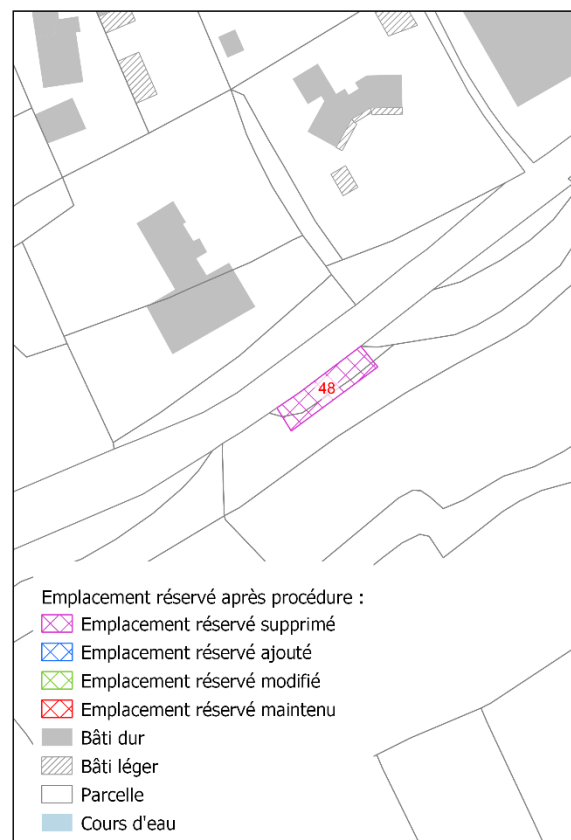


Suppression de l'emplacement réservé n°48

L'emplacement réservé n°48 à Cazedarnes, initialement prévu pour l'aménagement d'un point de collecte, est supprimé par le biais de cette modification suite à l'acquisition du terrain par la commune.

Bénéficiaire: Commune de Cazedarnes

Superficie : passe de 133m² à 0m²

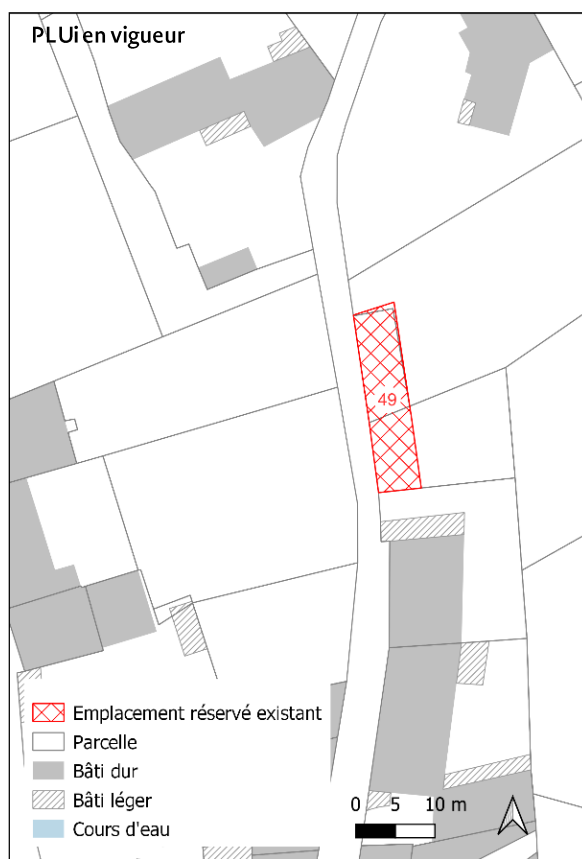


Suppression de l'emplacement réservé n°49

L'emplacement réservé n°49, sur la commune de Cébazan, correspond à l'aménagement d'un parking, le long de la rue du Clapas. L'acquisition ayant été faite, ce dernier est supprimé.

Bénéficiaire : Commune de Cébazan

Superficie : passe de 124m² à 0m²



Suppression de l'emplacement réservé n°116

L'emplacement réservé n°116, sur la commune de Puisserguier, correspond à la création d'un ouvrage de rétention.

Suite à la réalisation du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, en 2017, le secteur Saint-Julien/Chemin du Moulin sur la commune de Puisserguier a été diagnostiqué comme zone de désordres, essentiellement dus à la présence d'écoulements provenant du bassin versant agricole situé en amont du secteur. Suite à ce diagnostic, la solution proposée consistait en la mise en place des ouvrages suivants : 1 fossé de décharge et 2 bassins de rétentions dont celui localisé au sud du chemin de St-Julien faisant l'objet de cet emplacement réservé.

En août 2023, une étude hydraulique a été menée dans le but de caractériser l'aléa ruissellement au niveau du secteur de Saint-Julien en situation actuelle et à analyser l'impact des aménagements sur cet aléa pour différents scénarios, avec ou sans le bassin complémentaire. Basée sur une analyse hydrologique et sur une modélisation hydraulique 2D, l'étude a mis en évidence qu'un bassin d'écêtement de 34 000 m³ en aval de la zone agricole assure une protection du secteur Saint-Julien; le bassin complémentaire n'apporte pas une réduction significative de la ligne d'eau au droit des habitations du secteur Saint-Julien. C'est le choix retenu par la municipalité, notamment compte tenu des coûts d'aménagement, le d'un grand bassin unique étant moins onéreux.

En ce sens l'emplacement réservé est supprimé.

Bénéficiaire: Commune de Puisserguier

Superficie: passe de 3605m² à 0.

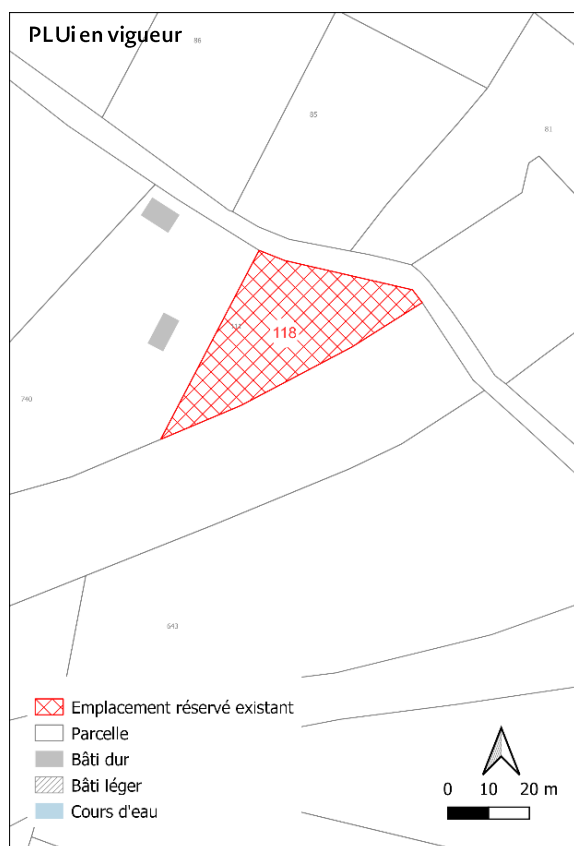


Suppression de l'emplacement réservé n°118

L'emplacement réservé n°118, sur la commune de Quarante, correspond à l'extension de la déchetterie intercommunale. L'acquisition ayant été faite, ce dernier est supprimé.

Bénéficiaire : Communauté de Communes Sud-Hérault

Superficie : passe de 1 199m² à 0.

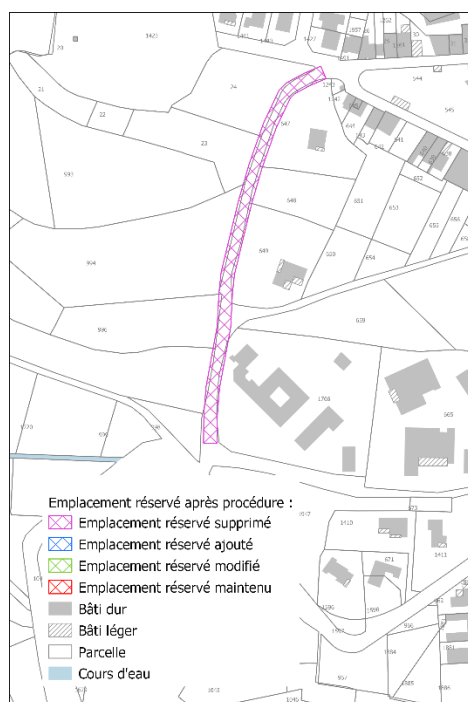
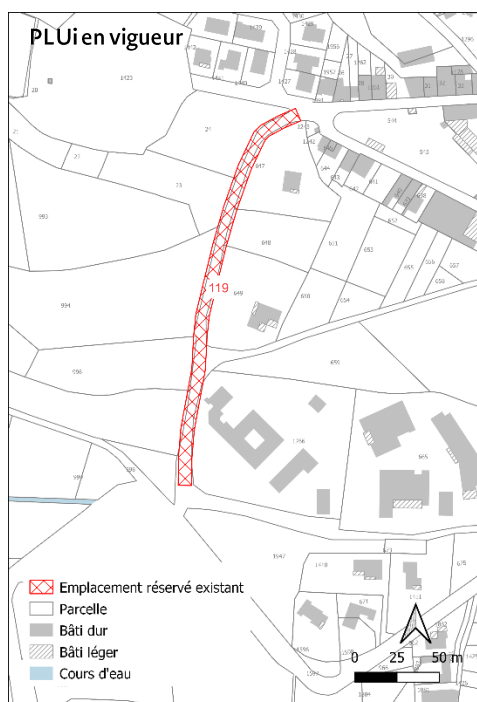


Suppression de l'emplacement réservé n°119

L'emplacement réservé n°119, sur la commune de Quarante, correspond à l'élargissement du chemin rural n°15, rue des Lavandières. L'acquisition ayant été faite, ce dernier est supprimé.

Bénéficiaire : Commune de Quarante.

Superficie : passe de 1 915m² à 0.

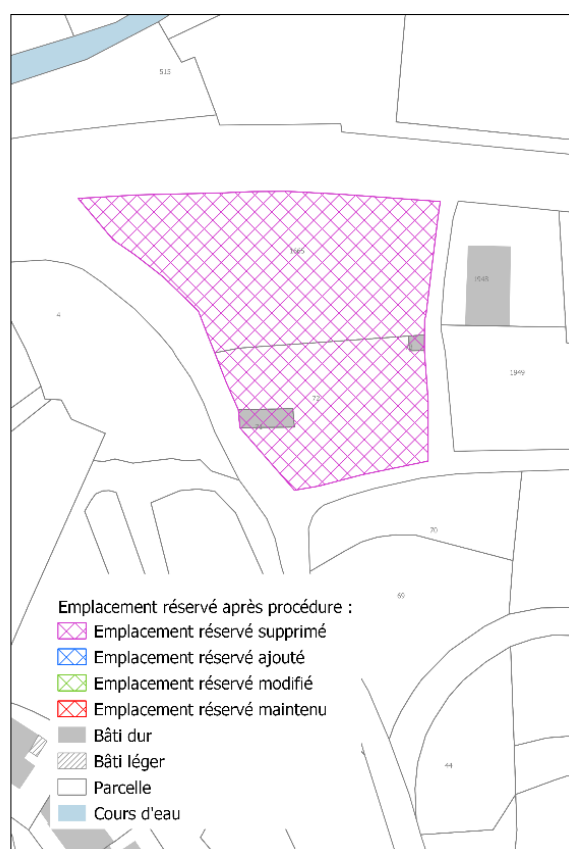
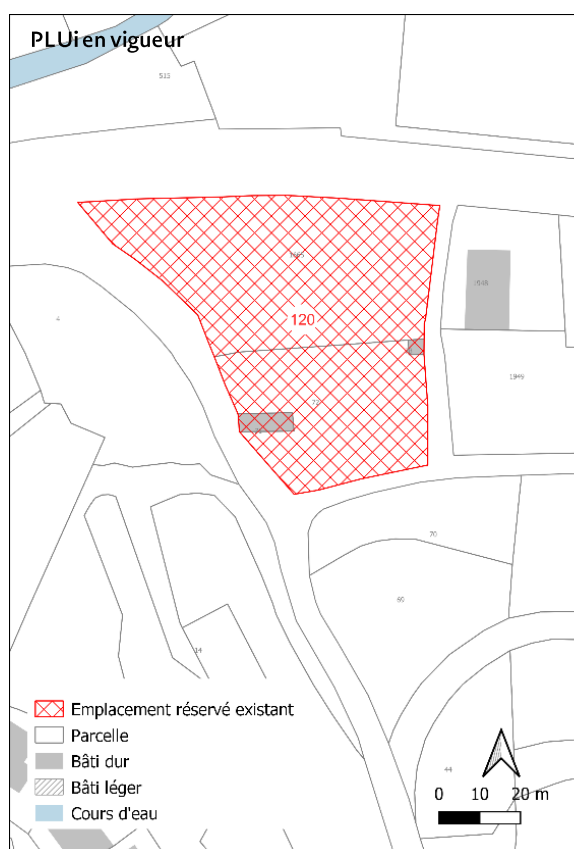


Suppression de l'emplacement réservé n°120

L'emplacement réservé n°120, sur la commune de Quarante, correspond à l'extension du cimetière. La commune ne souhaite plus acquérir ce terrain et souhaite donc supprimer l'emplacement réservé. En ce sens, la zone urbaine UEP qui intégrait l'extension du cimetière est réduite pour exclure ce terrain au profit d'un zonage agricole Ah, ce changement est exposé au paragraphe « 3.3.4. Évolutions du zonage ».

Bénéficiaire: Commune de Quarante.

Superficie: passe de 4 014m² à 0.

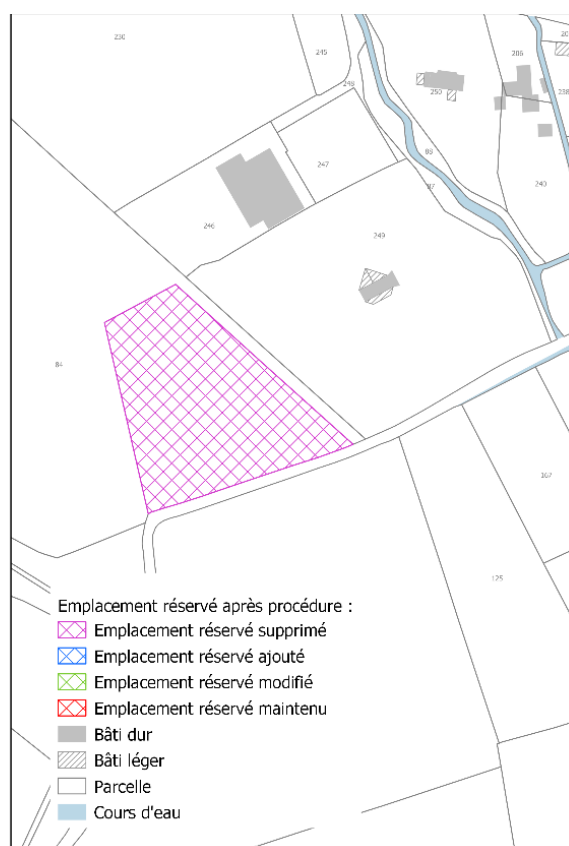
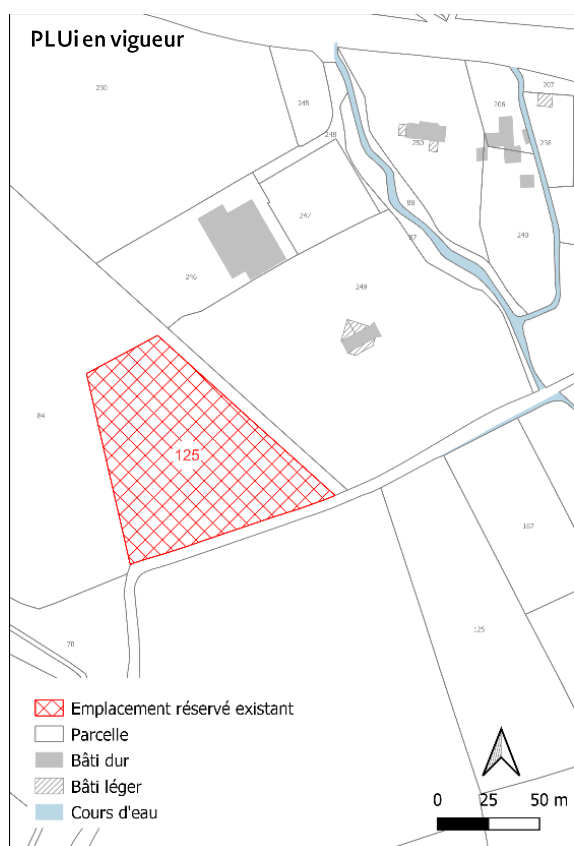


Suppression de l'emplacement réservé n°125

L'emplacement réservé n°125, sur la commune de Saint-Chinian, correspondait à un projet d'extension du camping municipal. Ce projet est abandonné, l'emplacement réservé est donc supprimé via cette modification du PLUi. Le zonage prévu est également, par conséquent modifié, le secteur ULc qui intégrait l'extension du camping va être réduit pour exclure la parcelle concernée, au profil d'un zonage agricole A0, ce changement est exposé au paragraphe « 3.3.4. Évolutions du zonage ».

Bénéficiaire : Commune de Saint-Chinian.

Superficie : passe de 7 270m² à 0.

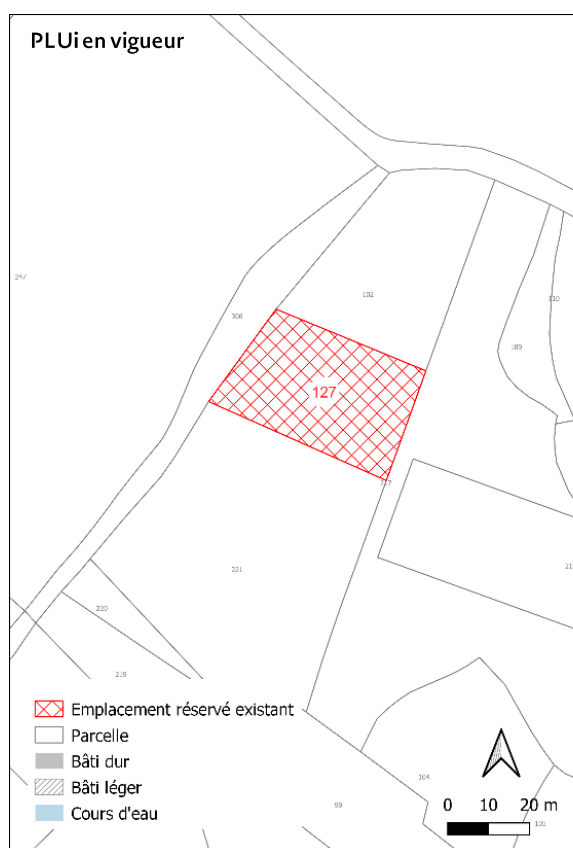


Suppression de l'emplacement réservé n°127

L'emplacement réservé n°127, sur la commune de Villespassans, correspond à l'extension de la station d'épuration. La municipalité envisage de faire une modification du traitement de la STEP, pour un traitement par canisse, qui nécessite moins d'espace et par conséquent qui ne nécessite plus d'étendre le périmètre de la STEP. En ce sens cet emplacement réservé est supprimé.

Bénéficiaire : Commune de Villespassans.

Superficie : passe de 1 220m² à 0.

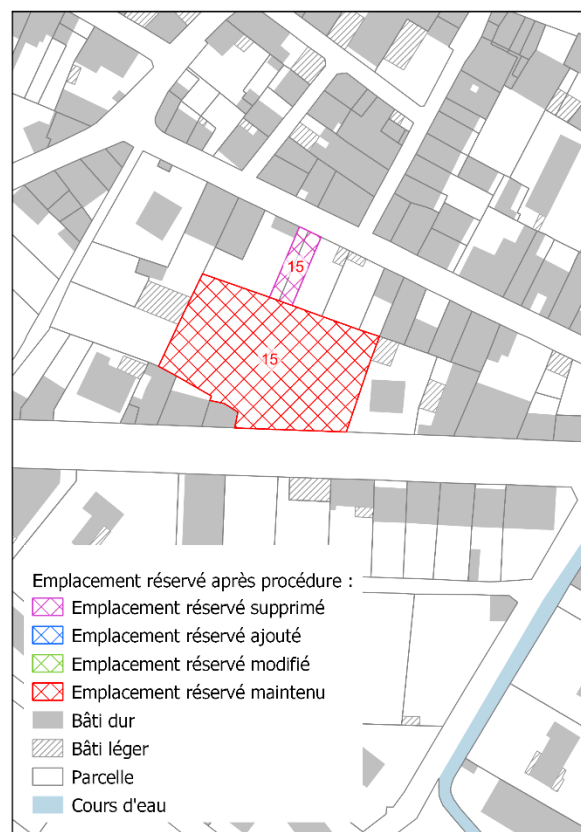
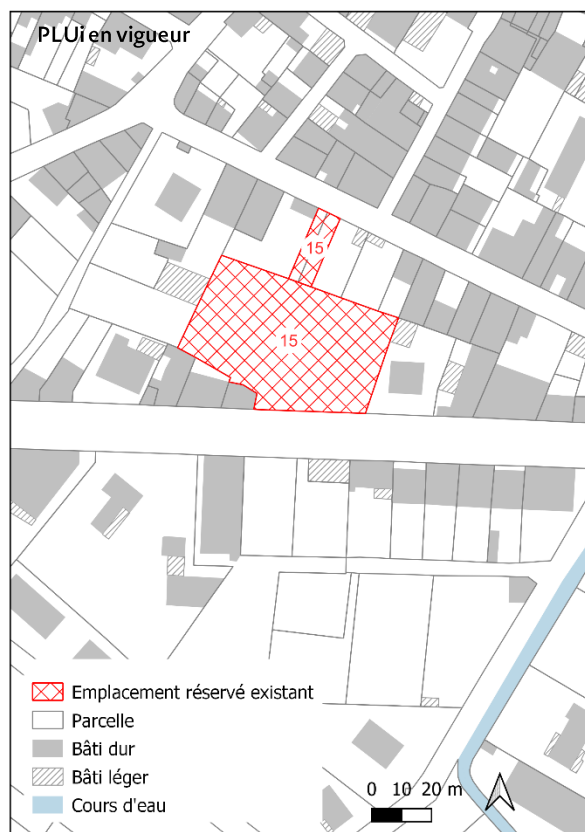


Modification de l'emplacement réservé n°15

L'emplacement réservé n°15, sur la commune de Capestang, correspond à l'aménagement d'une aire de stationnement et d'un parc public. L'acquisition de la parcelle K496 ayant été faite, ce dernier est modifié pour supprimer la partie achetée par la commune.

Bénéficiaire : Commune de Capestang

Superficie : passe de 2 687m² à 2 484m²



Modification de l'emplacement réservé n°88

L'emplacement réservé n°88, destiné à l'élargissement de la plateforme du chemin des Rivières est réduit. En effet, la partie à l'est de la parcelle D473 est déjà aménagée, elle est donc à supprimer.

Bénéficiaire: Commune de Creissan

Superficie: passe de 283m² à 190m²

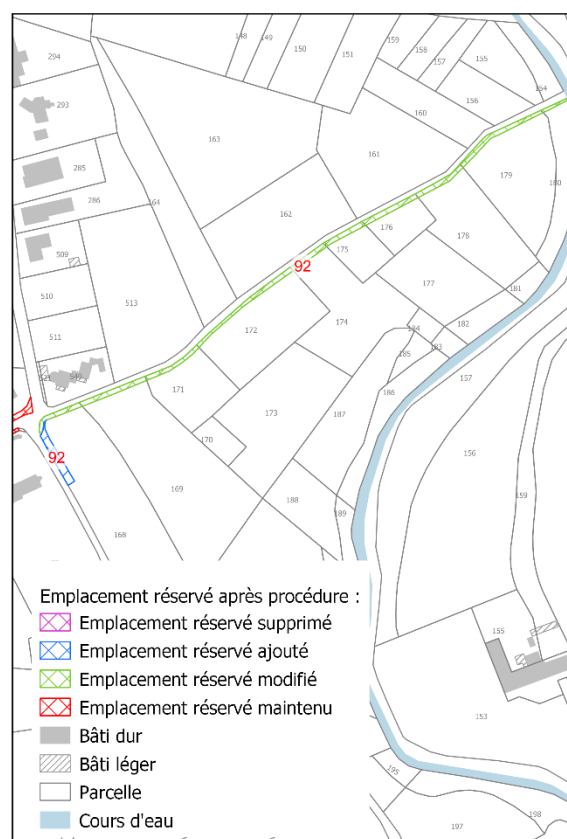
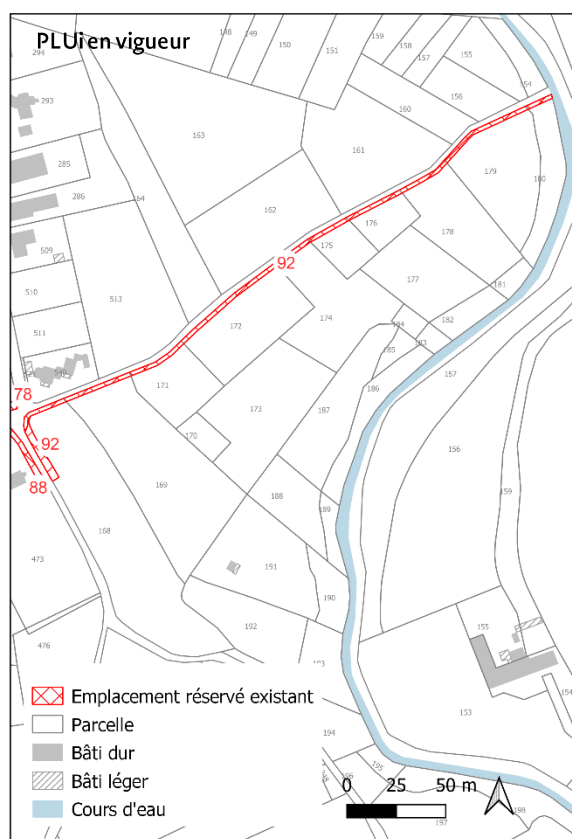


Modification de l'emplacement réservé n°92

L'emplacement réservé n°92, destiné à l'élargissement du chemin menant aux jardins familiaux pour l'aménagement d'une voie douce. La modification a pour objet, d'une part d'ajuster l'emprise à 5m sur toute la longueur de l'emplacement réservé, et d'autre part, de le prolonger sur la partie ouest de la parcelle D168, jusqu'à la limite de la zone UC.

Bénéficiaire: Commune de Creissan

Superficie: passe de 642m² à 804m²

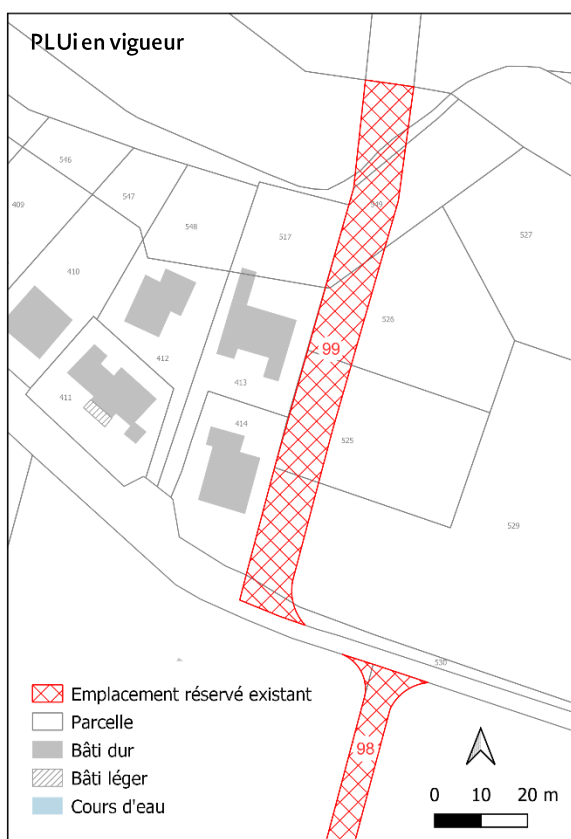


Modification de l'emplacement réservé – n° 99

L'emplacement réservé n°99, sur la commune de Montels, correspond à la création d'une voirie, d'une largeur de 10 mètres. La municipalité a revu son projet et souhaite aménager un espace paysager entre l'espace bâti existant et la zone à urbaniser ainsi qu'un cheminement piéton permettant un accès à l'étang en contrebas. L'espace paysager se traduira pour la plantation de haies champêtre de part et d'autre du cheminement piéton. Il aura pour vocation d'accompagner le cheminement piéton, de conserver l'intimité des constructions adjacentes et de créer un espace tampon entre l'espace bâti existant et la future zone à urbaniser. Ce nouveau projet ne nécessite donc pas la même emprise foncière, une largeur de 4 mètres est suffisante. La nouvelle désignation sera la suivante «Aménagement d'un espace paysager et d'un cheminement piéton».

Bénéficiaire : Commune de Montels

Superficie : passe de 1 179m² à 458m²

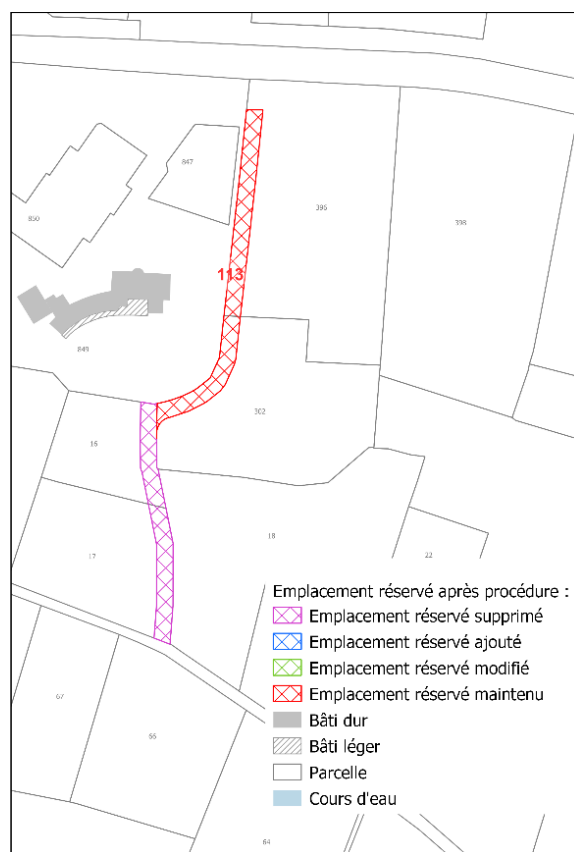
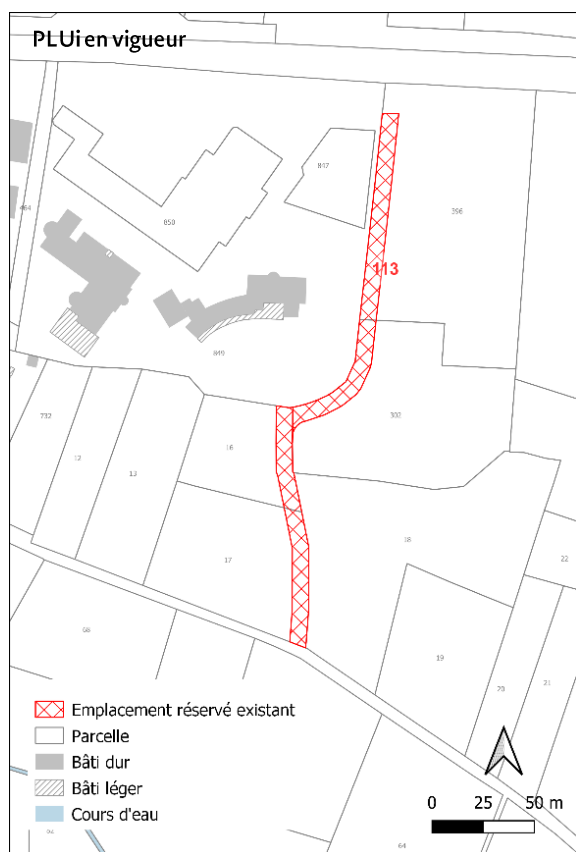


Modification de l'emplacement réservé n°113

L'emplacement réservé n°113 est destiné à la création d'une voirie dans le secteur à aménager «Brouillau» à Puisserguier. Cette dernière permet de connecter le secteur à la route départementale 612 en empruntant le boulevard de l'Avenir. La partie sud de l'emplacement réservé se trouvant dans le périmètre de la zone 1AUh est à supprimer compte tenu du fait que la réalisation de cette voirie sera prise en charge par l'aménageur. La connexion entre la zone 1AUh et le boulevard de l'Avenir sera assurée par la municipalité, cette partie est, elle, maintenue.

Bénéficiaire: Commune de Puisserguier.

Superficie: passe de 2 285m² à 1 349m².

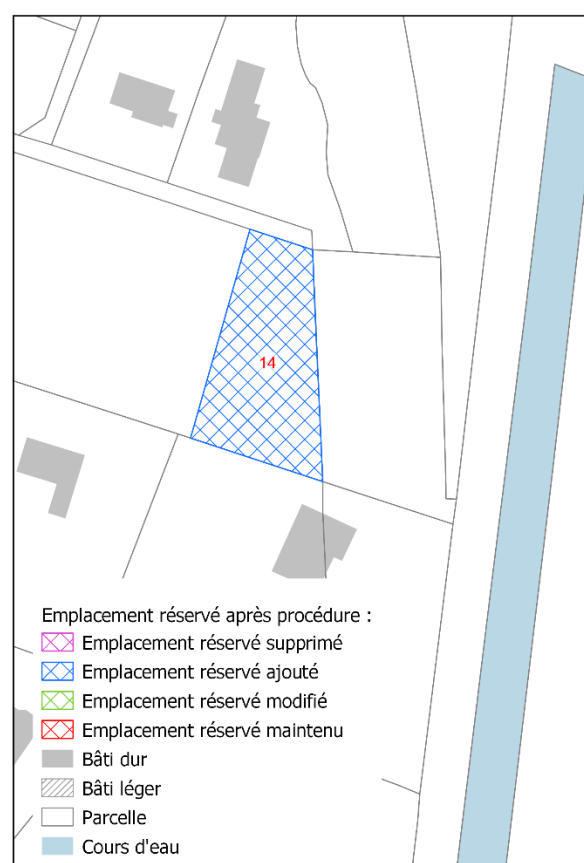


Ajout d'un emplacement réservé – nouvel ER n°14

L'emplacement n°14 est créé, il a pour objet l'aménagement d'un belvédère sur la commune de Montels, afin d'offrir un panorama sur l'étang de Capestang.

Bénéficiaire: Commune de Montels

Superficie: 1 254m²



Ajout d'un emplacement réservé – nouvel ER n°48

L'emplacement n°48 est créé afin d'aménager un parking destiné à répondre aux besoins de stationnement des établissements scolaires et sportifs situés à proximité.

Bénéficiaire: Commune de Quarante

Superficie: 972m²



Ajout emplacement réservé – nouvel ER n°49

L'emplacement n°49 est créé, il a pour objet la création de stationnement. Localisé dans le cœur du village, en zone UA, ce dernier permettra de répondre au besoin en stationnement dans le centre du village.

Bénéficiaire: Commune de Creissan

Superficie : 120m²



Ajout emplacement réservé – nouvel ER n°116

L'emplacement n°116 est créé, il a pour objet l'élargissement d'une portion de trottoir sur l'avenue Général Leclerc. Ce dernier permettra en effet d'assurer l'uniformité de la largeur du trottoir tout le long de l'avenue.

Bénéficiaire: Commune de Creissan

Superficie: 35m²



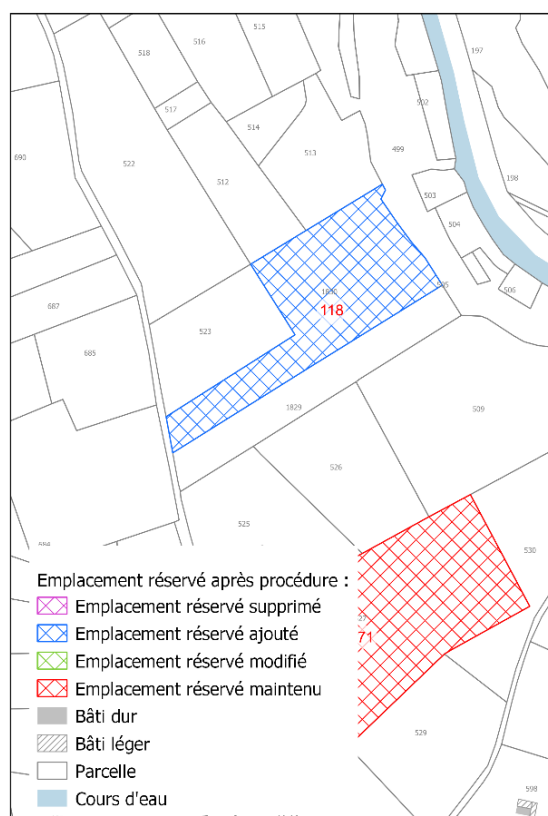
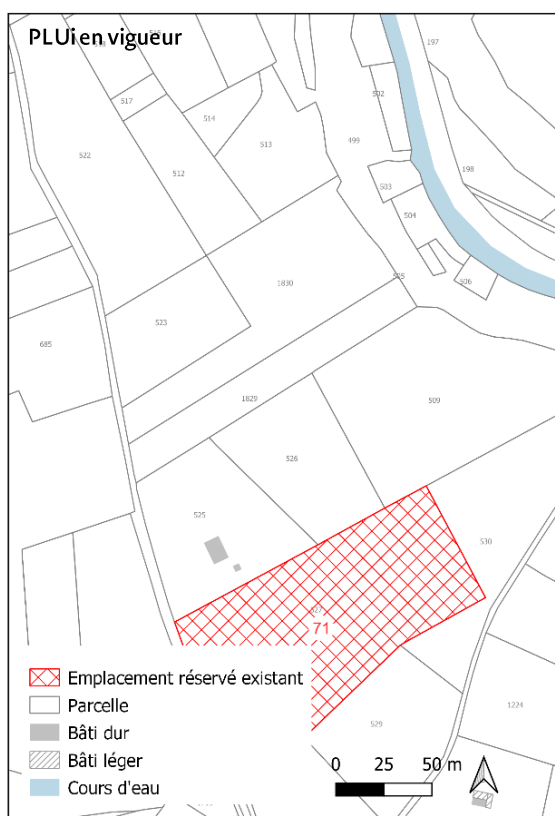
Ajout emplacement réservé – nouvel ER n°118

L'emplacement n°118 est créé, il a pour objet l'aménagement de jardins familiaux. Il concerne une parcelle située en zone A, en continuité de jardins familiaux et d'un forage déjà existant et en continuité de la zone d'équipements sportifs de la commune.

L'emplacement n°118 est créé afin de permettre l'aménagement de jardins familiaux. Il concerne une parcelle située en zone A, en continuité avec des jardins familiaux et un forage déjà existant, ainsi qu'à proximité immédiate de la zone d'équipements sportifs de la commune. Cette localisation favorise la cohérence des aménagements et assure une accessibilité optimale depuis le centre du village.

Bénéficiaire: Commune de Creissan

Superficie: 6 251m²

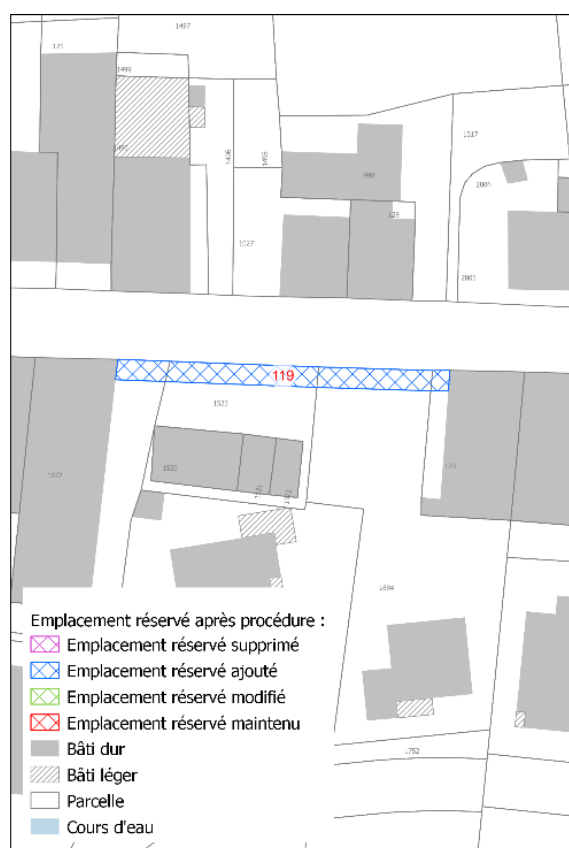


Ajout emplacement réservé – nouvel ER n°119

L'emplacement n°119 est créé, il a pour objet la création d'un trottoir, aujourd'hui absent sur un tronçon manquant de l'avenue de Béziers, artère principale sur la commune de Creissan. Localisé en zone UB, dans les faubourgs du village, la commune souhaite sécuriser les déplacements piétons.

Bénéficiaire: Commune de Creissan

Superficie: 102m²

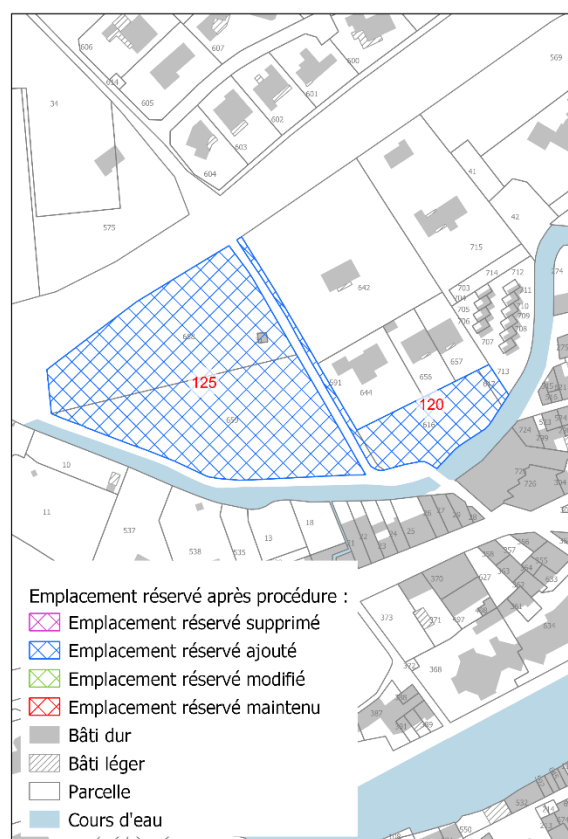
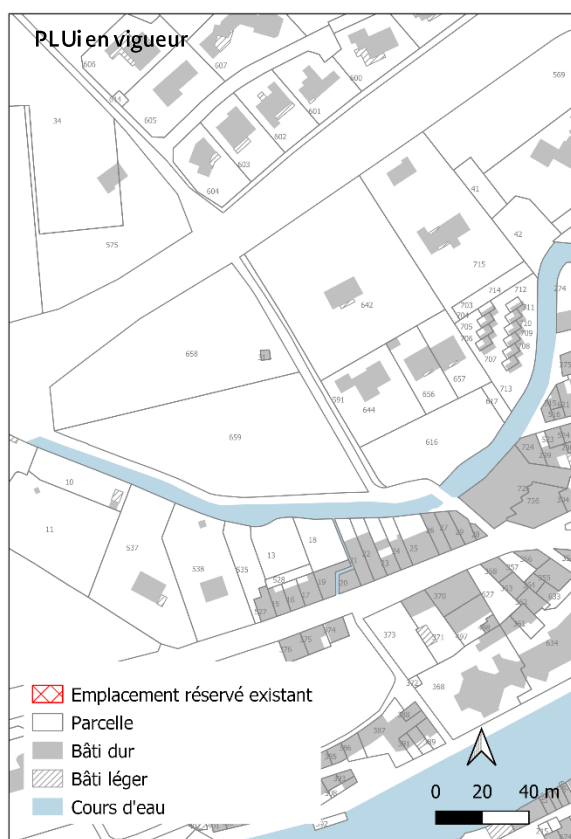


Ajout emplacements réservés – nouveaux ER n°120 et 125

Les emplacements n°120 et 125 sont créés, ils ont pour objet l'aménagement de parkings, en dehors du bourg, en continuité de l'espace bâti existant. L'objectif de cet espace de stationnement est de permettre de répondre aux obligations de stationnement prévues par le règlement lors de la construction d'un logement. En partie concerné par la zone rouge du PPRi, ce dernier optera pour un aménagement adapté, défini par une étude de faisabilité.

Bénéficiaire: Commune de Saint-Chinian

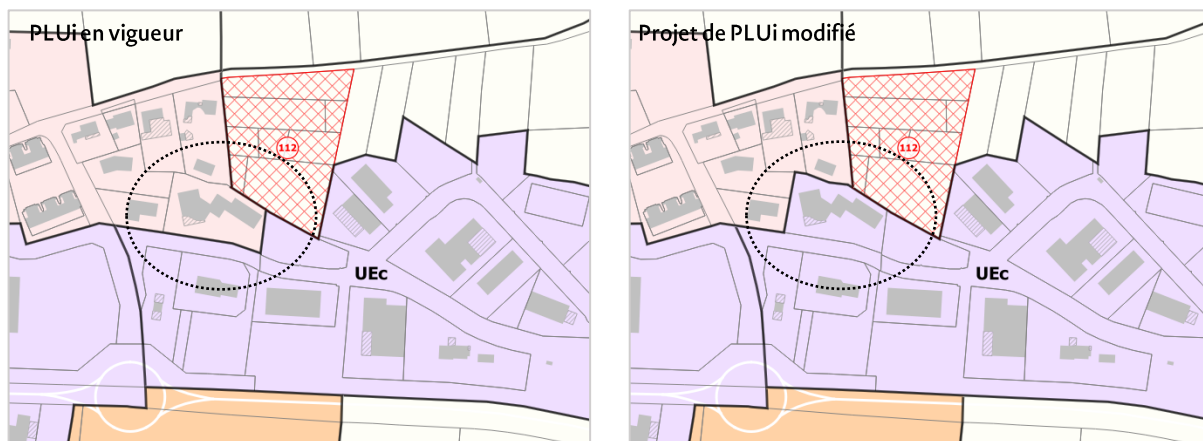
Superficie: 1 749m² pour l'ER n°120 et 7 841m² pour l'ER n°125



3.3.3. Modifications d'erreurs de zonage

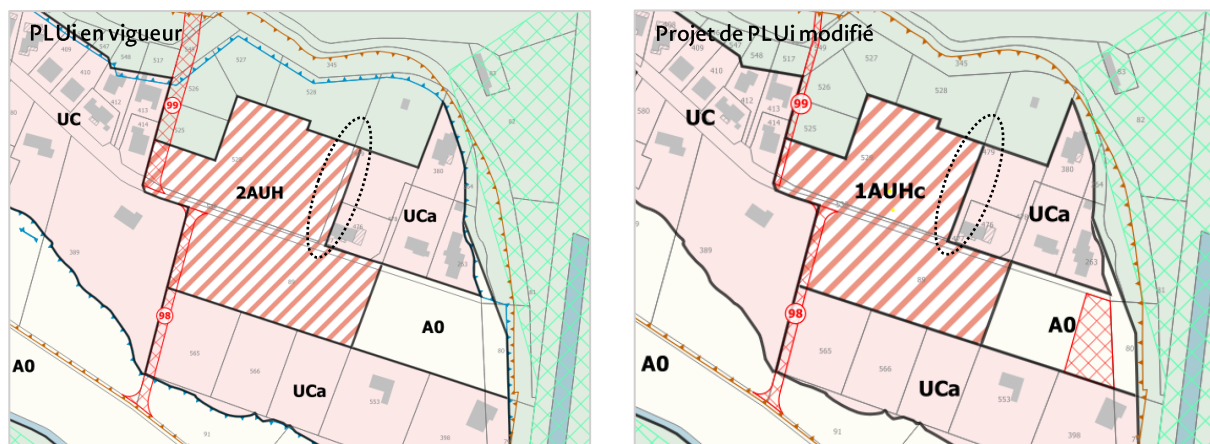
Secteur du siège de Communauté de communes à Puisserguier

Le secteur UCb est réduite au profit du secteur UEc afin d'y introduire le bâtiment du siège de la Communauté de communes Sud-Hérault. Ce dernier est inclus dans l'emprise de la zone économique communautaire, il s'agit ici de rectifier une erreur matérielle pour le classer en UEc comme les autres bâtiments publics de cette zone.



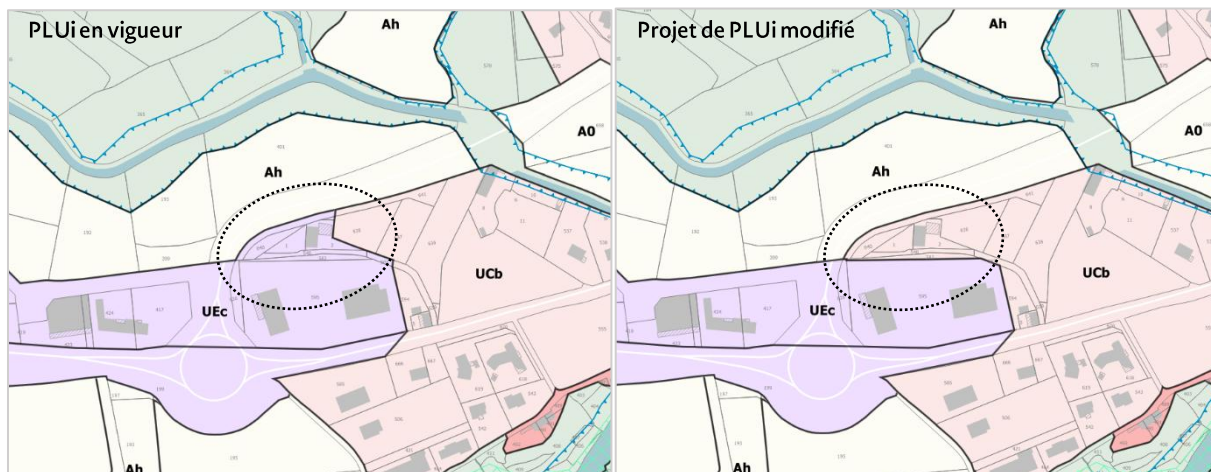
Secteur 2AUh / UCa à Montels

Lors de l'élaboration du PLUi, le chemin d'accès d'une parcelle classée en UCa sur la commune de Montels a malencontreusement été introduite dans le périmètre de la zone 2AUh, or elle fait partie intégrante du secteur UCa juxtaposé (accès à la parcelle en fond). La présente modification permet de rectifier cette erreur.



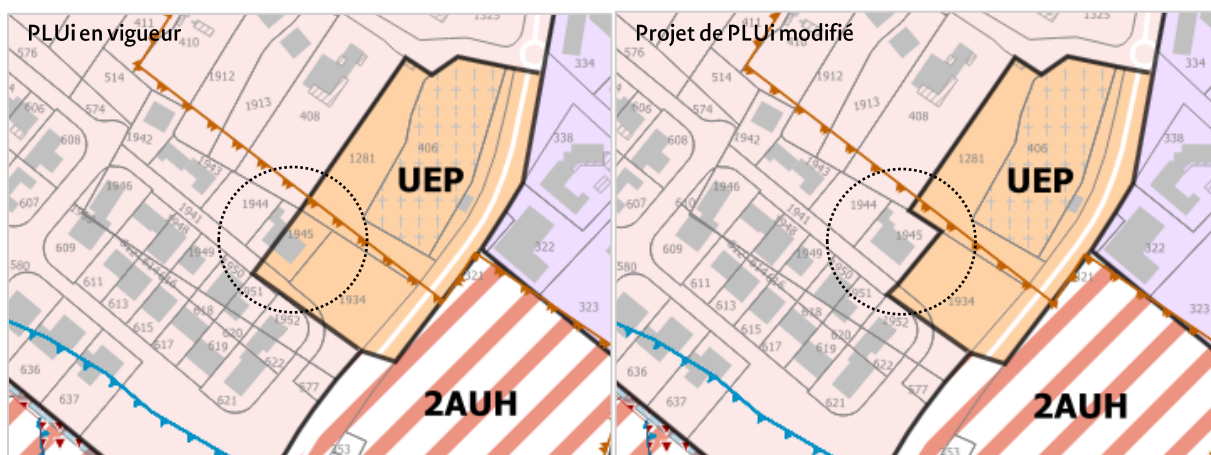
Secteur UEc / UCb à Saint-Chinian

Le secteur UEc est diminué au profit du secteur UCb. En effet, une maison d'habitation a été intégrée par erreur à la zone économique UEc de Saint-Chinian. La présente modification permet de reclasser ces parcelles au sein du secteur urbain à vocation d'habitation UCb, conformément à l'ancienne limite du PLU communal sur ce secteur.



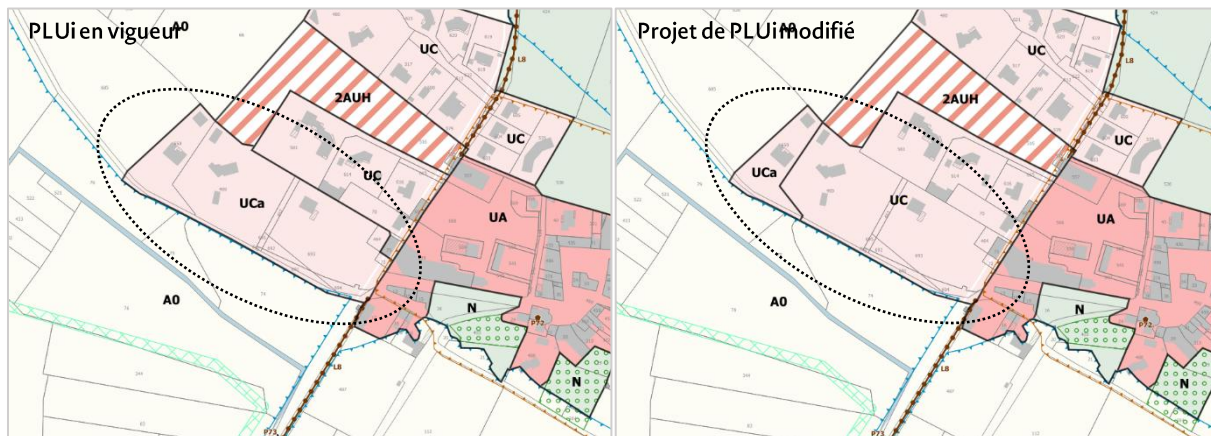
Secteur UEP/ UC à Creissan

La commune de Creissan a constaté une erreur matérielle concernant la parcelle A 1945. Bien qu'une habitation y soit déjà implantée, cette parcelle a été, par inadvertance, partagée entre la zone UC et la zone UEP. La modification du PLU vise à corriger cette erreur en classant l'intégralité de la parcelle en zone UC, conformément à la situation existante et à l'intention initiale du document d'urbanisme.



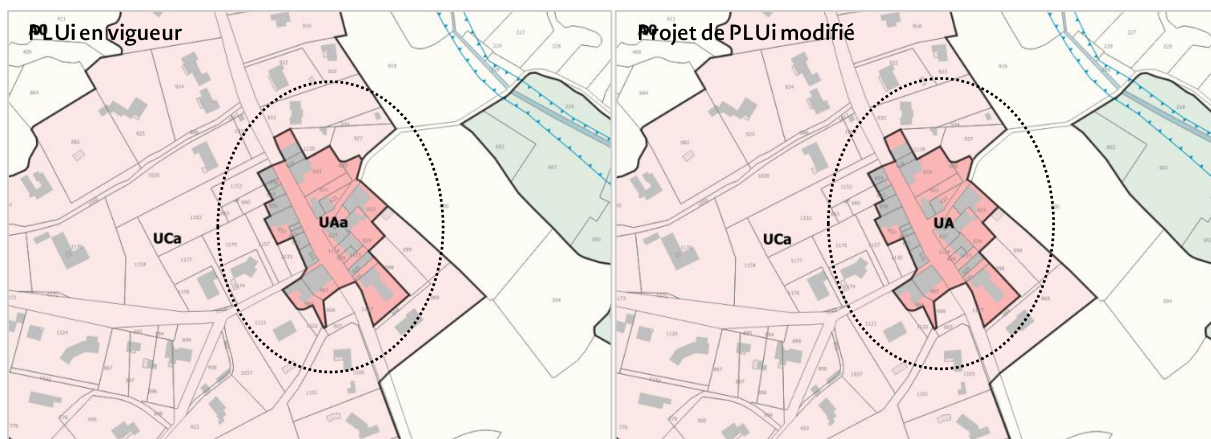
Secteur UCa en UC à Montels

Lors de l'élaboration du PLUi, plusieurs parcelles ont été classées en zone urbaine non raccordée au réseau d'assainissement collectif (UCa). Après vérification de la municipalité de Montels, certaines parcelles sont en fait raccordées au réseau collectif. En ce sens, la commune souhaite par le biais de cette modification, les reclasser en zone UC.



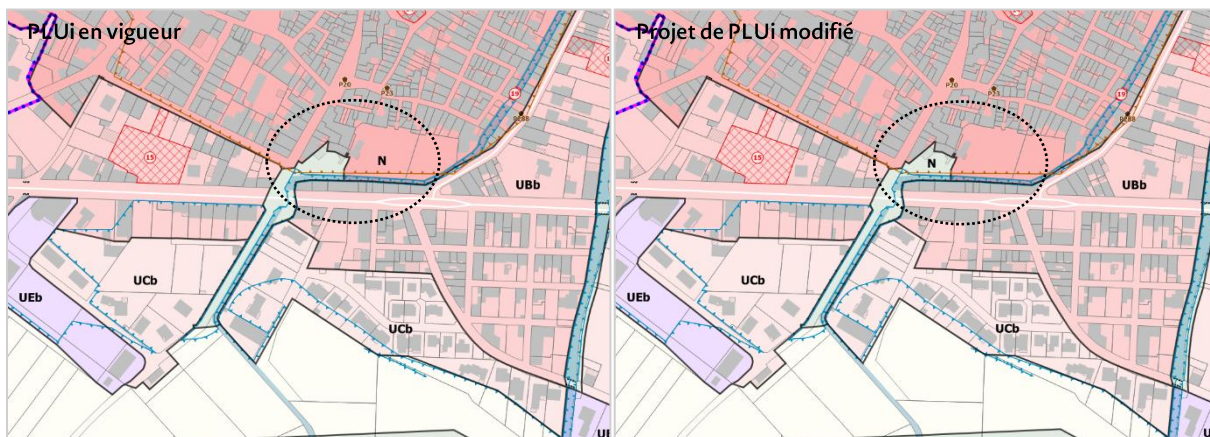
Secteur UAa / UA à Puisserguier

Tout comme le secteur UCa sur la commune de Montels, après vérification le hameau de la Manière de Puisserguier n'est pas en assainissement autonome, il est raccordé au réseau collectif. Son classement passe donc de UAa à UA.



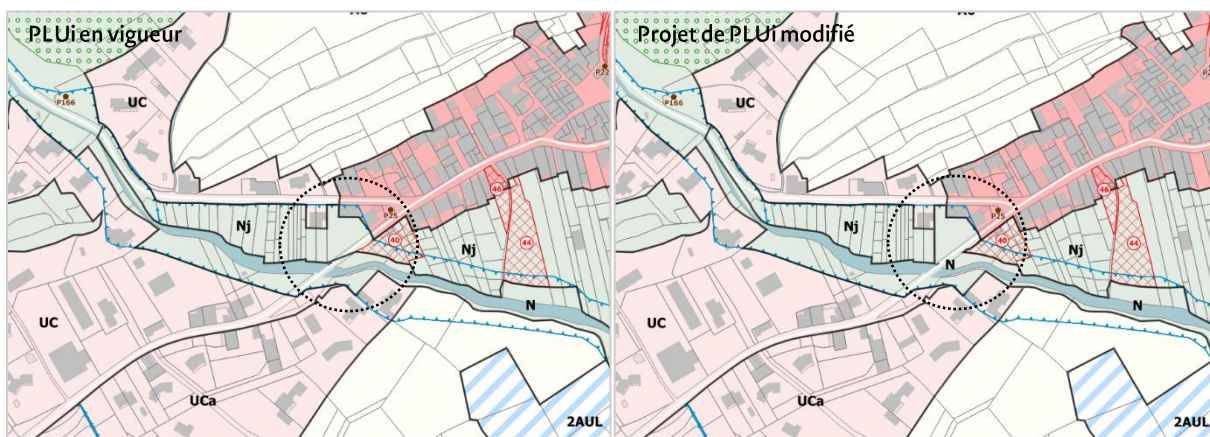
Secteur N à Capestang

Pour éviter toute confusion entre la zone N et la zone UAb, l'étiquette du zonage "N", a été replacée sur la cartographie du règlement graphique pour rectifier l'erreur matérielle.



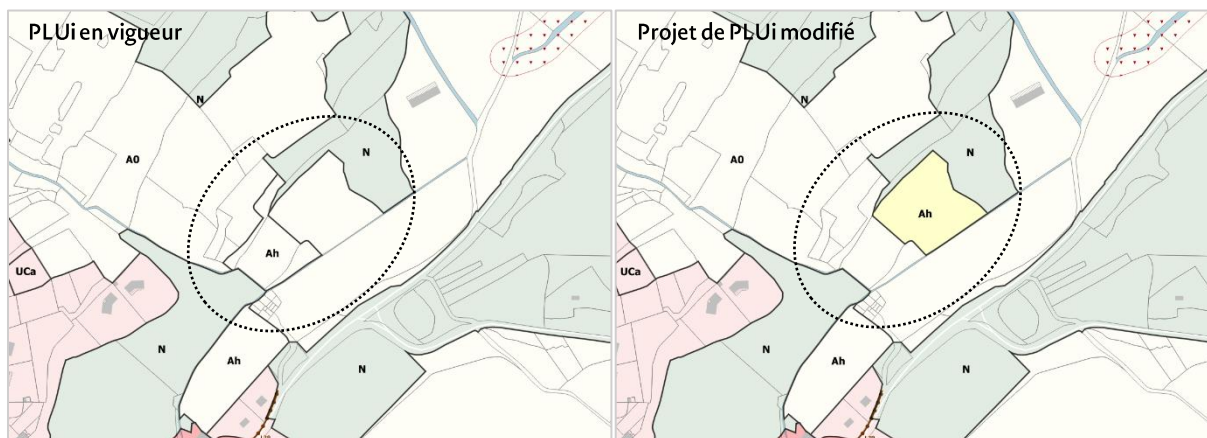
Secteur Nj à Cazédarnes

Le secteur Nj est réduit au profit de la zone N. Suite à une erreur matérielle, un jardin privé a été intégré dans le secteur des jardins familiaux, ainsi la parcelle concernée est intégrée à la zone N par le biais de cette modification.



Inversion secteurs Ah et A0 à Villesspassans

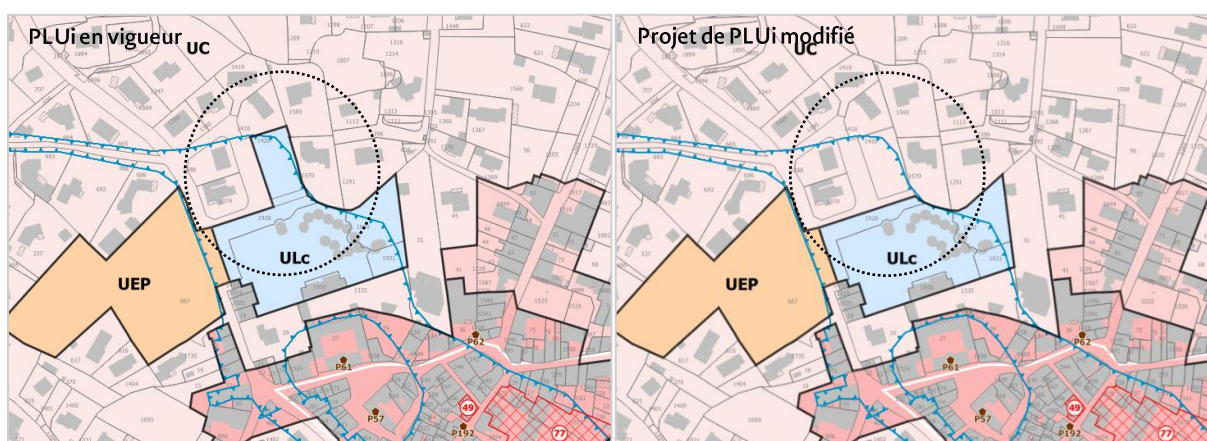
La commune souhaite classer la parcelle AN 71 en secteur Ah, à la place des parcelles AN 68, AN 70 et AN 69, car cette dernière englobe une mare. Il s'agit également d'une erreur matérielle, il semblerait que le commissaire enquêteur ait oublié de mentionner la parcelle AN71 en retranscrivant les demandes du registre papier.



3.3.4. Evolutions du zonage

ULc en UC à Creissan

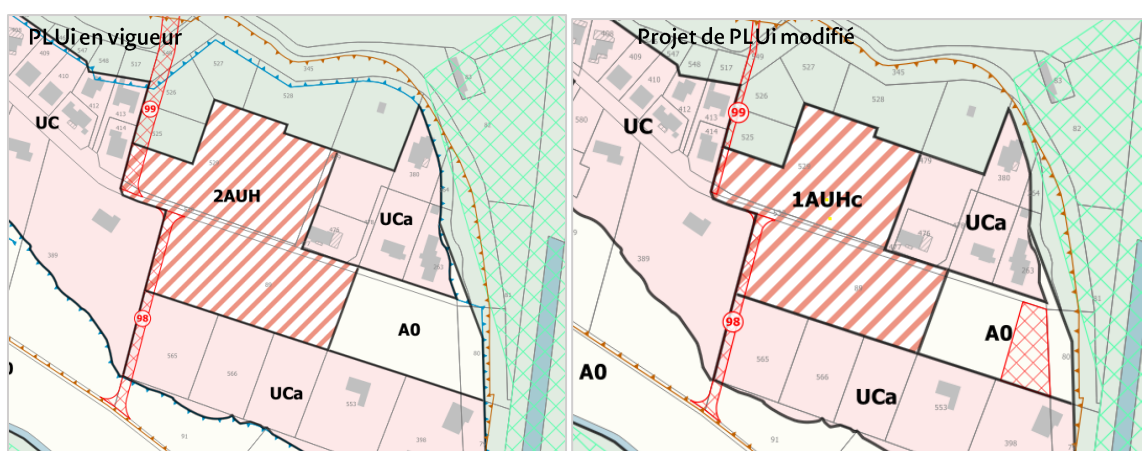
Inutilisé depuis des années, le terrain de tennis communal devient une verrue dans l'espace urbain du quartier. Revenant trop coûteux pour la commune de l'entretenir, la municipalité envisage de le démolir pour laisser la possibilité à des habitations de s'y construire. Cette opération permet également de privilégier un réinvestissement urbain plutôt qu'un développement en extension.



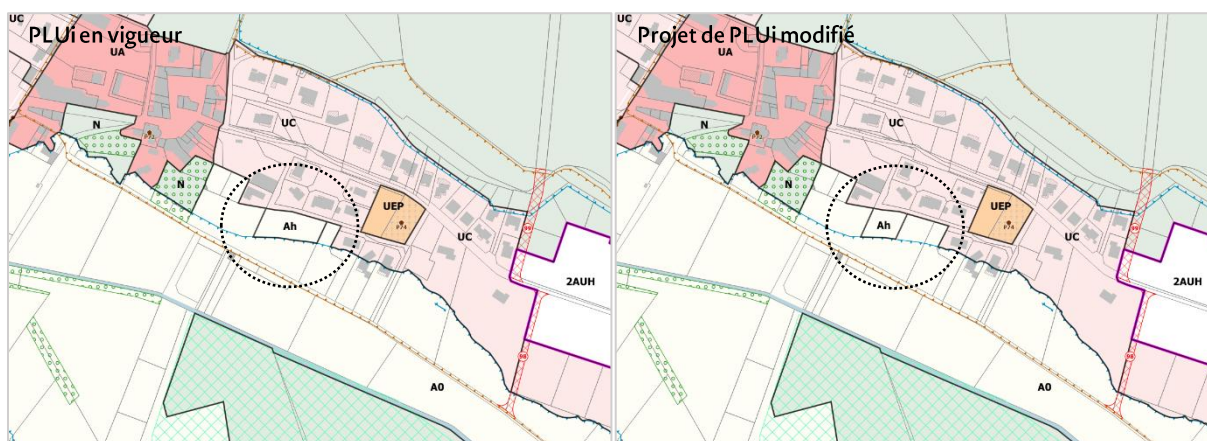
Ouverture d'une zone à urbaniser à Montels

Lors de l'élaboration du PLU, la station d'épuration existante de la commune de Montels se situait en zone inondable. Les deux zones à urbaniser ont alors été classées en « bloquées » dans l'attente de la construction d'une nouvelle station d'épuration. Les travaux ont démarré en juin 2024 et prévoient une mise en service pour le 15 septembre 2025. Cette dernière est donc effective. D'une capacité de 400 équivalents habitant, elle va remplacer l'ancienne STEP qui sera démolie.

Une modification du périmètre de la zone 2AUh est proposée par la même présente modification. Le chemin d'accès d'une parcelle classée en UCa avait été intégré par erreur à la zone 2AUh, le secteur UCa est donc ajusté (cf. paragraphe «Secteur 2AUh / UCa à Montels»).

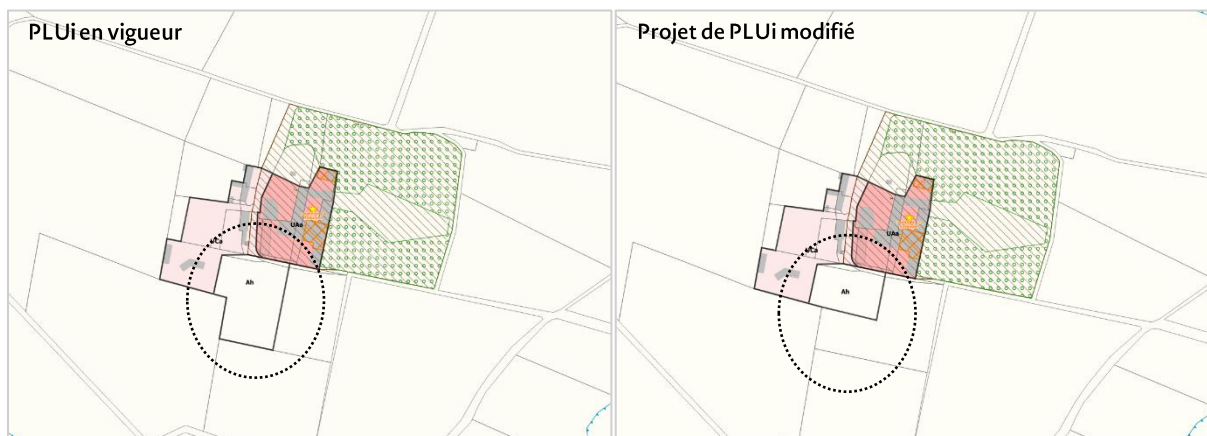


La commune de Montels souhaite réduire le secteur Ah au sud de l'espace bâti. En effet, même si la commune est favorable à l'installation d'exploitations agricoles, elle souhaite aussi préserver autant que possible les espaces dédiés. En ce sens, celle-ci souhaite réduire le secteur Ah au profit de la zone A0 pour à la fois permettre au projet agricole de se réaliser, et, à la fois de préserver les oliviers présents sur la partie est du présent secteur Ah. Cette partie du secteur est classée comme « assez bon » en termes de potentialité des sols de la BD sol du département de l'Hérault.



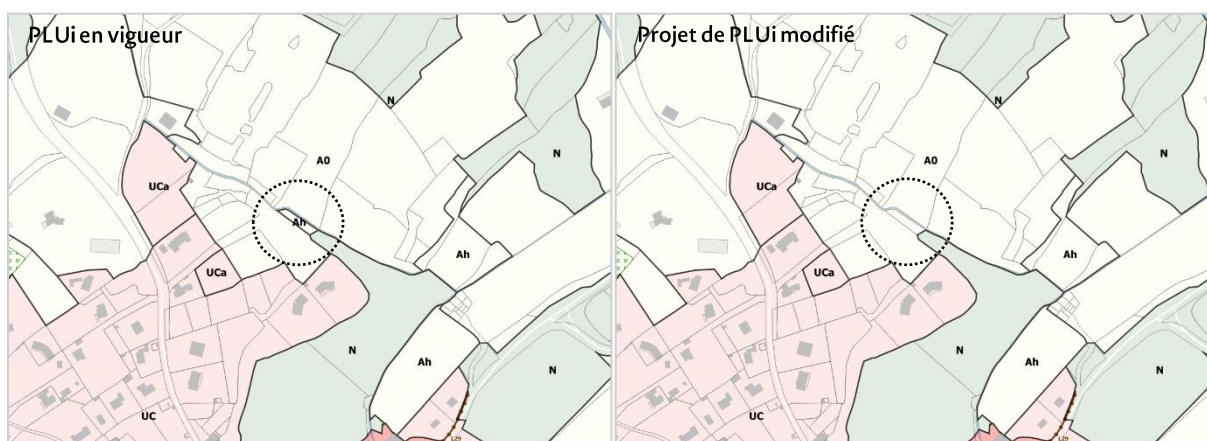
Secteur Ah à classer en A0 - Hameau La Redonde de Montels

Tout comme l'autre secteur Ah situé au village, la municipalité souhaite à la fois permettre le développement des exploitations agricoles et préserver les espaces dédiés. En ce sens, le secteur Ah du hameau de La Redonde de Montels va être réduit afin de conserver le plus possible la vigne existante. Ainsi le secteur Ah va être conservé en continuité de l'espace bâti afin d'éviter le mitage tandis que la partie sud sera classée en A0, d'autant plus que cette partie est classée à «fort à très fort» potentiel du sol de la BD sol du département de l'Hérault.



Secteur Ah à classer en A0 - Villespassans

Par la présente modification, la commune de Villespassans souhaite supprimer le secteur Ah à l'est de l'espace bâti du village afin de protéger les vues depuis le village vers le paysage lointain. D'autres secteurs Ah sont présents sur la commune et sont suffisants pour permettre le développement et/ou l'installation d'exploitations. Ainsi ce secteur est classé en zone agricole protégée et inconstructible, A0.



Évolutions de zonage du secteur A0 vers le secteur Ah

Trois communes ont identifié trois secteurs A0 à faire évoluer en secteurs Ah.

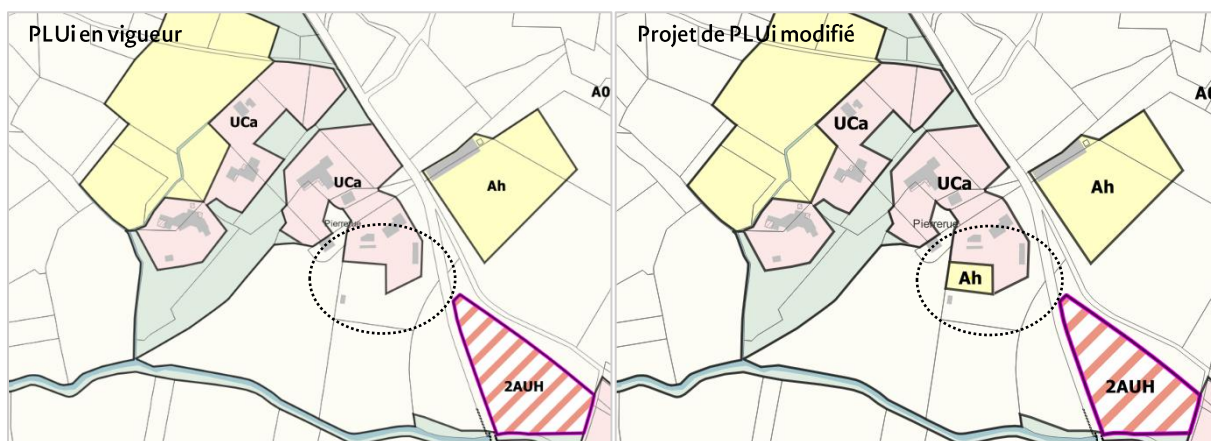
La première justification est d'être plus en adéquation avec l'usage actuel du sol. Selon l'OCSOL 2018 du SCoT du Biterrois, ces parcelles ne correspondent pas à des zones agricoles à protéger (A0) en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, mais plutôt à des

parcelles artificialisées. Ce changement assurera une meilleure cohérence avec l'utilisation actuelle de ces terrains.

La seconde justification vise à répondre aux besoins d'évolution des activités agricoles, qui privilégient des espaces déjà artificialisés pour la construction de nouveaux bâtiments agricoles. Cette évolution s'aligne avec les ambitions du PADD du PLUi, qui cherche à permettre le maintien, le développement et la diversification de l'activité agricole au sein de l'espace agricole. Lors de l'élaboration du PLUi, les secteurs agricoles constructibles (Ah) ont été définis avec les communes selon plusieurs critères, notamment la connaissance de projets (validés ou soutenus par la commune concernée), la possibilité de raccordement aux réseaux existants, les fenêtres paysagères et la prise en compte des risques. Certains secteurs n'ont pas été identifiés au moment de l'élaboration, et les élus de la Communauté de communes souhaitent rectifier cela grâce à cette modification.

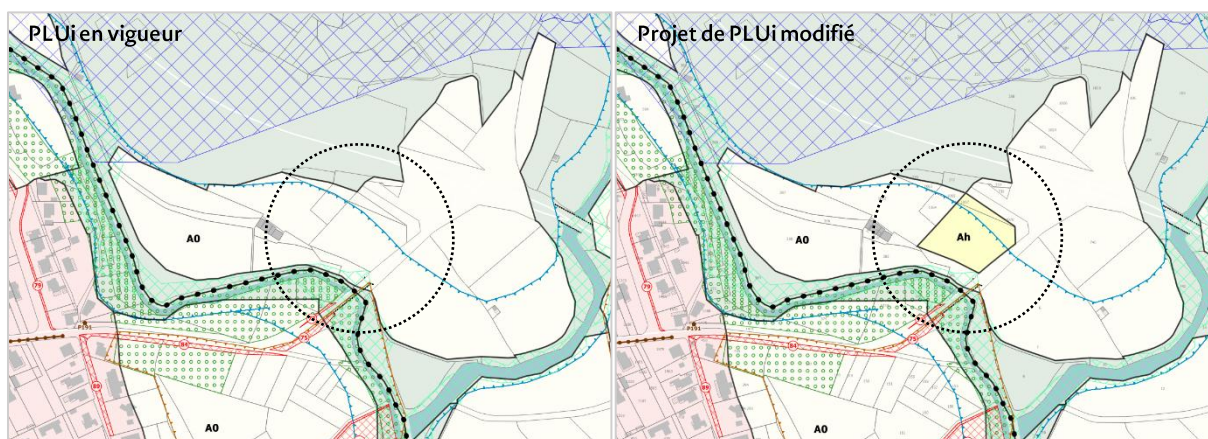
- **Commune de Pierrerue**

Dans le cadre de l'évolution de son activité, le domaine Caujolles, implanté sur la commune de Pierrerue, souhaite réaliser un hangar agricole sur ses terres. En continuité de ses bâtiments existants sa localisation s'est portée sur la parcelle AI 182, déjà artificialisée au titre de l'OCSOL du Biterrois. En ce sens le classement d'une partie de cette parcelle est revu au profit d'une zone Ah, permettant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.



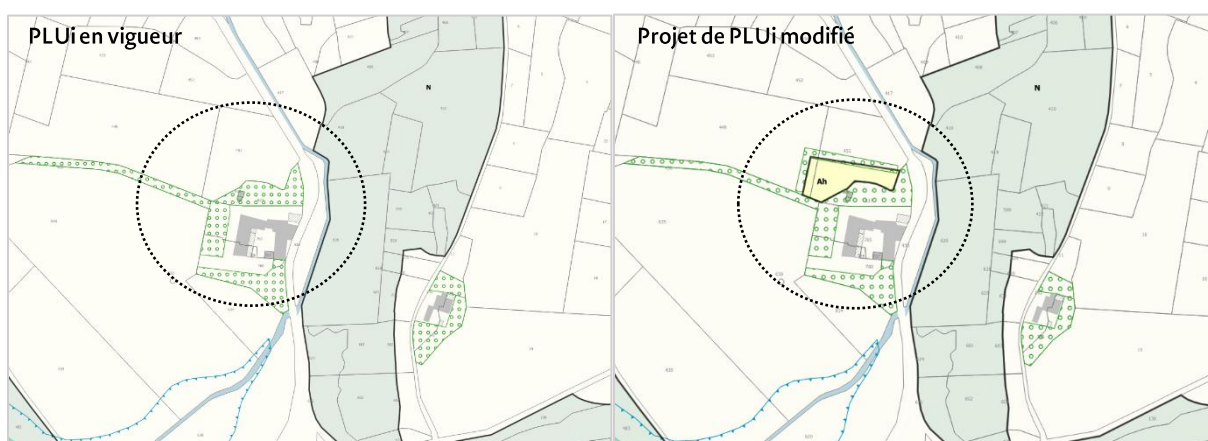
- **Commune de Puisserguier**

Lors de l'approbation, l'activité de maraîchage située au Moulin Bas à Puisserguier venait d'être relancée. Après trois années d'exploitation, la société souhaite désormais développer et diversifier son activité. A cette fin, elle envisage la construction d'un hangar agricole d'environ 300 m² destiné au stockage du matériel et à la vente de produits fermiers. Ce bâtiment sera implanté sur la parcelle L1066, actuellement non cultivée. Celle-ci se trouve à proximité des bâtiments existants de l'exploitation, de la route départementale (avec un accès déjà en place) et en dehors de la zone rouge du PPRi.



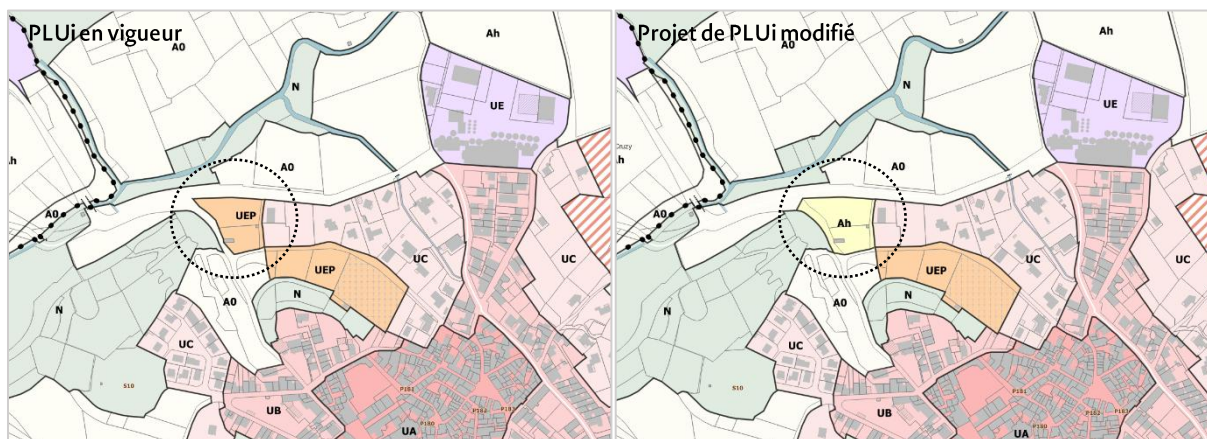
- **Commune de Quarante**

Comme pour le projet de Puisserguier, celui sur la commune de Quarante n'était pas non plus connu lors de l'élaboration du PLU. Dans une volonté de se développer, le « domaine Las Parets » souhaite implanter un hangar agricole sur la parcelle I 451. Afin de limiter les impacts visuels et s'intégrer à l'environnement, le secteur agricole constructible « Ah » serait délimité par la haie existante et situé en dehors l'espace boisé classé. Par ailleurs, cette haie fait l'objet d'un classement en espace boisé dans le cadre de cette même modification du PLU. En sus, cette partie de la parcelle est affichée comme déjà artificialisée par l'OCSOL 2018 du Biterrois.



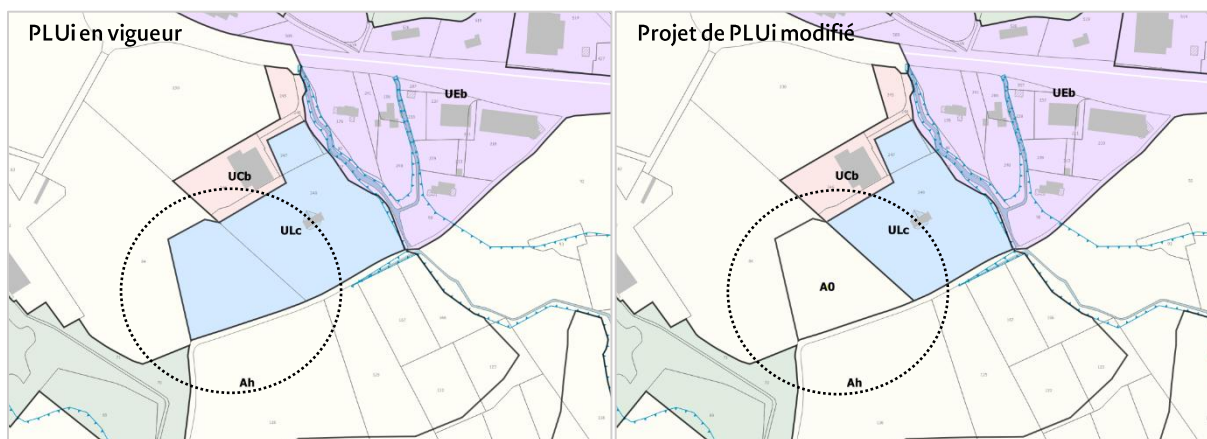
Zonage en Ah suite à la suppression d'un emplacement réservé en zone UEP

Un secteur UEP est réduit au profit de la zone Ah. La commune de Quarante a abandonné son projet d'extension du cimetière, en ce sens le secteur n'a plus vocation à être aménagé, la municipalité souhaite ainsi faire muter sa vocation, vers la destination agricole. En outre, la commune a également supprimé l'emplacement réservé n°120 qui était affecté pour l'extension du cimetière.



Zonage en A0 suite à la suppression d'un emplacement réservé en zone ULc

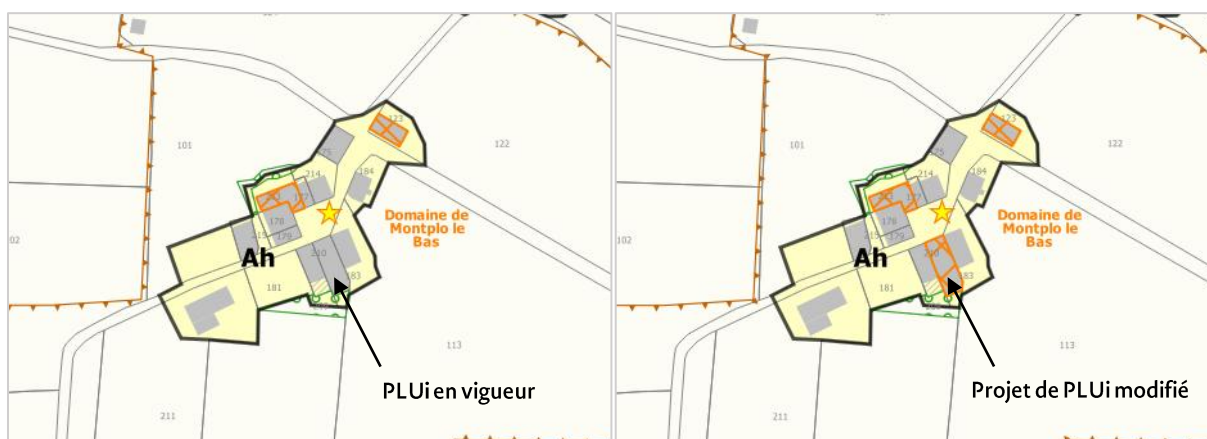
Le secteur ULc est réduit au profit de la zone A0. La municipalité de Saint-Chinian n'a plus pour projet l'extension du camping communal, en ce sens la zone ULc est réduite pour correspondre aux limites du camping actuel. L'emplacement réservé n°125 prévu à cet effet a également été supprimé (cf. 3.3.2. Mise à jour de la liste des emplacements réservés).



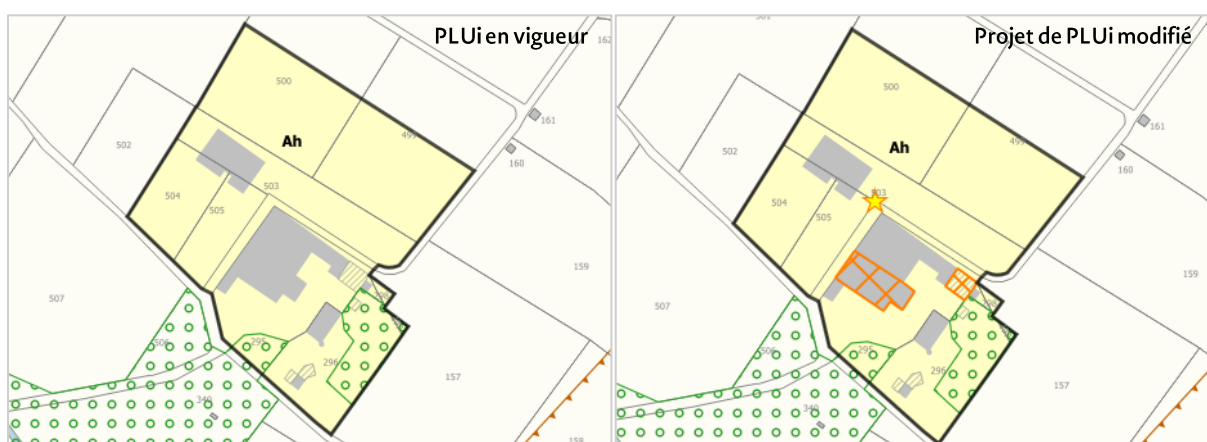
3.3.5. Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La procédure de modification a pour objet d'identifier des bâtiments supplémentaires situés en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination, comme exposé préalablement au « 3.2. Modifications du règlement écrit ». Cette identification de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination nécessite également une modification du règlement graphique afin de les identifier. Les extraits de plans ci-dessous montrent l'évolution du zonage avant et après modification.

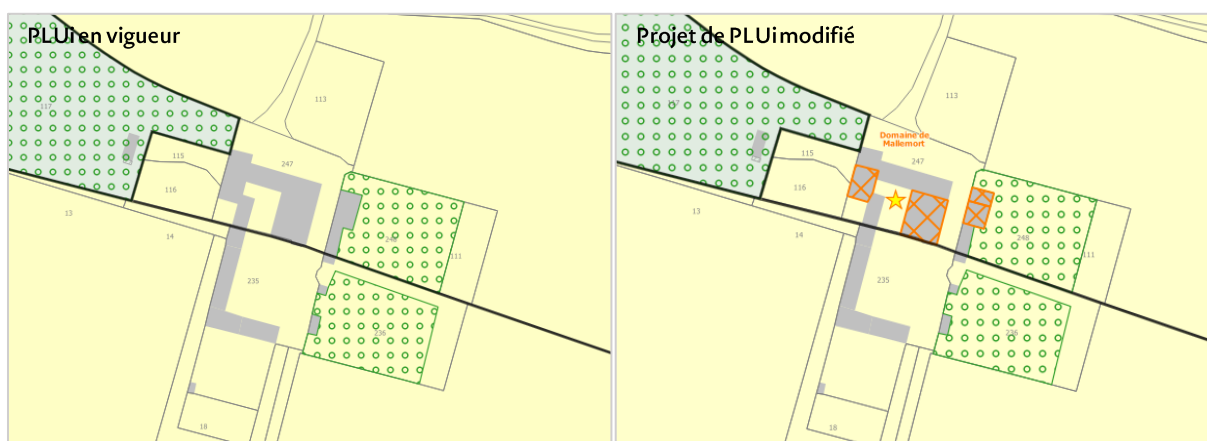
Domaine de Montplo le Bas – Cruzy



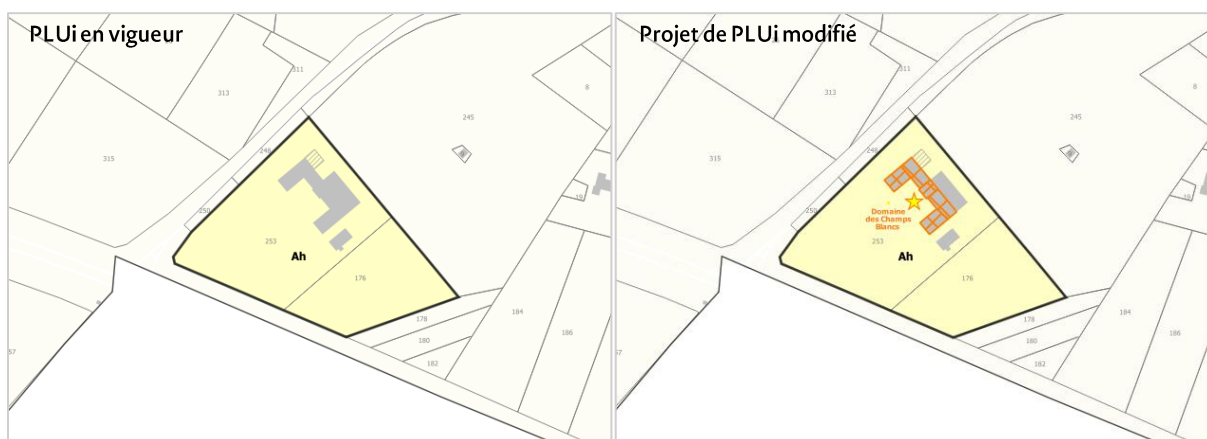
Domaine de la Guiraud – Puisserguier



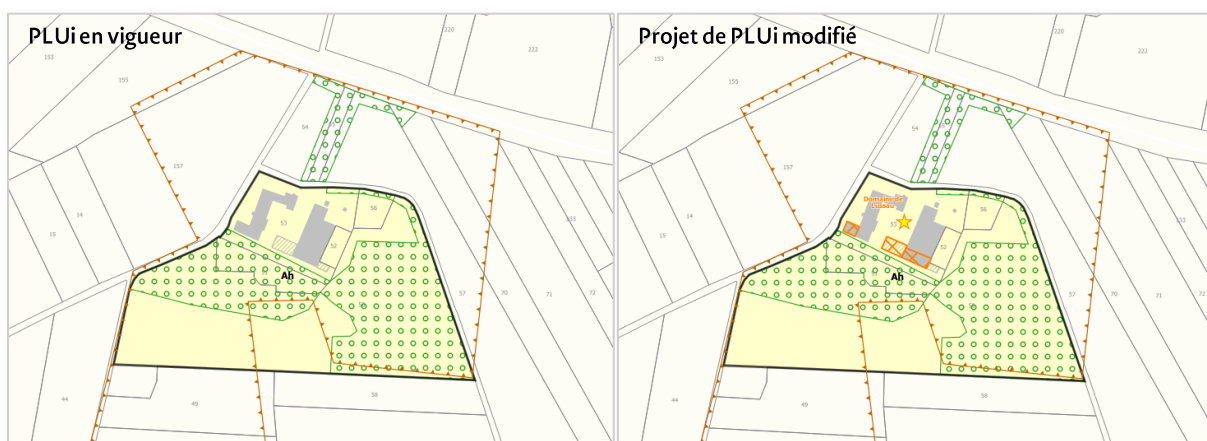
Domaine de Mallemort – Puisserguier



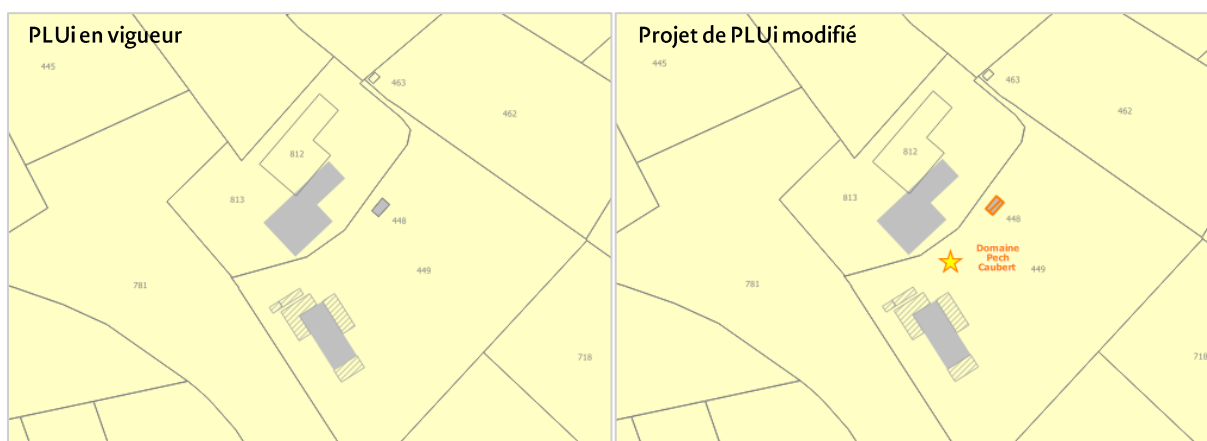
Domaine des Champs Blancs – Puisserguier



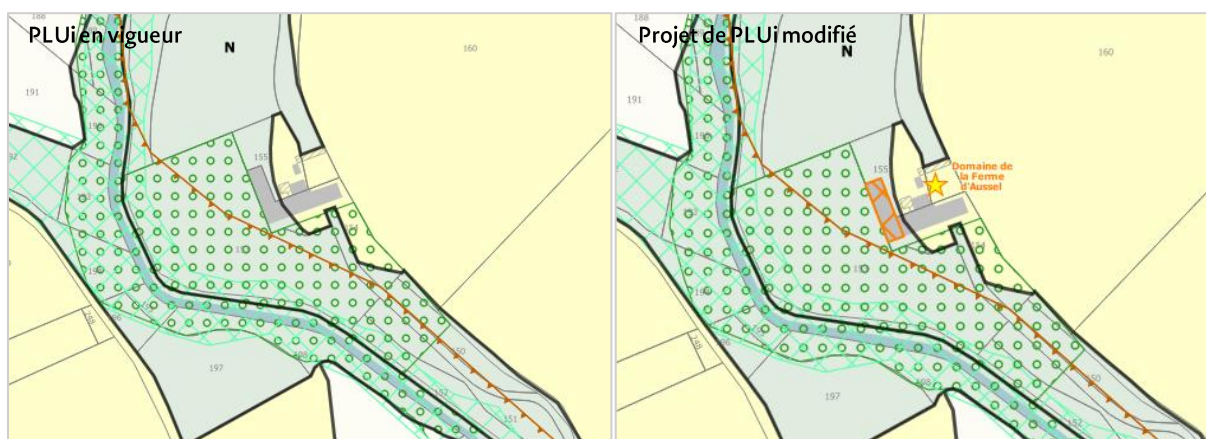
Domaine de Lussau – Puisserguier



Domaine Pech Caubert – Puisserguier



Domaine de la Ferme d'Aussel – Puisserguier



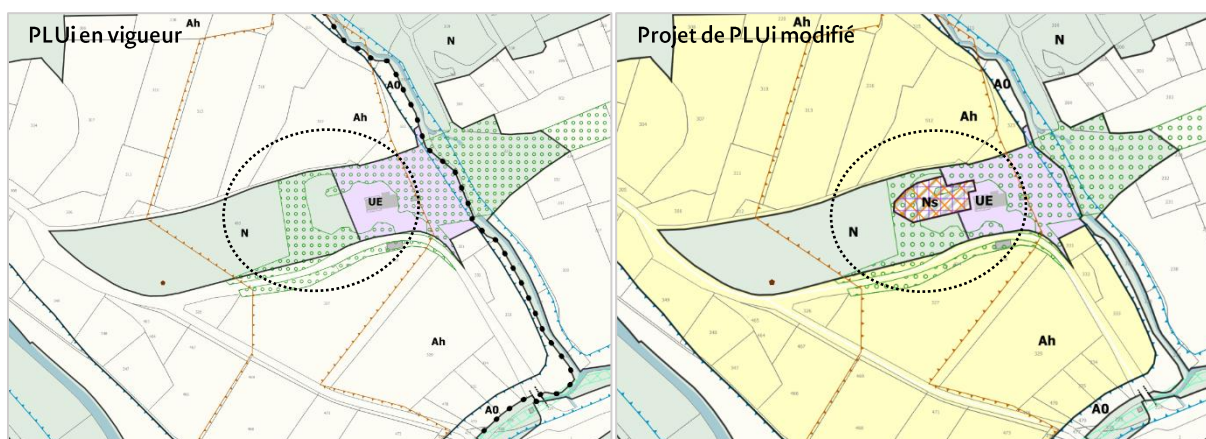
3.3.6. Création de STECAL

La modification du PLU crée deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), en ce sens, deux nouveaux secteurs sont ajoutés au règlement : secteur « Ns » et secteur « As ».

Évolution et diversification d'une activité existante à Cruzy

Le nouveau locataire du restaurant « Le Terminus » (repris à l'été 2023) souhaite, en accord avec la municipalité propriétaire des lieux, diversifier son activité de manière raisonnée en proposant une offre d'hébergements touristiques de type «roulotte» pour répondre à une demande, notamment liée au tourisme itinérant de la voie verte, tout en limitant les impacts sur le milieu naturel, notamment par le biais d'installations réversibles.

Le projet sera localisé sur la parcelle AX 493, actuellement classée en zone N et UE. Pour permettre sa réalisation, il est nécessaire de mettre en place un Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) et de créer un sous-secteur du zonage naturel "Ns". Ces modifications réglementaires permettront d'encadrer l'implantation des installations projetées.



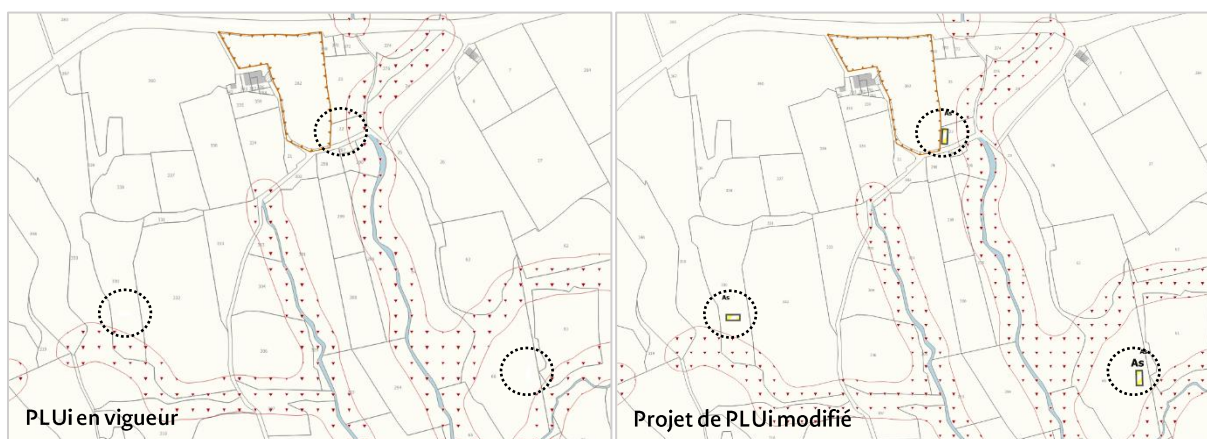
Diversification de l'activité agricole du Domaine Coumiac à Cessenon-sur-Orb.

Le Domaine Coumiac envisage de diversifier son activité agricole en développant une offre d'œnotourisme complémentaire. Ce projet comprend une offre d'hébergement touristique sur l'exploitation et le développement d'une activité de dégustation et de vente directe.

Le projet d'hébergement se caractérise par une empreinte écologique minimale. Il s'agit de l'installation de trois Tiny Houses, assimilées à des caravanes, qui sont des installations mobiles, sur roues et retraitables. Chaque Tiny House a une superficie de 16m² et peut accueillir jusqu'à deux adultes et deux enfants.

Les Tiny Houses seraient installées sur les parcelles BE 0330, BE 0066 et BE 022. Aucun travail d'aménagement particulier n'est nécessaire, car les accès sont déjà existants et la structure simplement posée ne nécessite aucune fondation.

Les parcelles concernées sont actuellement classées en zone A0. Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de mettre en place un "STECAL multisites" et de créer un sous-secteur du zonage agricole "As". Ces modifications réglementaires permettront d'encadrer l'implantation des installations projetées tout en préservant le caractère agricole de la zone.



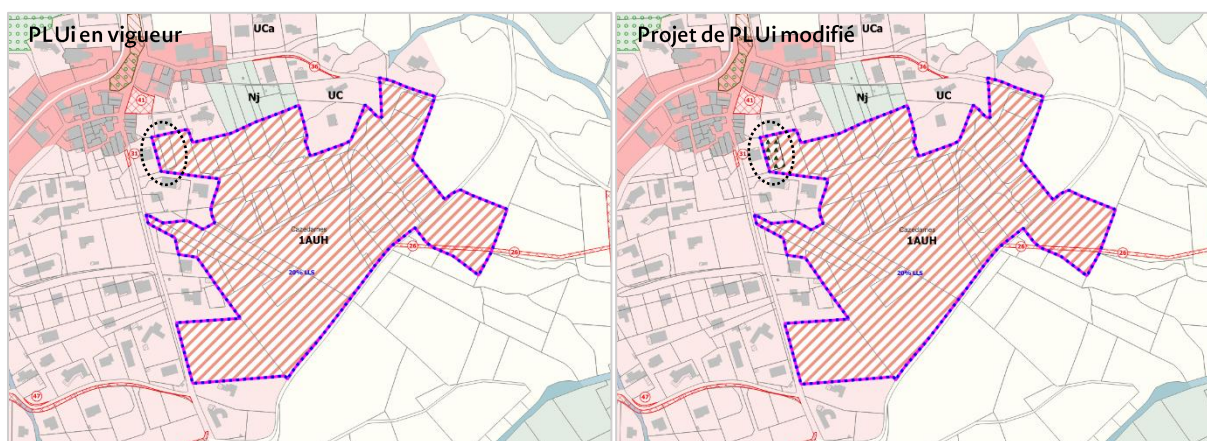
3.3.7. Mise en place d'un outil réglementaire : espace non bâti à protéger

Comme exposé dans la partie « 3.3.2 de ce document, la commune de Cazedarnes souhaite appliquer un outil réglementaire. Ce dernier est appliqué sur deux parcelles (AB 208 et AB 209).

La procédure de modification a pour objet d'identifier un espace urbain à protéger sur la commune de Cazedarnes, afin de préserver un îlot de nature « en ville » au sein de l'espace bâti, comme exposé préalablement au « 3.2.17. Mise en place d'un outil réglementaire : espace non bâti à protéger ».

Un nouvel outil réglementaire est ainsi ajouté au document d'urbanisme à travers le règlement graphique et le règlement écrit.

Les extraits de plans ci-dessous montrent l'évolution du zonage avant et après modification.



3.4. Modifications des orientations d'aménagement et de programmation

3.4.1. Modification de l'OAP sectorielle « Les Poujols-Bas » à Saint-Chinian

Après deux années d'application du PLUi, il est apparu nécessaire d'ajuster les orientations stratégiques définies sur le secteur « Les Poujols-Bas » de la commune de Saint-Chinian pour tenir compte de l'avancement des réflexions et des études. Ainsi, la procédure de modification va permettre d'adapter l'OAP à l'évolution des projets.

Les modifications consistent à :

- Modifier le périmètre de l'OAP afin de le recentrer uniquement sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (UC et 1AU), tout en maintenant les connexions avec le futur secteur à urbaniser (2AU).
- Intégrer l'élargissement de la voirie de la rue de la voie ferrée, ce qui permet d'avoir une sortie et une entrée au sud du secteur à aménager.
- Prendre en compte les contraintes techniques et foncières (propriété privée, topographie, présence d'un compteur électrique ne permettant pas la connexion viaire avec le lotissement au nord-ouest).
- Ajuster les secteurs d'implantation des bassins de rétention paysager.
- Points de vue ajustés.



COMMUNE DE SAINT-CHINIAN

Secteur d'OAP « Pujols-Bas »

Données clefs

Zone : 1AUHb et 2AUHb

Superficie : 3,8 ha et 1,7 ha

Localisation : Situés à l'entrée est, à environ 800 m du centre ancien (10 minutes à pied).

Nombre estimatif de logements projetés : entre 119 et 138 logements, dont 76/95 en zone 1AU, dont une partie concernée par des logements sociaux, et une quarantaine sur la zone 2AU. Soit une densité totale entre 22 et 25 logements/ha

Points d'attention : Risque incendie connu, il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

PPRI en bordure du périmètre d'OAP.

Se référer à l'OAP thématique « Entrée de ville ». L'intégration paysagère, notamment de la façade nord, très visible depuis l'entrée au village. Gestion de l'eau de pluie en lien avec le fonctionnement viaire et la trame verte.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen à fort.

État des lieux

Le secteur d'OAP est composé d'une zone 1AU et d'une zone 2AU située le long de l'ancienne voie ferrée, au sud du secteur.

Le secteur à urbaniser se situe à l'est du village, en fin d'urbanisation. Il s'agit donc de la vitrine de la commune. La qualité du futur aménagement devra contribuer à la valorisation de l'entrée de Saint-Chinian.

Le foncier correspond en grande partie à des friches agricoles. La trame rurale est

encore très visible de par la présence de vignes et d'alignements d'arbres et de haies.

Deux espaces boisés classés jouxtent le secteur des « Pujols-Bas », l'un correspond à une trame verte, l'autre une oliveraie.

Il s'agit des terrains plats, avec une légère déclivité qui fait ruisseler les eaux de pluie sur le ruisseau qui coule au milieu de la zone, la traversant du nord-est au sud-ouest. La présence des ruisseaux génère une exposition forte au risque inondation, identifié dans le PPRI. Par conséquent, la trame verte et bleue doit être préservée. Elle représente un atout environnemental fort et joue un rôle important sur l'aménagement futur du secteur. L'entrée principale s'effectue au nord par l'avenue Raoul Bayou. Au sud le site est accessible par la rue de la Voie Ferrée et à la voie verte en projet.



1- Vue de la zone 1AU depuis l'av. Raoul Bayou



2- Entrée existante du lotissement attenant à la zone 1AU



3- Vue de la partie sud du secteur depuis la rue de la Voie Ferrée

Source images : Agence d'Urbanisme BETU

Principes d'aménagement

Vocation

Le site a une vocation d'habitat, visant la mixité sociale et intergénérationnelle, avec une part de logements locatifs sociaux, avec un objectif de « quartier durable ».

L'aménagement du secteur comprend un phasage (1AU et 2AU).

Une 1^{ère} phase serait logiquement à urbaniser au nord du secteur à la suite de la zone UC.

Les phases suivantes permettront de compléter l'aménagement de la zone : espaces verts, cheminements doux... Et de connecter le secteur avec les quartiers voisins, ainsi que prévoir une connexion future avec l'avenue Raoul Bayou au nord.

Formes urbaines et architecturales

Les formes urbaines permettront d'accueillir des densités variées, avec en moyenne 20 logements à l'hectare pour l'ensemble de la zone.

Des parcelles plus petites pourront occuper le secteur ouest, en continuité du quartier résidentiel. Tandis qu'au nord et au sud-est de la zone, des parcelles plus importantes accueilleront des formes plus aérées.

Les gabarits plus importants pourront s'appuyer sur la trame végétale existante ou à créer afin de mieux se fondre dans le paysage, avec des niveaux ne dépassant pas le R+2.

L'orientation des bâtiments doit s'adapter à la topographie du site mais aussi aux éléments du paysage en présence.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit permettre l'éclairage naturel des logements et des espaces ouverts, qu'ils soient privés ou publics. Le bon écoulement et infiltration des eaux pluviales doit être également pris en compte.

L'architecture de ce nouveau quartier pourra développer un style contemporain basé sur des constructions écologiques

(structure ou bardage bois ou autres matériaux peu consommateurs d'énergie grise, toits végétalisés, etc.).

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'accès principal s'effectue en double sens et se connecte au nord avec l'avenue Raoul Bayou et au sud avec la rue de la Voie Ferrée. Le carrefour et la circulation viaire sur la rue de la Voie Ferrée ne devra pas porter atteinte au projet de voie verte.

Le système sera complété si nécessaire par des voies secondaires à sens unique, dont les dimensions doivent néanmoins permettre l'accès aux engins de sécurité, et par des cheminements piétons, qui connectent les différents secteurs de ce nouveau quartier entre eux et avec le quartier voisin.

Par ailleurs la voie verte en projet le long de la rue de la Voie Ferrée, permettra de connecter la zone à Pierrerue à l'est et au centre-ville de Saint-Chinian à l'ouest.

Des aires de stationnement mutualisé, dédiées aux voitures, seront à créer de manière équilibrée dans l'ensemble de la zone. L'aménagement sera très qualitatif : végétalisé et limitant l'imperméabilisation des sols, afin de ne pas accroître le risque inondation. Certains parkings pourront s'appuyer sur des masses végétales existantes pour mieux s'intégrer au paysage.



Paysage et cadre de vie

La présence du végétal et des cours d'eau sont des atouts paysagers et environnementaux forts, qui caractérisent l'ambiance apaisée de la zone.

L'aménagement s'appuie sur cette trame verte et bleue et la valorise par la création de cheminements doux et espaces publics diversifiés (jeux d'enfants, noues paysagères, aires de repos ou pique-nique, bassins de rétention paysagers...).

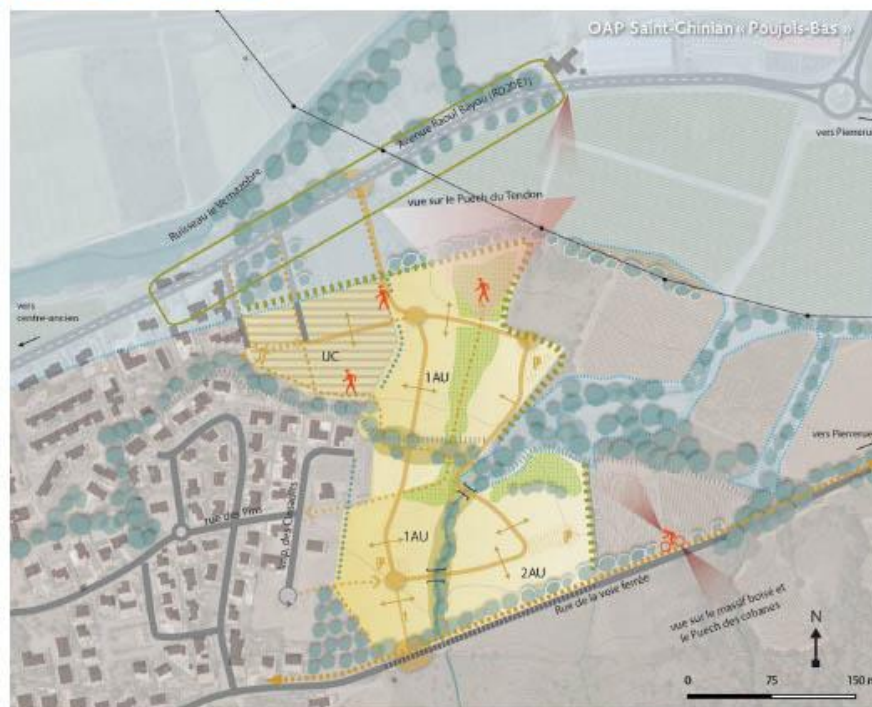
La coulée verte qui court d'est en ouest et du nord au sud, est renforcée et permet la connexion douce inter-quartier.

Les jardins des nouvelles constructions viennent accroître ce poumon vert au cœur de la zone. La création de clôtures perméables et végétalisées permet le développement de la biodiversité et le libre écoulement des eaux.

La préservation de masses végétales permet d'intégrer cette urbanisation au paysage, en harmonie avec la trame rurale existante.

Quant aux nouvelles plantations, elles doivent respecter les essences locales et méditerranéennes.

Schéma d'aménagement



(Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation multisectorielles de l'agglomération et des principes de mise en œuvre (orientations générales et attributions sectorielles spécifiques))

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Périmètre d'urbanisation future et d'OAP
- Vocation dominante d'habitat. Densité variable
- Lotissement en cours de réalisation
- Principe d'orientation du faîtage

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

- Voie principale existante
- Voie principale à requalifier
- Voie secondaire existante
- Voie principale à créer (double sens + trottoir)
- Voie secondaire à créer (sens unique + trottoir)
- Connexion viaire future
- Principe d'accès au bâti
- Connexion piétonne à créer
- Voie verte en projet
- Intersection viaire ou seuil à aménager
- Aire de stationnement partagée à créer
- Réseau électrique aérien

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Ensembles ou alignements arborés à conserver
- Frange urbaine à aménager, alignement d'arbres à planter pour conforter les alignements existants
- Linéaire arbustif ou haie à créer
- Talus / rupture de pente
- Espaces verts à aménager
- Entrée de village à soigner
- Cône de vue à préserver

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

- Cours d'eau
- Emplacement préférentiel d'un bassin de rétention ou espace de ruissellement paysager
- Courbes topographiques (5 mètres)
- Limite risque inondation connue (PPRI)

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi / OAP SECTORIELLES



COMMUNE DE SAINT-CHINIAN

Secteur d'OAP « Poujols-Bas »

Données clefs

Zone : UC et 1AUHb

Superficie : 0,36 ha et 3,8 ha

Localisation : Situé à l'entrée est, à environ 800 m du centre ancien (10 minutes à pied).

Nombre estimatif de logements projetés dans la zone 1AUH : entre 76 et 95 logements, dont une partie concernée par des logements sociaux. Soit une densité totale entre 22 et 25 logements/ha.

Points d'attention : Risque incendie connu, il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

PPRI en bordure du périmètre d'OAP.

Se référer à l'OAP thématique « Entrée de ville ». L'intégration paysagère, notamment de la façade nord, très visible depuis l'entrée au village. Gestion de l'eau de pluie en lien avec le fonctionnement viaire et la trame verte.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen à fort.

Etat des lieux

Le secteur à urbaniser se situe à l'est du village, en fin d'urbanisation, le long de l'ancienne voie ferrée.

Il s'agit donc de la vitrine de la commune. La qualité du futur aménagement devra contribuer à la valorisation de l'entrée de Saint-Chinian.

Le foncier correspond en grande partie à des friches agricoles. La trame rurale est encore très visible de par la présence de vignes et d'alignements d'arbres et de haies.

Deux espaces boisés classés jouxtent le secteur des « Poujols-Bas », l'un correspond à une trame verte, l'autre une oliveraie.

Il s'agit des terrains plats, avec une légère déclivité qui fait ruisseler les eaux de pluie sur le ruisseau qui coule au milieu de la zone, la traversant du nord-est au sud-ouest. La présence des ruisseaux génère une exposition forte au risque inondation, identifié dans le PPRI. Par conséquent, la trame verte et bleue doit être préservée. Elle représente un atout environnemental fort et joue un rôle important sur l'aménagement futur du secteur. La desserte du secteur s'effectue à la fois au nord par l'avenue Raoul Bayou et au sud par la rue de la Voie Ferrée qui longe la voie verte.



1- Vue de la zone 1AU depuis l'av. Raoul Bayou



2- Entrée existante du lotissement attenant à la zone 1AU



3- Vue de la partie sud du secteur depuis la rue de la Voie Ferrée

Source images : Agence d'Urbanisme BETU

Principes d'aménagement

Vocation

Le site a une vocation d'habitat, visant la mixité sociale et intergénérationnelle, avec une part de logements locatifs sociaux, avec un objectif de « quartier durable ».

L'aménagement du secteur des « Poujols-Bas » s'articule autour d'un phasage, distinguant les zones 1AU et 2AU.

La première étape d'urbanisation se concentre naturellement sur la partie ouest du secteur, en continuité directe avec le tissu urbain existant de la zone UC.

La phase suivante permettra de compléter l'aménagement de la zone, notamment par la création d'espaces verts et de cheminements doux.

Formes urbaines et architecturales

Les formes urbaines permettront d'accueillir des densités variées, avec en moyenne 22 à 25 logements à l'hectare pour la zone 1AUh.

Des parcelles plus petites pourront occuper le secteur ouest, en continuité du quartier résidentiel. Tandis qu'à l'est de la zone, des parcelles plus importantes accueilleront des formes plus aérées.

Les gabarits plus importants pourront s'appuyer sur la trame végétale existante ou à créer afin de mieux se fondre dans le paysage, avec des niveaux ne dépassant pas le R+2.

L'orientation des bâtiments doit s'adapter à la topographie du site mais aussi aux éléments du paysage en présence.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit permettre l'éclairage naturel des logements et des espaces ouverts, qu'ils soient privés ou publics. Le bon écoulement et l'infiltration des eaux pluviales doit être également pris en compte.

En bordure des voies et emprises publiques les clôtures peuvent être bâties d'un mur bahut surmonté d'une composante à claire-

voie. En limites séparatives, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage.

L'architecture de ce nouveau quartier pourra développer un style contemporain basé sur des constructions écologiques (structure ou bardage bois ou autres matériaux peu consommateurs d'énergie grise, etc.).

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'accès principal s'effectue en double sens et se connecte au nord avec l'avenue Raoul Bayou et au sud avec la rue de la Voie Ferrée. Le carrefour et la circulation viaire sur la rue de la Voie Ferrée ne devra pas porter atteinte à la voie verte.

Le système sera complété si nécessaire par des voies secondaires à sens unique, dont les dimensions doivent néanmoins permettre l'accès aux engins de sécurité, et par des cheminements piétons, qui connectent les différents secteurs de ce nouveau quartier entre eux et avec le quartier voisin.

En complément, des cheminements viaires et piétons seront aménagés afin d'assurer une connexion efficace, notamment avec la zone UC à l'ouest, favorisant ainsi la continuité des déplacements et l'intégration du quartier dans son environnement urbain.

Par ailleurs la voie verte le long de la rue de la Voie Ferrée, permet de connecter la zone à Pierrerie à l'est et au centre-ville de Saint-Chinian à l'ouest.

Des aires de stationnement mutualisé, dédiées aux voitures, seront à créer de manière équilibrée dans l'ensemble de la zone. L'aménagement sera très qualitatif : végétalisé et limitant l'imperméabilisation des sols, afin de ne pas accroître le risque inondation. Certains parkings pourront s'appuyer sur des masses végétales existantes pour mieux s'intégrer au paysage.



Paysage et cadre de vie

La présence du végétal et des cours d'eau sont des atouts paysagers et environnementaux forts, qui caractérisent l'ambiance apaisée de la zone.

L'aménagement s'appuie sur cette trame verte et bleu et la valorise par la création de cheminements doux et espaces publics diversifiés (jeux d'enfants, noues paysagères, aires de repos ou pique-nique, bassins de rétention paysagers...).

La coulée verte qui court d'est en ouest et du nord au sud, est renforcée et permet la connexion douce inter-quartier.

Les jardins des nouvelles constructions viennent accroître ce poumon vert au cœur de la zone. La création de clôtures perméables et végétalisées permet le développement de la biodiversité et le libre écoulement des eaux.

La préservation de masses végétales permet d'intégrer cette urbanisation au paysage, en harmonie avec la trame rurale existante.

Quant aux nouvelles plantations, elles doivent respecter les essences locales et méditerranéennes.

Schéma d'aménagement

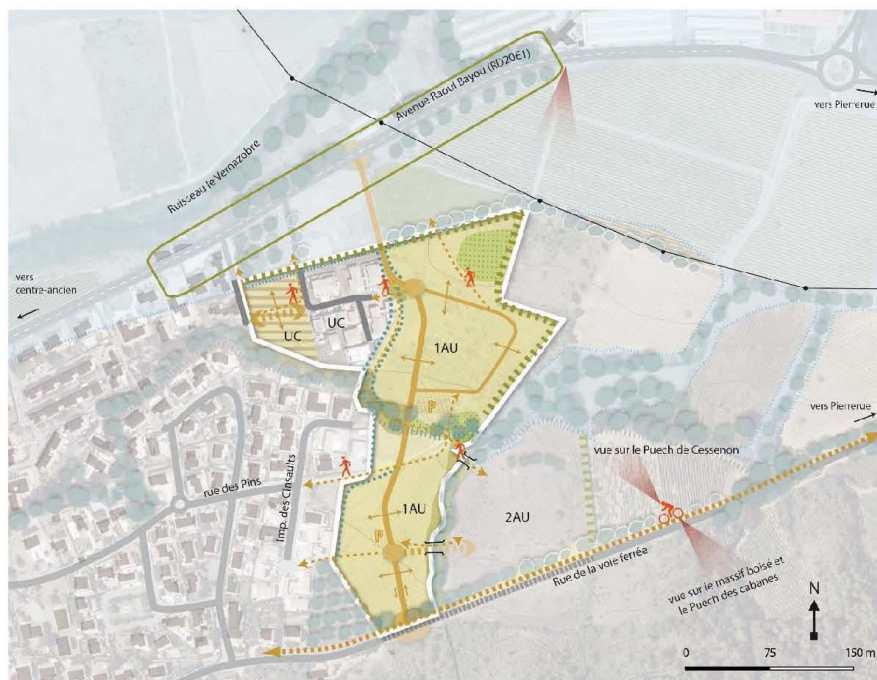


Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation inscrites de la légende des principes directeurs (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques).

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Péri-mètre d'urbanisation future et d'OAP
- Vocation dominante d'habitat. Densité variable
- Zone urbaine UC

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

- Voie principale existante
- Voie principale à requalifier
- Voie secondaire existante
- Voie principale à créer (doubles sens + trottoir)
- Voie secondaire à créer (sens unique + trottoir)
- Connexion viaire future
- Principe d'accès au bâti
- Connexion piétonne à créer
- Voie verte en projet
- Intersection viaire ou seuil à aménager
- Aire de stationnement partagé à créer
- Réseau électrique aérien

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Ensembles ou alignements arborés à conserver
- Frange urbaine à aménager
- Alignement d'arbres à planter pour conforter les alignements existants
- Linéaire arbustif ou haie à créer
- Talus / rupture de pente
- Espaces verts à aménager
- Entrée de village à soigner
- Cône de vue à préserver

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

- Cours d'eau
- Emplacement préférentiel d'un bassin de rétention ou espace de ruissellement paysager
- Courbes topographiques (5 mètres)
- Limite risque inondation connu (PPRI)

Communauté de communes Sud-Hérault PLU / OAP SECTORIELLES

3.4.2. Élaboration de l'OAP sectorielle de la nouvelle zone 1AU de Montels

Conformément aux justifications exposées au « 3.3.4. Evolutions du zonage », une OAP est créée dans le secteur « Sarcel » de la commune de Montels.

Les orientations stratégiques et le schéma d'aménagement de cette OAP proposée à la modification sont exposés ci-après.

COMMUNE DE MONTELS

Secteur d'OAP « Sarcel »

Données clefs

Zone : 1AUHc

Localisation : Avenue de l'étang, Montels

Surface : 1,36 ha

Nombre estimatif de logements projetés : 13 à 15 logements environ.

Points d'attention :

Se référer à l'OAP thématique « Canal du Midi ».

Maintenir la végétation en place et développer les mobilités douces, ménager une allée piétonne entre les jardins et préserver la vue sur la collégiale de Capestang depuis l'allée centrale.

Les constructions seront conditionnées à l'extension du réseau électrique (impliquant l'installation d'un transformateur) et de l'extension du réseau d'assainissement.

Etat des lieux

Le secteur est situé en balcon, à l'extrémité est du bourg, et s'organise sur la ligne de crête de part et d'autre du puech.

Le terrain est plat et accessible, scindé par une voie communale support potentiel d'une voie de circulation douce, le site se trouvant à moins de 5 minutes à pied du centre bourg et de l'aire de jeux pour enfant (Pinède du square).

Un écran végétal composé d'arbres de hauts jets vient border le site sur sa partie nord, marquant la rupture de pente.

Depuis la route qui mène à Capestang cette haie masque le site d'OAP, ce qui permet de limiter l'impact visuel de cette urbanisation en balcon.

Situé en promontoire, les vues sur le paysage environnant sont multiples ; vue sur les Pyrénées, la plaine viticole, les prairies humides de l'étang de Capestang et la collégiale Saint-Etienne.

Au sud les vues donnent sur le centre de tri intégré au paysage, néanmoins les nuisances olfactives sont récurrentes.

La présence de la ligne électrique marque le paysage.



Avenue de l'Étang



Vue vers la Collégiale de Capestang



Typologie bâtie avoisinante

Principes d'aménagement

Vocation

L'aménagement futur de ce secteur est à vocation dominante d'habitat, à réaliser sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Formes urbaines et architecturales

Elles intégreront une densité mesurée.

L'ensemble des faitages privilégiera une orientation est-ouest et un alignement de façade sur les parties nord des parcelles afin de favoriser un meilleur ensoleillement.

Les constructions seront limitées à un rez-de-chaussée dans la partie sud de la zone, tandis que dans la partie nord, elles pourront s'élever jusqu'à un étage (R+1). Pour les habitations à étage, les mitoyennetés seront établies au niveau des garages.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

La circulation se fera de façon partagée véhicules-cyclistes-piétons sur l'ensemble du secteur privilégiant ainsi une circulation mixte, avec des abords de voirie perméables, voire enherbés, sans surélévation.

Le maillage interne s'appuie sur l'avenue de l'Étang à laquelle s'adosse les circulations douces. Cet axe structurant de l'opération nécessite d'être planté.

Sur la partie nord, une voie de bouclage devra être aménagée afin de desservir l'ensemble des habitations. Sur la partie sud, les accès se feront depuis l'avenue de l'Étang.

Plusieurs poches de stationnement seront à aménager : elles seront perméables, voire enherbées.

Des cheminements doux seront aménagés pour faciliter les liaisons nord-sud, ainsi que les connexions vers le village et les belvédères. Une promenade menant à l'espace naturel au nord du secteur, offrant un point de vue sur la collégiale de Capestang, sera agrémentée d'une noue paysagère.



Croquis indicatif d'une voie partagée avec poches de stationnement perméables, et d'une promenade amenant vers le point de vue sur la Collégiale.

Cadre de vie et espace public

L'ensemble sera très apaisé par la végétation omniprésente, sous forme de haies, alignements d'arbres, revêtements enherbés, et les cheminements piétons.

Une réflexion sur la gestion globale des eaux pluviales devra être menée. Dans le cas d'ouvrages de rétention, ils devront être paysagers et accessibles. Leur emplacement devra contribuer au cadre de vie du secteur.

Paysage et patrimoine

L'intégration paysagère et l'impact visuel des constructions devront être attentivement pris en compte afin de préserver les cônes de vue vers les éléments patrimoniaux à préserver (l'étang, la collégiale, les Pyrénées).

L'enfouissement des réseaux aériens sur le secteur devra être réalisé lors de la réfection de la voirie.

Les vues sur le grand paysage seront prises en compte au sein de l'opération par l'aménagement d'une allée piétonne offrant une vue sur la collégiale Saint-Etienne de Capestang.

Schéma d'aménagement

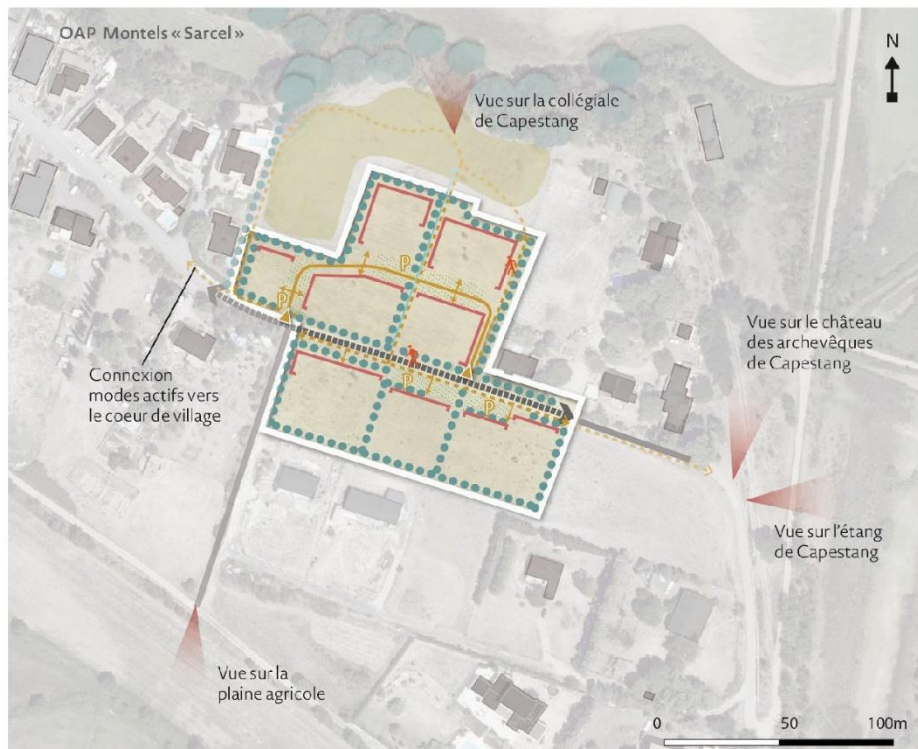


Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques).

ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

- Périmètre de l'OAP applicable
- Vocation dominante d'habitat (zone AU)

ACCÈS, DESERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

- Voie existante
- Voie existante à requalifier
- Principe de voie interne au quartier à créer
- Principe de cheminement piéton à créer
- Accès [principal/secondaire]
- Principe de desserte interne (partage de modes)
- Espace de stationnement perméable et paysager à créer

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Cône de vue à préserver
- Principe d'alignement de façade
- Alignement arboré ou arbustif à créer
- Ensemble arboré à conserver
- Principe de noue pour la gestion des eaux pluviales
- Espace de nature

Communauté de communes Sud-Hérault PLUi / OAP SECTORIELLES

3.4.3. Mise à jour de l'OAP thématique « Canal du Midi »

Les services de l'État ont constaté que certains organismes mentionnés dans l'OAP n'existaient plus et avaient été remplacés. C'est notamment le cas de la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN), désormais intégrée à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), ainsi que des Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), remplacés par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP). La présente modification actualise donc ces références.

Par ailleurs, elle prend en compte les évolutions des documents relatifs à la protection du Canal du Midi. Ainsi, les modifications indiquent désormais qu'il convient de se référer au cahier de gestion du site classé des paysages du Canal du Midi daté de 2019, en remplacement de celui de 2016. La référence au plan de gestion du Canal du Midi, bien du patrimoine mondial depuis 2021, a également été ajoutée.

Cette modification corrige également une erreur matérielle relative aux limites des zones sensibles du canal. En effet, lors de l'élaboration du PLUi, le tissu urbain de la commune de Poilhes ainsi que la zone au nord du canal sur la commune de Capestang avaient été inclus à tort dans ces périmètres. Le périmètre a par ailleurs été étendu au-delà des limites du territoire de Sud-Hérault afin d'assurer une meilleure continuité territoriale. Ces ajustements concernent trois cartes du document, visibles aux pages 12-13, 14-15 et 19.

Les modifications apportées liées aux changements d'organismes sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous, concernant la page 9 de l'OAP thématique « canal du Midi » :

En fonction de la nature et de l'importance des travaux, cette autorisation est délivrée soit par le Préfet de région, pour les travaux de faible importance, après avis des services de la Direction Régionale de l'Environnement (~~DIREN~~) de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Occitanie, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et ~~du~~ ~~Service~~ de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (~~SDAP~~ UDAP), soit par le ministre chargé des sites, pour les travaux de grande importance. Ces travaux sont ainsi soumis à l'avis de la commission nationale en charge des Sites.

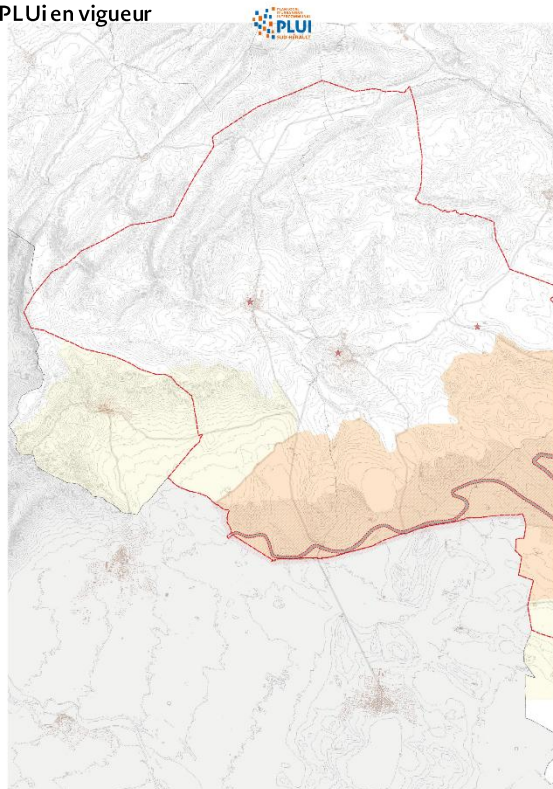
Les modifications apportées liées évolutions des documents relatifs à la protection du canal du Midi sont mises en évidence en couleur dans l'extrait ci-dessous et concernent les pages 38, 41, 42, 47, 57, 58, 61, 63, 65, 66, 79, 80, 83, 84 et 86 de l'OAP thématique « canal du Midi » :

Se référer aux documents suivants :

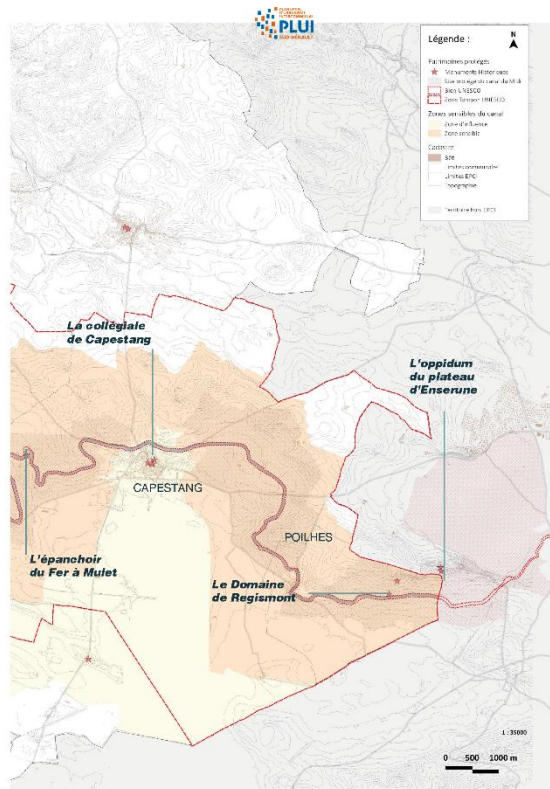
Le Schéma d'aménagement et de développement du canal des Deux Mers (2013)
L'étude « Gestion du paysage et de l'urbanisme aux abords du canal du Midi (2014)
Le Cahier de gestion du site classé des paysages du canal du Midi (2019)
Plan de gestion « Le Canal du Midi, Bien du Patrimoine mondial » (2021)

Les modifications apportées aux limites des zones sensibles du canal sont mises en évidence par des cadres verts sur les captures avant/après, ci-après :

PLU en vigueur

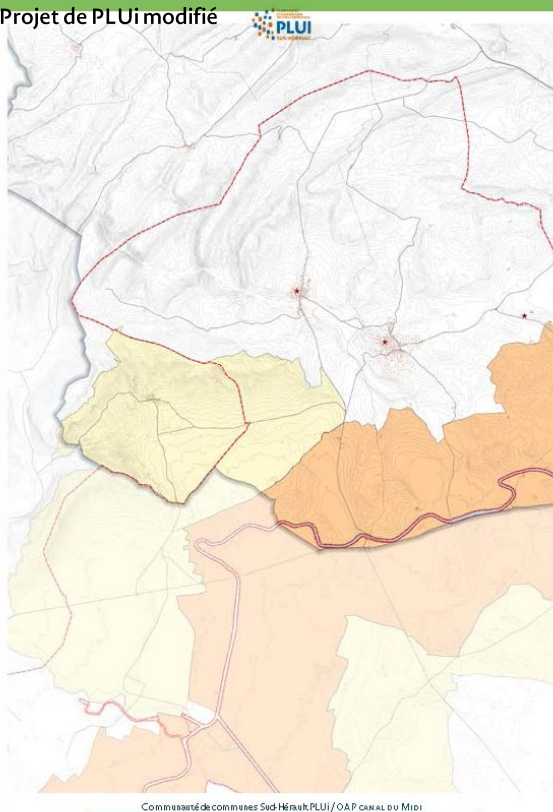


12

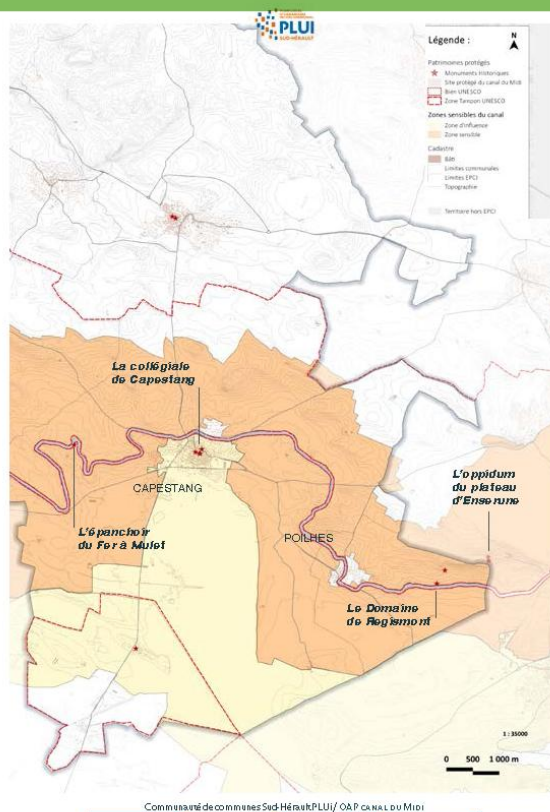


13

Projet de PLU modifié

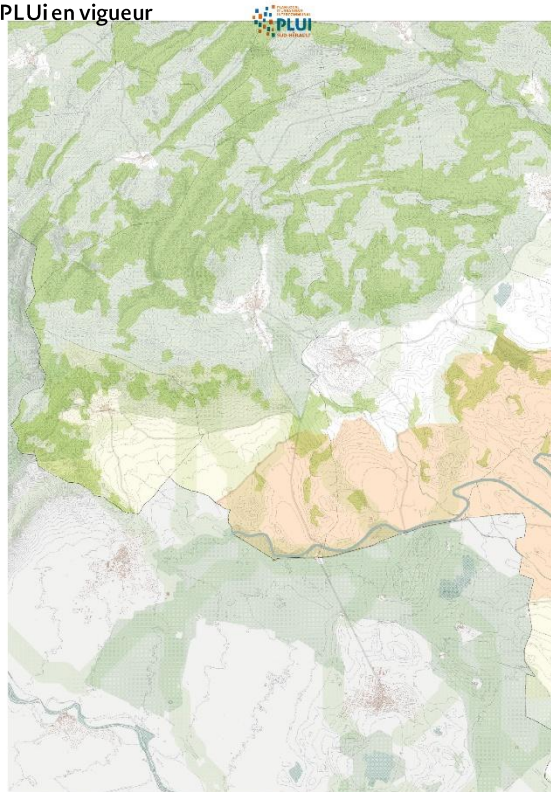


12

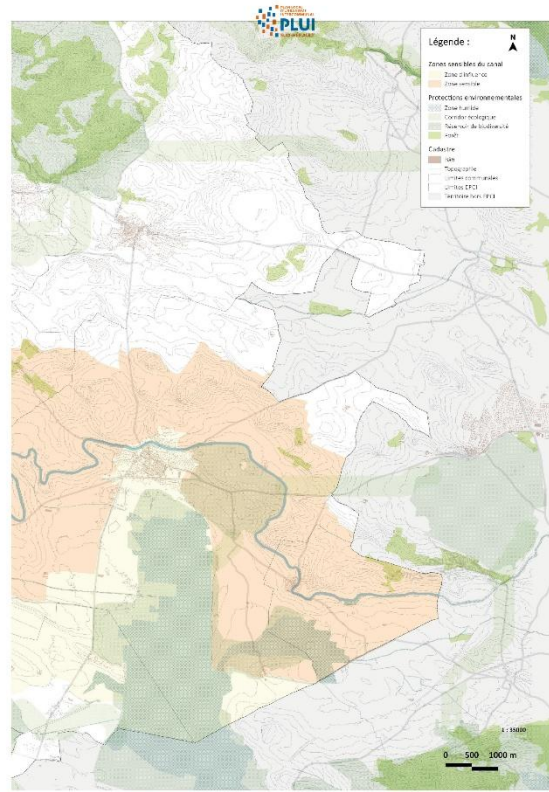


13

PLUi en vigueur

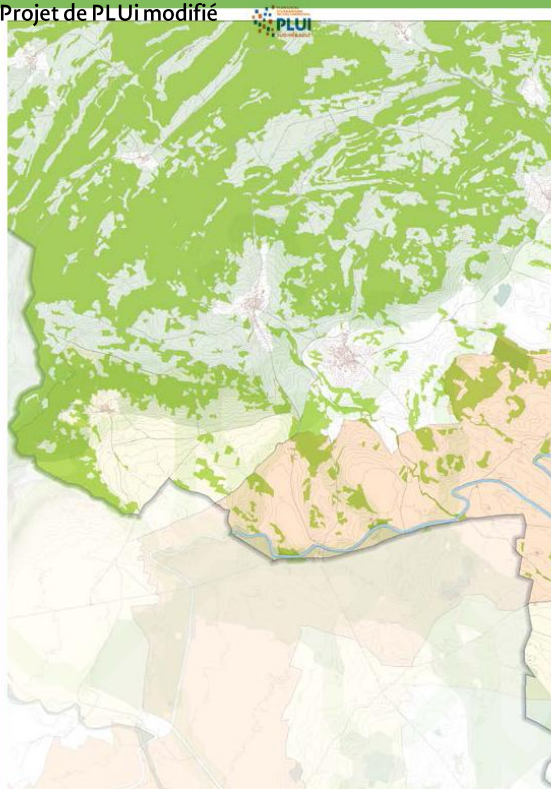


14

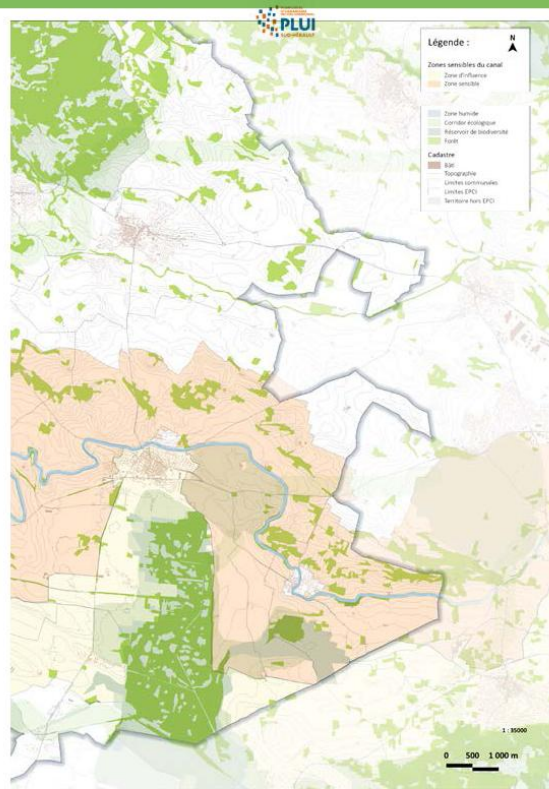


15

Projet de PLUi modifié



14



15

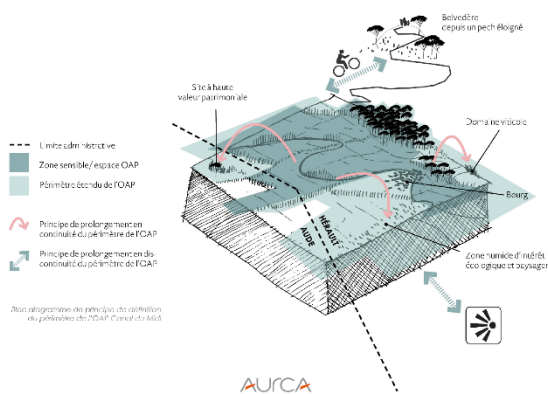
PLUI

Le travail de définition d'un périmètre cohérent de l'OAP s'appuie essentiellement sur le périmètre de la zone sensible du canal comme point de départ, en s'affranchissant de celui-ci pour élargir la réflexion aux co-visibilités et au périmètre de la zone tampon UNESCO.

L'approche paysagère nécessite aussi de s'émanciper des limites administratives, notamment la frange Sud-Ouest de la Communauté de communes Sud-Hérault. De plus, plusieurs dispositifs de protection et

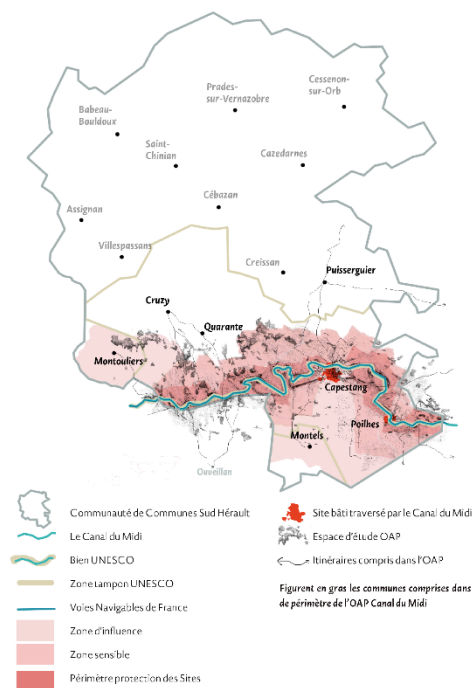
d'inventaires des richesses environnementales (Natura 2000, ZNIEFF, etc.), patrimoniales ou paysagères (Bien UNESCO, Monuments historiques, sites inscrits, sites classés, etc.) sont recensés au sein du périmètre de l'OAP du canal du Midi.

Ces périmètres de protection se concentrent et s'amoncellent. En cela l'approche paysagère du canal du Midi dans sa complexité (inhérente à la nature transversale du paysage), vise à valoriser les caractères et les valeurs du paysage du territoire en s'inscrivant dans une démarche de projet territorial.



Communauté de communes Sud-Hérault PLUi / OAP CANAL DU MIDI

18



Carte simplifiée des différents périmètres établis 2018

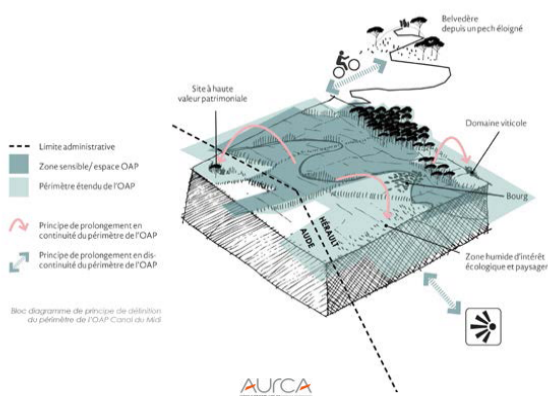
34

Le travail de définition d'un périmètre cohérent de l'OAP s'appuie essentiellement sur le périmètre de la zone sensible du canal comme point de départ, en s'affranchissant de celui-ci pour élargir la réflexion aux co-visibilités et au périmètre de la zone tampon UNE SCO.

L'approche paysagère nécessite aussi de s'émanciper des limites administratives, notamment la frange Sud-Ouest de la communauté de communes Sud-Hérault. De plus, plusieurs dispositifs de protection et

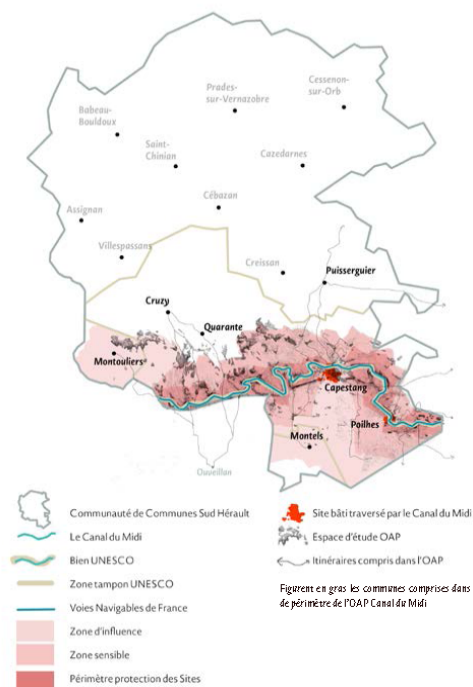
d'inventaires des richesses environnementales (Natura 2000, ZNIEFF, etc.), patrimoniales ou paysagères (Bien UNESCO, Monuments historiques, sites inscrits, sites classés, etc.) sont recensés au sein du périmètre de l'OAP du canal du Midi.

Ces périmètres de protection se concentrent et s'amoncellent. En cela l'approche paysagère du canal du Midi dans sa complexité (inhérente à la nature transversale du paysage), vise à valoriser les caractères et les valeurs du paysage du territoire en s'inscrivant dans une démarche de projet territorial.



Communauté de communes Sud-Hérault PLUi / OAP CANAL DU MIDI

16



Carte simplifiée des différents périmètres établis 2018

4. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU :

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS	COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS OU PROGRAMMES
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5):	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023	Les modifications prennent en compte les objectifs liés au commerce
	Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)	Non Concerné (NC)	
	Plan de mobilité	NC	
	Programme Local de l'Habitat (PLH)	NC	
	Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	NC	
Présence d'un SCoT (L131-1), compatibilité du SCoT et donc du PLU avec :	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	NC	
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)	SRADDET de la région Occitanie approuvé le 14 septembre 2022, en cours de modification depuis février 2023	Pas de modification des orientations du PADD, projet de modification compatible avec ce document
	Chartes des Parcs Naturels Régionaux (PNR)	NC	
	Chartes des Parcs Nationaux	NC	
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les	SDAGE du bassin Rhône Méditerranée approuvé le 18 mars 2022	Les modifications n'ont pas d'impact sur les orientations du SDAGE.

	schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)		
	Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)		
	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), et avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans	NC	
	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	NC	
	Schéma régional des carrières (SRC)	Schéma Régional des Carrières Occitanie approuvé le 16 février 2024.	Les modifications n'ont pas d'impact sur le SRC.
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	NC	
	Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	SRCE Languedoc-Roussillon approuvé le 20 novembre 2015, intégré dans le SRADDET	Les modifications n'ont pas d'impact sur le SRCE
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	NC	
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	NC	
Présence d'un SCoT (L131-2), prise en compte par le SCoT et donc par le PLU :	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)	SRADDET de la région Occitanie approuvé le 14 septembre 2022, en cours de modification depuis février 2023	Pas de modification des orientations du PADD, projet de modification compatible avec ce document.
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	NC	

5. APPRECIATION DES INCIDENCES POTENTIELLES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des Incidences de certains Plans et Programmes sur l'Environnement (EIPPE), complétées par les décrets n°2012-995 du 23 août 2012, n°2015-1783 du 28 décembre 2015, et n°2021-1345 du 13 octobre 2021 prévoit que certains documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet.

S'agissant des procédures de modification, l'article R104-12 du Code de l'urbanisme dispose désormais :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

La présente modification n°1 du PLUi Sud-Hérault ne répond pas aux critères de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme cité ci-avant, puisqu'elle n'affecte pas de manière significative un site Natura 2000 et n'a pas les mêmes effets qu'une révision. Elle n'entre donc pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale obligatoire.

Ainsi, tel que précisé dans l'article R104-33 du même code, dès lors que la personne publique responsable estime que l'évolution PLUi n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas.

L'article R104-34 vient préciser le contenu du dossier à fournir dans le cadre de cet examen :

« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée. »

Le détail des pièces à fournir figure en Annexe II de l'arrêté du 26 avril 2022, fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme.

La présente partie constitue l'auto-évaluation.

5.1. Modifications nécessaires au règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit n'entraînent aucune incidence sur l'environnement. Certaines de ces évolutions visent même à limiter leur impact, notamment par la gestion du ruissellement pluvial, l'interdiction explicite des serres et centrales photovoltaïques dans les sous-secteurs « cm », ou encore la précision des conditions de constructibilité en zone N afin d'encadrer les constructions et de préserver les milieux naturels. Ces ajustements contribuent également à une meilleure intégration des projets dans le tissu existant. En ce sens, elles ne sont pas traitées dans la suivante description des incidences sur l'environnement.

S'agissant des emplacements réservés, des STECAL et des changements de destination, ils sont exposés dans la partie suivante.



5.2. Modifications nécessaires aux évolutions des projets communaux et privés

5.2.1. Modification de l'OAP des Pujols-Bas (Saint-Chinian)

Le secteur des Pujols-Bas a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUi. La mise à jour de l'OAP n'accentue pas les incidences environnementales. Le périmètre de la zone 1AU reste inchangé, la modification concerne des ajustements techniques et spatiaux, n'induisent pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement, la zone restant en dehors des périmètres de protection environnementale et les enjeux identifiés lors de l'étude initiale demeurant inchangés.

5.2.2. Ouverture d'une zone à urbaniser à Montels

Lors de l'élaboration du PLUi, la zone à urbaniser de Montels avait fait l'objet d'une étude environnementale, reportée ci-dessous :

Secteur 2 - AUs					
Commune	Montels	Surface prospectée	2,77 ha	Zonage en vigueur	Au et Aua
					
Contexte physique / usage du sol					
Il s'agit de parcelles agricoles au sein du tissu urbanisé du bourg de Montels, situées sur le promontoire où le village a pris place. La route principale desservant le village permet également l'accès à ce secteur.					
Paysage					
Le secteur est situé dans un paysage ouvert, à préserver (Atlas des Paysages LR) plus sensible visuellement aux modifications liées au bâti. Le secteur est placé en continuité du bâti existant dans l'axe de la petite butte qui structure le village. La logique du site est assez bien respectée avec ce secteur qui renforce l'effet de hauteur et la forme urbaine ancienne du village.					
Patrimoine					
PERIMETRE DE PATRIMOINE PROTEGE : zone d'influence du Canal du Midi, et partiellement (à l'ouest) placé dans le périmètre protégé des vestiges archéologiques de l'ancien château des Archevêques de Narbonne (monument historique inscrit) PATRIMOINE CONNU : aucun VESTIGE ARCHEOLOGIQUE CONNU : Zonage archéologique de Montels (sans seuil) - Arrêté n° 2016-2333					
Biodiversité					
NATURA 2000 : ZPS - Etang de Capestang AUTRES ZONAGES REGLEMENTAIRES OU D'INVENTAIRE : PNA Pie Grièche Méridionale et Aigle de Bonelli - domaine vital ; ZNIEFF type 2 - Basse plaine de l'Aude et Etang de Capestang, ZICO Etang de Capestang ZONE HUMIDE (INVENTAIRE DES SAGES) : non TRAME VERTE ET BLEUE : parcelle correspondant à un milieu semi ouvert de la trame verte, un continuum de forêt se situe au Nord à l'extérieur de la parcelle. En bordure et à la moitié de la parcelle sous trame humide car proche de l'Etangs de Capestang et de Poilhes					
ENJEUX IN SITU : Les milieux présents sur cette parcelle correspondent à des cultures et friches agricoles ainsi qu'à des zones très dégradées (carrière équestre), le tout en contexte périurbain ce qui limite fortement l'intérêt pour la faune et la flore. On note toutefois sur le talus au nord en limite de la parcelle, un boisement de frênes riverains, habitat potentiel de reproduction du Bihoreau Gris et du Rollier d'Europe (Source : DocOb de la ZPS). Le secteur intercepte également le domaine vital de la Phragmite aquatique, connue à moins de 200 m mais les habitats présents sur la parcelle ne sont absolument pas favorables à cette espèce.					
	Taxon	Espèces potentielles	Enjeu écologique		
	Oiseaux	Rollier d'Europe et Bihoreau gris (Hors site)	Modéré		
	Reptiles	Espèces communes	Faible		
	Amphibien	Espèces communes	Faible		
	Mammifères terrestre	Hérisson d'Europe, Ecreuil roux	Faible		
	Chiroptères	Espèces communes ou uniquement activité de chasse/transit	Faible		
	Insectes	Espèces communes	Faible		
	Flore	Espèces communes	Faible		
Ressources naturelles					
RESSOURCE ÉOLIENNE : contexte non propice (source : SRE LR)					
Communauté de communes Sud Hérault PLUi/ Enjeux environnementaux - Secteurs pouvant être amenés à évoluer Version provisoire V0 - Septembre 2018					

104

Secteur 2 - AUs	
RESSOURCE SOLAIRE : contexte propice RESSOURCE EN BOIS : non PROXIMITE D'UN COURS D'EAU : proche cours d'eau artificielle permanent rejoignant Etangs de Capestang et de Poilhes PERIMETRE DE CAPTAGES AEP : aucun RESEAU BRL D'IRRIGATION : non	
Risques	
RISQUE INCENDIE : de nul à moyen RISQUE INONDATION : nul ALEA MOUVEMENT DE TERRAIN : nul ALEA GONFLEMENT D'ARGILE : faible ROUTE TMD : non	
Nuisances	
NUISANCES SONORES : non AUTRES ELEMENTS DE PORTER A CONNAISSANCE A CONSIDERER : aucun	
Conclusion concernant l'enjeu environnemental	Niveau d'enjeu
La localisation du secteur et le contexte dans lequel il s'insère justifie de l'intégration de certaines adaptations.	Modéré
Mesures proposées et prise en compte dans le dossier pour réduire les incidences prévisibles notables	
<ul style="list-style-type: none"> Rappeler les obligations associées à la zone d'influence du Canal du Midi ainsi que des vestiges archéologiques. Exclure des zones à aménager les secteurs humides et imposer une zone tampon avant tout aménagement (10 m à minima) Conserver le boisement de frênes riverains sur le talus au nord et instaurer une zone tampon avant tout aménagement (10 m à minima). Ce dernier point sera également un plus vis-à-vis de l'aléa incendie. Travailler particulièrement l'intégration architecturale et paysagère, en lien avec les vues offertes sur la plaine. 	

À la suite des conclusions, les mesures proposées pour réduire les incidences notables prévues ont été mises en œuvre, à savoir la réduction du périmètre afin d'exclure les zones humides et de préserver les frênes situés au nord du secteur. L'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), réalisée dans le cadre de cette modification du PLUi, indique la nécessité de se référer à l'OAP thématique « Canal du Midi », et a veillé à l'intégration architecturale et paysagère du secteur avec son environnement et ses cônes de vues.

Depuis le 17 octobre 2024, le périmètre de protection de 500m autour des vestiges de l'ancien château des archevêques de Narbonne a été remplacé par un périmètre délimité des abords, dont la zone à urbaniser est exclue. En conséquence, l'OAP n'y fait pas référence.

Ces mesures d'évitement ont permis de considérablement réduire les atteintes du projet sur la biodiversité et l'environnement.

5.2.3. Modification des emplacements réservés

Cette modification entraîne la suppression de dix emplacements réservés. Parmi ceux-ci, certains ont déjà été acquis, tandis que d'autres projets ont été abandonnés. Dans ce deuxième cas, trois emplacements réservés induisent une modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, projetée du PLUi :

- L'emplacement réservé pour l'extension du cimetière de Quarante : Sa suppression a conduit la municipalité à reclasser le secteur de UEP en Ah, réduisant ainsi la consommation d'espace de 4 014 m².
- L'emplacement réservé pour l'extension du camping de Saint-Chinian : L'abandon de ce projet a entraîné le déclassement de la parcelle de ULc à A0, diminuant la consommation d'espace de 7 270 m².
- L'emplacement réservé pour l'extension de la STEP de Villespassans : L'abandon de ce projet en zone agricole permet une réduction de la consommation d'espace potentielle de 1 220 m².

Cinq emplacements réservés ont été modifiés :

- Quatre ont été réduits dont un, en zone agricole, ce qui entraîne une réduction de la consommation d'espace de 519 m².
- Le cinquième, concerne l'élargissement d'une voirie, dont la largeur a été uniformisée à 5 mètres, entraînant une augmentation de la consommation d'ENAF de 49,3 m². Cette extension ne se situe pas dans un périmètre de protection environnementale (Natura 2000, ENS, ZNIEFF, ZICO) et n'affecte pas de zones humides. Elle s'implante sur des terrains actuellement en friche et sur une parcelle de vigne en culture permanente. Compte tenu de la faible superficie concernée, l'incidence de cette extension sur l'environnement peut être considérée comme négligeable voire nulle.

Huit emplacements réservés ont été ajoutés. Parmi eux cinq sont localisés en zone urbaine, ils n'ont donc pas d'incidence particulière sur l'environnementale et n'entraînent pas de consommation d'espace supplémentaire. Les trois autres sont localisés en zone agricole :

- Emplacement réservé à vocation de jardins familiaux sur la commune de Creissan : les parcelles choisies sont adjacentes à des jardins familiaux déjà existants, assurant une cohérence spatiale et fonctionnelle. La proximité immédiate d'un forage constitue un atout supplémentaire pour l'approvisionnement en eau et l'arrosage des jardins. Selon l'OCSOL du Biterrois 2018 et la photographie aérienne de 2024, ce terrain est actuellement en friche ; son aménagement en jardins familiaux permettrait donc de restaurer une vocation agricole à cet espace délaissé. Conformément aux méthodes et partis pris lors de l'élaboration du PLUi, les surfaces destinées aux jardins familiaux sont considérées comme ne consommant pas d'espace. Bien que situé en lisière du cours d'eau du Lirou, l'emplacement réservé est en dehors des limites de la zone humide du SMVOL Lirou et des zones inondables du PPRi. Le terrain est toutefois situé au sein d'une ZNIEFF de type II et une ZPS, mais la superficie limitée et l'usage projeté n'engendre aucune incidence environnementale notable.
- Emplacement réservé pour l'aménagement d'un belvédère sur la commune de Montels concerne un terrain actuellement en friche, identifié comme une zone très dégradée lors de l'évaluation environnementale V0 du secteur 2AUs, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le site est situé en dehors de tout périmètre de protection

environnementale. Sa superficie entraîne une consommation d'ENAF potentielle de 1 254m².

- Emplacement réservé pour l'aménagement d'un parking à Saint-Chinian : la commune est fortement impactée par le risque inondation, ce projet de parking s'est donc porté en dehors des zones à risque, assurant ainsi la sécurité des véhicules et des usagers. La commune a identifié deux parcelles dont les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers sont les moins impactants. En effet, les deux parcelles identifiées pour le projet sont majoritairement entourées par l'urbanisation existante (80% du périmètre), limitant ainsi l'étalement urbain. Le potentiel agronomique du sol sur ces parcelles est évalué comme moyen à très faible, avec une réserve utile inférieure à 80mm, minimisant l'impact sur les terres agricoles de qualité, conformément aux objectifs de préservation des richesses environnementales et paysagères de la commune. Le site est situé en dehors de tout périmètre de protection environnementale. Sa superficie entraîne une consommation d'ENAF potentielle de 7 841m².

Dans ce contexte, la présente modification n'emporte à priori pas d'incidence notable sur l'environnement.

La suppression des emplacements réservés par abandon de projet réduit la consommation d'ENAF du PLUi de 13 023m². La modification et l'ajout d'emplacements réservés projette une consommation d'ENAF de 9 140m². Soit une réduction totale de 3 883m² de consommation potentielle d'espace naturel agricole et forestier.

5.2.4. Création de STECAL

Évolution et diversification existante à Cruzy

La création de ce STECAL ne semble pas avoir d'effets notables sur l'environnement, en effet le caractère mobile et réversible des installations permettent de limiter les impacts sur le milieu naturel et de préserver l'authenticité du site.

En sus, une partie du secteur du projet est déjà considérée comme artificialisée (912 m²) selon l'OCSOL 2018 du SCoT Biterrois, tandis que les 1 584 m² restants sont identifiés en état de friches agricoles.

Le secteur est concerné par des espaces boisés classés au PLUi en vigueur. Seule une roulotte sera installée au sein du périmètre de l'EBC. Conformément aux prescriptions réglementaires, son implantation ne sera pas de nature à compromettre ni la conservation ni la protection des boisements (cf. capture ci-dessous). Aucun abattage d'arbre n'est nécessaire à son installation.

Le STECAL se situe également dans une zone de présomption archéologique. Étant mobiles et sans fondations, les structures projetées n'auront aucun impact sur le sous-sol.



Le périmètre du STECAL est situé au sein d'une ZPS, et une partie est également concernée par un réservoir écologique de milieu semi-ouvert. Les structures, de taille réduite, mobiles et implantées à proximité d'un bâtiment existant, présentent des incidences environnementales jugées faibles, voire inexistantes.

Ce dernier est également situé au sein d'une ZNIEFF de type II, toutefois, le projet n'entraîne aucune des conséquences visées aux cinq alinéas de l'article L411-1 du Code de l'environnement.

Un secteur Ns a été créé afin d'encadrer l'implantation des installations dans cette zone naturelle ainsi que leur intégration à l'environnement grâce à un règlement spécifique stricte.

Dans ce contexte, la présente modification n'emporte à priori pas d'incidence notable sur l'environnement.

Diversification de l'activité agricole du Domaine Coumiac à Cessenon-sur-Orb

La création de ce STECAL multisite ne semble pas avoir d'incidence notable sur l'environnement. En effet le caractère mobile et réversible des installations permet de limiter les impacts sur le milieu agricole et de préserver l'authenticité du site.

En outre, les emplacements des Tiny Houses ont pris en compte le recul de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau non concernés par une étude d'aléa de la crue de référence (PPRi/AZI).

Un secteur « As » a été créé afin d'encadrer l'implantation des installations dans cette zone agricole ainsi que leur intégration à l'environnement grâce à un règlement spécifique stricte.

5.2.5. Ajout de bâtiments pouvant changer de destination

Les 17 bâtiments, repérés au sein de sept domaines comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, répondent aux mêmes caractéristiques que ceux préalablement identifiés lors de l'élaboration du PLUi. Ces critères incluent un bâtiment existant clos par quatre murs et muni d'un toit, et dont le changement de destination vise une diversification agricole, un complément ou la requalification du patrimoine lorsque l'activité agricole a déjà cessé ou n'a jamais existé. Ces bâtiments étant déjà existants, leur capacité d'accueil est limitée et les accès sont en place. Par ailleurs, ces changements de destination contribuent au soutien de l'activité agricole, à l'entretien des espaces et du patrimoine, et participent ainsi à la réduction du risque d'incendie.

Dans ce contexte, la modification envisagée n'a pas d'impact significatif sur l'environnement.

5.2.6. Évolution de zonage : reclassement en secteur Ah

Pierrerie

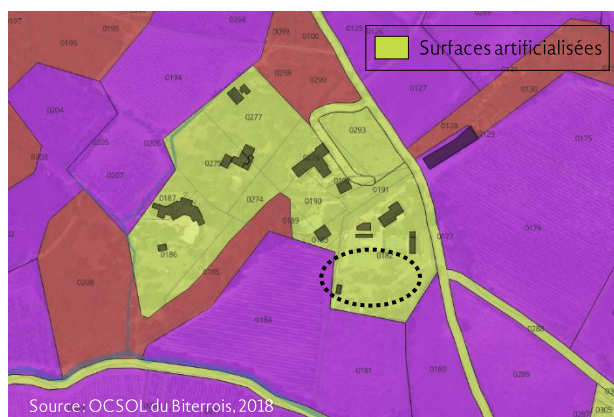
La parcelle AI 182, actuellement située en partie en zone UCa et en zone A0, présente une situation particulière. En effet, force est de constater que l'ensemble de la parcelle est artificialisé, comme en témoignent les données de l'OCSOL 2018 du SCoT du Biterrois et l'ortho photo de l'IGN de 2024. La zone A0 est réservée aux secteurs agricoles à préserver, en

raison de l'intérêt paysager particulier, or ce constat montre que son classement en zone A0 n'est pas des plus approprié.

Compte tenu de cette artificialisation et de la proximité immédiate avec le bâti existant, le domaine de Caujolles a identifié cette parcelle comme un emplacement stratégique pour la construction d'un hangar agricole, nécessaire au développement de son activité.

Par ailleurs, le secteur ne relève d'aucune mesure de protection environnementale particulière de type Natura 2000, ENS, ZNIEFF, ZICO.

Dans ce contexte, l'évolution du PLUi vise à reclasser cette parcelle en zone Ah, permettant ainsi, sous certaines conditions, la réalisation de nouvelles constructions agricoles. Cette modification s'inscrit pleinement dans l'orientation 7 du PADD, qui cherche à conforter l'agriculture, un pilier essentiel de l'économie locale, en prenant en compte ses besoins.



Puisserguier

La parcelle L1066, située sur la commune de Puisserguier et initialement classée en zone A0, fait l'objet d'une évolution de zonage au profit du secteur Ah. Ce reclassement vise à permettre le développement d'une activité de maraîchage et s'inscrit dans la continuité du PADD, dont l'orientation n°7 est de « Conforter l'agriculture, pan majeur de l'économie locale, en prenant en compte ses besoins ».

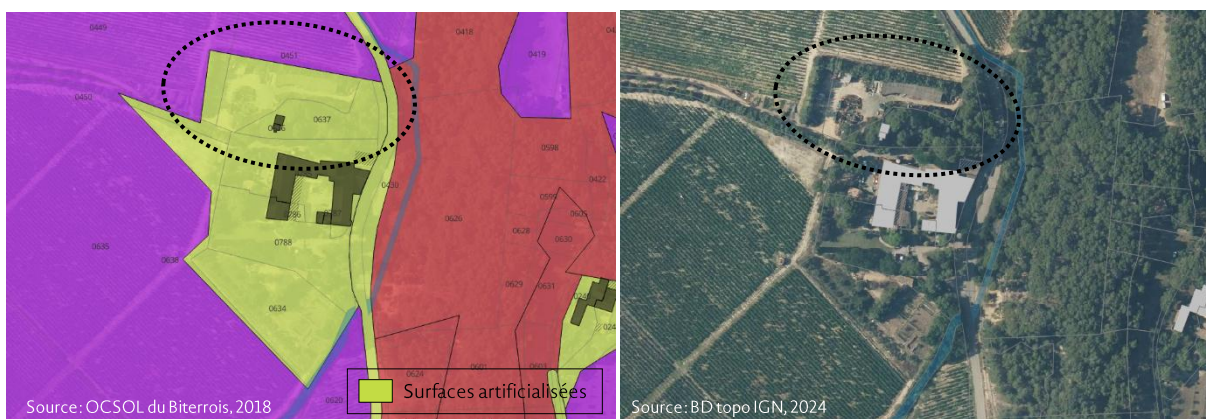
Bien qu'actuellement considérée comme espace agricole selon l'OCSOL, cette parcelle appartient à l'exploitation agricole, bénéficie d'un accès existant, et se situe à proximité d'un axe de communication offrant une bonne visibilité pour la vente des produits. Par ailleurs, elle est localisée en dehors de la zone humide du Lirou, de la zone rouge du PPRi, ainsi que de tout autre périmètre de protection environnementale (Natura 2000, ENS, ZNIEFF, ZICO).



Quarante

La parcelle I 451 sur la commune de Quarante, initialement classée en zone A0, fait l'objet d'une évolution de zonage profit du secteur Ah. Compte tenu de la couverture des sols, elle est considérée comme déjà artificialisée selon l'OCSOL 2018 du Biterrois. De plus, le secteur est délimité par une haie, ce qui limite l'impact visuel ; cette haie a d'ailleurs été classée en EBC afin de garantir sa préservation. Par ailleurs, il ne relève d'aucune mesure de protection environnementale particulière de type Natura 2000, ENS, ZNIEFF, ZICO.

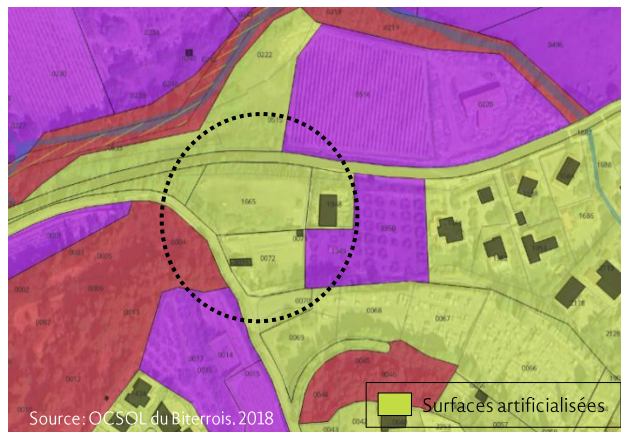
En ce sens, la modification de zonage n'emporte à priori pas de d'incidence notable sur l'environnement et la réalisation d'une évaluation environnementale ne semble pas s'imposer.



Zonage en Ah suite à la suppression d'un emplacement réservé en zone UEP

Les parcelles K 71, K 72, K 73 et K 1665 sur la commune de Quarante, initialement classées en zone UEP et grevées d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière, font l'objet d'une modification de zonage. Suite à l'abandon du projet d'extension du cimetière par la municipalité, ces parcelles n'ont plus à être classées comme telles.

En conséquence, il est proposé de passer ces parcelles en zone Ah. Cette modification du zonage entraîne une réduction des possibilités d'urbanisation, ce qui devrait avoir un impact environnemental positif ou neutre. En effet, le passage d'une zone urbaine (UEP) à une zone agricole (Ah) limite le potentiel de développement urbain et favorise la préservation des espaces naturels ou agricoles. En sus, le secteur est considéré comme déjà artificialisé selon l'OCSOL 2018 du SCoT du Biterrois et en dehors de périmètre de protection environnementale (Natura 2000, ENS, ZNIEFF, ZICO).



5.2.7. Protection de secteurs agricoles

Un secteur urbain à vocation d'hébergements touristiques légers (ULc) ainsi que quelques secteurs agricoles constructibles (Ah) ont été déclassés au profit d'une zone agricole inconstructible (hors évolution de l'existant). En ce sens les incidences sur l'environnement sont positives et visent à préserver l'état agricole ou naturel.

5.2.8. Modification de l'affectation des zones

Certaines parcelles ont été réaffectées à d'autres secteurs afin de mieux correspondre aux vocations respectives de la zone. Ces ajustements n'entraînent aucune incidence sur l'environnement, puisqu'ils concernent exclusivement des modifications entre des zones urbaines (UCb vers UE, 2AUh vers UCa, UEc vers UCb, UAa vers UA, UCa vers UC, ULc vers UC, UAb vers UA, Ubb vers UB, UCb vers UC, UEb vers UE, 1AUHb vers 1AUH, UEb vers UEd) et entre des zones naturelles (Nj vers N).

6. ANNEXES

6.1. Annexe 1: délibération motivée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Montels

COMMUNAUTE DE COMMUNES
SUD-HERAULT

Envoyé en préfecture le 07/03/2024
Reçu en préfecture le 07/03/2024
Publié le
ID : 034-200042653-20240228-2024_015-DE

2024-015

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Membres Communautaires	
En exercice	37
Présents ou représentés	32
Votants	32
Pour	32
Contre	0
Abstention	0

Date de la convocation : 21/02/2024

Objet : Ouverture à l'urbanisation d'une zone réalisée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - MONTELS

L'an deux mille vingt-quatre, le **28 février**, à **18h00**, le Conseil de Communauté s'est réuni au siège de la Communauté à Puisserguier, sur convocation de Monsieur **BADENAS Jean-Noël**, Président.

Présents : SOULIE Rémy, ROGER Jérôme, POLARD Pierre, LAMARCQ Emilie, MAURAND Jacques, ANDRIEU Laëtitia, VIVANCOS Jean-Claude (procuration Polard), CAZALS Thierry, BERNADOU Claude, FIDEL Marc, AFFRE Gérard (procuration Fidel), PONS Marie-Pierre, BOUZAC Marie-Rose (procuration Pons), BOSC Bernard, ROUCAIROL Philippe (procuration Bosc), BRUNET Laurent, SECQ Fanny (procuration Brunet), AFFRE Rémy, HENRY Olivier, TOULZE Patricia, GUIRAUD Jean-Pierre, MILHAU Jean-Marie, BADENAS Jean-Noël, MARTIN Annie, OBIOLS Hervé, ALBO Marie Line (procuration Badenas), ANGUERA Louis, DAUZAT Elisabeth, ORTIZ Serge, COMBES Catherine (procuration Leroy), LEROY Monique, PETIT Jean-Christophe.

Absents excusés : AZEMA Mathieu, SARDA Béranger, PICART Patrice, RIVAYRAND Gilbert, CHAPPERT Clément.

Secrétaire de séance : DAUZAT Elisabeth

RAPPORTEUR : M. Jean-Noël BADENAS, Président de la Communauté de Communes Sud-Hérault

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-1 à L. 101-3, L. 153-36 et suivants et en particulier son article L.153-38 ;

VU la délibération du comité syndical du 26 juin 2013 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois ;

VU la délibération du comité syndical du 3 juillet 2023 approuvant la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois ;

VU la délibération en date du 24 janvier 2023 de la Communauté de Communes Sud-Hérault relative à l'abrogation des cartes communales des communes de Montouliers et Villespassans et à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 20 septembre 2023 relative à la mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

VU l'arrêté du Président en date du 05 février 2024 prescrivant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Sud-Hérault ;

Monsieur le Président informe le conseil communautaire que la modification n°1 envisagée a pour objet :

- D'intégrer les demandes des services de l'Etat suite à l'approbation du PLUi, notamment :
 - Intégrer la gestion des eaux de ruissellement dans le règlement ;
 - Compléter le règlement de la zone naturelle et interdire explicitement les centrales photovoltaïques au sol dans le secteur Ncm ;
 - Harmoniser les dispositions du règlement des zones agricoles et naturelles ;
 - Mettre à jour l'Etat Initial de l'Environnement et particulièrement les références au SDAGE ;
- De corriger diverses erreurs matérielles afin de faciliter la lecture du règlement graphique du PLUi ;
- D'apporter des adaptations au PLUi afin notamment :
 - D'ajuster le règlement écrit et graphique par l'apport de précision concernant la création des clôtures, des ouvertures, des annexes et extensions ;
 - De corriger les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de faciliter leur aménagement principalement sur la commune de Saint-Chinian ;
 - De permettre l'ouverture d'une zone à urbaniser sur la commune de Montels ;
 - D'ajouter et supprimer des emplacements réservés pour faciliter les projets communaux ;
 - De permettre la création de STECAL pour accompagner le développement des domaines viticoles ;
 - D'autoriser le changement de destination de certains bâtiments agricoles leur permettant de diversifier leur activité ;

Considérant que l'article L.153-38 du code de l'urbanisme prévoit que « *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* ».

Que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « avenue de l'Etang » sur la commune de Montels est justifiée par :

- Un taux de croissance annuel moyen de 0,9% retenu à partir du diagnostic de socio-économique et une diminution de la taille des ménages à horizon 2037, dès lors estimée à 1,9 habitants par ménage ;
- Un besoin d'environ 18 logements nécessaires à horizon 2037 pour répondre à l'accueil démographique projetée ;
- L'absence en zone urbaine de terrains susceptibles de correspondre à la demande de logements ;
- L'absence de zones ouvertes à l'urbanisation permettant la création d'une opération de logements ;
- Une faible possibilité constructive identifiée au sein des dents creuses et des divisions parcellaires potentielles analysées par les capacités de densification lors de l'élaboration du PLUI :
 - 1 dent creuse repérée sur la parcelle A567 avec un potentiel de logement réalisable estimé à 0,4 soit 0 logement après application d'un coefficient de rétention foncière ;

Envoyé en préfecture le 07/03/2024
Reçu en préfecture le 07/03/2024
Publié le
ID : 034-200042653-20240228-2024_015-DE

- 4 divisions parcellaires repérées sur les parcelles A389 / A568 / B693 / B46 avec un potentiel de logement réalisable estimé à 1 logement après prise en compte de la dureté foncière ;

- L'impossibilité de satisfaire la production de logements dans les zones constructibles ;
- La présence des réseaux d'eau potable et d'eaux usées aux abords du terrain ;
- La création d'une nouvelle station d'épuration de capacité de 400 équivalents habitants à horizon janvier 2025 ;
- La faisabilité opérationnelle à réaliser l'opération à court termes ;

Considérant que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « avenue de l'Etang » sur la commune de Montels ressort de ce qui vient d'être exposé,

Considérant l'augmentation de la population projetée à horizon 2037 sur la commune de Montels ;

Considérant les besoins en logements sur la commune de Montels à horizon 2037 pour satisfaire à l'accueil de la population projetée ;

Considérant qu'aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation ;

Considérant que les possibilités constructives potentielles sur la commune de Montels sont réduites ;

Considérant la dureté foncière des divisions parcellaires potentielles ;

Considérant que les besoins en logements à horizon 2037 ne sont actuellement pas atteignables ;

Considérant que l'accueil de la population projetée à horizon 2037 ne peut pas être satisfaite dans les conditions actuelles ;

Considérant que l'aménagement de la zone 2AUH permettra de redonner une cohérence au tissu urbain et à la silhouette villageoise ;

Considérant que la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone est établie par :

- La présence des réseaux d'eau potable et d'eaux usées aux abords du terrain ;
- La création d'une nouvelle station d'épuration de capacité de 400 équivalents habitants à horizon janvier 2025 ;
- La faisabilité opérationnelle à réaliser l'opération à court termes ;

Qu'il appartient dès lors au Conseil Communautaire de se prononcer sur la justification de cette ouverture à l'urbanisation.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président,

**LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
A L'UNANIMITÉ,
DECIDE :**

Article 1 :

Dit qu'au regard des considérations exposées ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « avenue de l'Etang » sur la commune de Montels est utile et justifiée ;

Article 2 :

Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes, 1 Allée du Languedoc 34620 Puisserguier et publié sur le site internet de la Communauté de Communes ;



Article 3 :

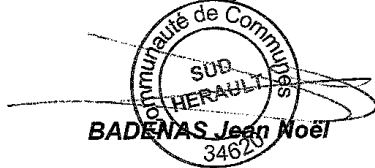
Dit que la présente délibération sera transmise au préfet de l'Hérault dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Mme la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente délibération.

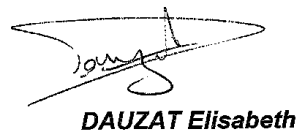
Fait et délibéré à Puisserguier, les jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme.

Le Président,


Commune de Puisserguier
SUD
HERAULT
BADENAS Jean Noël
34628

La secrétaire de séance


DAUZAT Elisabeth

Envoyé en préfecture le 07/03/2024
Reçu en préfecture le 07/03/2024
Publié le 
ID : 034-200042653-2024.0228-2024_015-DE

MAITRISE D'OUVRAGE



Communauté de communes
Sud-Hérault
1 allée du Languedoc
34620 PUISSEGUIER
Tél. : 04.67.93.89.54- Fax : 04.67.93.73.32
Email : accueil@cc-sud-herault.fr

PARTICIPATIONS AUX ÉTUDES/CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane
19, Espace Méditerranée - 6ème étage
66000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 87 75 52- Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org

PLUi approuvé le 24 janvier 2023
Dossier de modification n°1

Tous droits réservés