

28 JUIN 2022

**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**Liberté
Égalité
Fraternité**Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest**

Montpellier, le 28 JUIN 2022

Affaire suivie par : SATO-AP-PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 27
Mél: ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

Le préfet de l'Hérault

à

Monsieur le président
de la communauté de communes Sud-Hérault

Objet : PLUi de la communauté de communes de Sud-Hérault – Avis de synthèse des services de l'État

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Sud-Hérault a été prescrite le 8 décembre 2015. Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 23 mars 2022 (reçu en préfecture le 30 mars 2022).

Ce document est le premier PLUi volontaire arrêté du département de l'Hérault. La qualité générale du document ainsi que la qualité des échanges avec l'intercommunalité lors de ces derniers mois est à souligner. Les choix retenus en matière de consommation d'espaces s'inscrivent parfaitement dans les attendus de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (CU) ainsi que dans les objectifs de la loi du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience ».

Pour autant, le document nécessite plusieurs ajustements, en particulier dans les domaines prioritaires suivants :

- une démonstration de l'adéquation entre les besoins liés à la croissance démographique envisagée et les ressources en eau potable ainsi que les dispositifs d'assainissement ;
- une meilleure prise en compte des risques naturels, au premier rang desquels le risque "feu de forêt" et dans une moindre mesure le risque lié aux inondations et au ruissellement pluvial ;
- une attention particulière quant à la justification de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, et notamment un encadrement plus précis des modalités de déploiement des énergies renouvelables ;
- une meilleure prise en compte des enjeux paysagers associés au Canal du Midi et des continuités écologiques.

Conformément à l'article R.153-4 du Code de l'urbanisme (CU), je vous fais parvenir l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de PLUi arrêté. Celui-ci est structuré en trois parties :

- 1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L.101-2 CU) ;
- 2 – Analyse du projet au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de portée supérieure (article L.151-1 CU) ;
- 3 – Analyse des pièces constitutives du dossier.

Les remarques de l'État sont graduées selon deux niveaux :

- **la réserve**, devant être levée à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi ;
- *l'observation*, dont la prise en compte permettrait une amélioration notable du document.

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le Sous -Préfet de Béziers

Monsieur Jean-Noël BADENAS

Pierre CASTOLDI

1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L.101-2 CU)

1.1. Ajustements à envisager en priorité

1.1.1 – Mieux justifier la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)

Éléments de contexte

Le projet de PLUi fixe une cible de population à atteindre de 20 453 habitants à l'horizon 2037. Ce nombre est basé sur l'hypothèse d'un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,9 %. Une consommation d'espace de 106 ha en extension urbaine est prévue.

La loi Climat et Résilience a modifié l'article L.101-2 du CU et fixe un objectif de diminution de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers de 50 % par tranche de 10 ans à compter de sa promulgation. La consommation foncière de la période décennale écoulée est de 179 ha. Le PLUi projette une consommation d'espaces en extension de 106 ha d'ENAF à l'horizon 2037.

L'objectif de réduction de la consommation d'ENAF est donc atteint. Qui plus est, le PLUi est moins consommateur d'espaces que les PLU et cartes communales en vigueur. En effet, une trentaine d'hectares précédemment classés « à urbaniser » sont reclassés en zone agricole ou naturelle.

a/ Phasage des opérations d'urbanisation

La loi Climat et Résilience, déclinée dans le Code de l'urbanisme (article L151-6-1 du CU), impose un phasage des zones à urbaniser : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. » Le PLUi a fait la différence entre les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation et les zones 2AU fermées et a seulement phasé les zones 1AU dans les communes qui en comptent plusieurs, sans les phaser globalement à l'échelle du territoire intercommunal.

- Réserve. Au regard de la loi Climat et Résilience, un phasage global de l'ensemble des zones 1AU au niveau intercommunal est nécessaire conformément à l'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme.

b/ Énergies renouvelables (EnR) et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Cohérence des pièces du PLUi**

Les orientations 14 et 15 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont l'ambition d'assurer respectivement la préservation des corridors écologiques, des réservoirs de biodiversité, de préserver et de mettre en valeur les paysages du Sud Hérault.

Par ailleurs, l'orientation 12 du PADD privilégie le développement des énergies renouvelables au sein des espaces déjà urbanisés (toitures, parkings) et le développement sur d'anciens sites industriels ou espaces dégradés. Au sein des espaces naturels et agricoles, ce type d'implantation peut être envisagé en prenant notamment en compte les enjeux environnementaux (biodiversité, paysages, risques).

Pour autant, le règlement du PLUi n'interdit pas de manière explicite les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque au sol (à l'exception des secteurs indicés « cm » : canal du midi).

- Réserve. Pour tenir compte de manière équilibrée des prescriptions du PADD rappelées ci-dessus, l'implantation du photovoltaïque au sol dans les zones agricoles, naturelles et forestières doit impérativement être limitée et encadrée dans le règlement écrit du PLUi.

Le territoire affirme une ambition de sobriété. Le PADD encadre le développement des EnR en veillant à ce qu'il ne nuise pas à la qualité et la mise en valeur des paysages et du patrimoine. De plus, le rapport de présentation (RP) en page 352 affirme la volonté de la collectivité d'orienter le développement des EnR en priorité sur les zones bâties et limiter le développement des parcs éoliens. Cependant, le règlement écrit ne traduit pas ces ambitions.

Si l'implantation des éoliennes est fortement limitée (usage domestique et 10 mètres de hauteur au maximum), ce n'est pas le cas du photovoltaïque au sol. Au contraire, la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est autorisée sous réserve de ne pas être incompatible avec l'activité agricole, pastorale ou forestière. De fait, le règlement littéral du PLUi autorise de fait le photovoltaïque au sol dans toutes les zones, agricoles, naturelles et forestières, à l'exception des secteurs indicés « cm » proches du canal du Midi.

- **Réserve.** Une mise en cohérence entre le PADD, le RP et les règlements du PLUi est nécessaire.

- **Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois approuvé en 2013**

Le SCoT vise le développement des EnR, tout en maîtrisant les impacts paysagers et en préservant les espaces agricoles. Y contribuent en particulier :

- l'orientation 1.2.2 « Préservation et valorisation des paysages agricoles » ;
- l'orientation 1.3.4 « les installations photovoltaïques au sol ne peuvent être installées que sur des espaces agricoles ou naturels déjà artificialisés (friches, zones d'activité, anciennes carrières, anciennes décharges...), sur des espaces agricoles ou naturels ne présentant aucune valeur écologique, agri-paysagère ou agronomique avérée et se limitant à une extension de 20 % de la surface artificialisée impactée par un projet, en dehors des espaces déjà artificialisés » ;
- l'orientation 1.4.2. « Préservation locale des espaces à fort potentiel économique et protection des espaces agricoles fragilisés » .

Le choix de ne pas réglementer l'installation de centrales photovoltaïques dans les règlements écrit et graphique du PLUi (hors secteurs indicés canal du midi) vient en contradiction avec la prescription du SCoT opposable énoncée ci-dessus.

- **Réserve.** Les règlements graphique et écrit du PLUi n'étant pas compatibles avec le SCoT et ne pouvant pas autoriser le photovoltaïque en tout point, le PLUi doit impérativement être modifié pour encadrer le développement des EnR en accord avec le cadrage donné par le SCoT.

Le volet « énergies renouvelables » et plus spécifiquement le sujet du photovoltaïque au sol est à reprendre globalement dans le PLUi. Des secteurs dégradés ou anthropisés au sein des ENAF doivent être identifiés, afin de permettre l'implantation de photovoltaïque au sol au sein de secteurs indicés.

c/ Préservation des terres agricoles

- **Observation.** Des parcelles zonées A ou N dans les PLU communaux sont intégrées aux zones U notamment dans les hameaux. Ces parcelles devraient être rebasculées en A ou N.

1.1.2– Mieux prendre en compte les enjeux liés à l'habitat

Le PADD du PLUi affiche une production de 1 860 logements supplémentaires d'ici à 2037 dont 541 en densification. Cette production de logements est cohérente au regard de l'accueil de population envisagé. Cependant, des précisions et des modifications sont attendues afin d'être au plus près des attentes du Code de l'urbanisme (L.101-2).

L'analyse des capacités de densification a été réalisée secteur par secteur. Cette analyse a permis d'identifier 62,1 ha de dents creuses sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Un taux de rétention foncière différent a été retenu entre les polarités (50 %) et les communes relais et petits bourgs (36 %). Pour les divisions parcellaires, un taux de 25 % a été appliqué à l'ensemble du territoire.

- **Réserve.** Si un ajustement du taux de rétention foncière des dents creuses est tout à fait justifié, les deux taux retenus (50 % et 36 %) doivent être relevés, pour traduire la forte ambition de reconquête des centres urbains.

Par ailleurs, certains secteurs sont desservis par les réseaux de manière équivalente et pour autant des taux de rétention différents y sont appliqués.

28 JUIN 2022

- **Réserve.** Des justifications doivent être apportées sur ces taux différents et à défaut un taux uniforme de 100 % doit être appliqué sur ces secteurs. C'est le cas par exemple de la partie Nord-Ouest de Cessenon-sur-Orb.

1.1.3 – Améliorer la prévention des risques

a/ Le risque inondation

La communauté de communes est couverte par plusieurs plans de prévention des risques inondation (PPRi) approuvés et par des Atlas des Zones Inondables (AZI).

- **Réserve.** Les PPRi approuvés sur le territoire ainsi que le plan des surfaces submergées (PSS) approuvé sur la commune de Poilhes doivent être intégralement annexés au PLUi.

Par ailleurs, la communauté de communes est parcourue par un réseau de cours d'eau.

- **Réserve.** Le réseau des cours d'eau n'est pas intégralement retranscrit sur le plan de zonage et doit être complété. Le recul de 20 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau non modélisés doit être reporté sur le plan de zonage du PLUi en l'absence d'étude d'aléas de la crue de référence.

Certaines zones déjà urbanisées sont impactées par les zones inondables définies par les PPRi approuvés et par l'AZI. S'agissant du lit majeur de l'AZI, lorsqu'il majore l'enveloppe réglementée par le PPRi, il demeure constructible avec des prescriptions limitées : rehaussement des planchers 30 cm au-dessus du terrain naturel (TN), remblais interdits, campings et établissements stratégiques et vulnérables interdits¹.

Par ailleurs, certaines zones de développement « AU » sont impactées par le zonage PPRi ou dans le lit majeur de l'AZI. Pour les cours d'eau étudiés dans le cadre d'un PPRi (enveloppe de la crue de référence connue) : le règlement du PPRi doit être appliqué s'il impacte la zone de projet. Le lit majeur AZI situé au-delà de l'enveloppe réglementée par le PPRi correspond à un aléa dit résiduel, le développement de l'urbanisation y est admis sous conditions (rehaussement des planchers 30 cm au-dessus du TN, remblais interdits, campings et établissements stratégiques et vulnérables interdits).

A Prades-sur-Vernazobre, on observe que la zone AU est implantée immédiatement après la limite d'étude de l'AZI du ruisseau de la Plaine. Une partie de la zone est donc située dans le lit majeur de ce ruisseau (aléa résiduel).

- **Observation.** De manière générale, il serait opportun de rappeler succinctement les principes généraux de prévention du risque d'inondation dans ce document à portée pédagogique, à traduire ensuite en prescriptions dans le règlement du PLUi (en particulier pour les communes sans PPRi), telles que par exemple :

- préserver strictement les zones naturelles d'expansion des crues et le libre écoulement des eaux pour ne pas aggraver l'aléa en amont ou en aval ;
- interdire toute construction en aléas fort et très fort (si l'aléa a été qualifié sur la base d'une étude hydraulique de la crue de référence) compte-tenu du risque pour la sécurité des personnes et des biens – à l'exception des constructions en dent creuse au sein des centres urbains denses exposés à un aléa fort ;
- favoriser le renouvellement urbain des zones déjà urbanisées exposées au risque, associé à la réduction de vulnérabilité ;
- de nouvelles constructions peuvent être admises sous conditions (prescriptions constructives) au sein des zones urbanisées exposées à un aléa modéré (si l'aléa a été qualifié), à l'exclusion des destinations vulnérables.

Ainsi en particulier, en l'absence d'un PPRi approuvé ou d'études d'aléas préalables à l'élaboration d'un

1 Voir la notice risques publiée sous <https://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Transmission-des-informations-aux-maires-TIM/Les-Porter-a-connaissance-PAC-de-l-Herault>

28 JUN 2022

PPRi, tout aménagement ou construction nouvelle dans l'emprise de la zone inondable maximale (limites du lit majeur, éventuellement augmentée par des études disponibles : étude hydraulique, relevé des crues historiques...) doit être interdite en raison du risque pour les populations et les biens, et afin de préserver les champs d'expansion de crues et le libre écoulement.

Le règlement des différentes zones ne comporte qu'une mesure de prévention relative aux affouillements et exhaussements des sols (conditionnés aux dispositions des PPRi ou à l'absence d'impact sur l'écoulement des eaux). D'une part les remblais doivent être interdits dans la zone inondable à cartographier par le PLUi (PPRi, AZI...). D'autre part les dispositions préventives doivent être complétées dans le sens des principes énoncés précédemment : pour les communes sans PPRi, et dans le cas où une connaissance complémentaire (l'AZI notamment) vient majorer celle du PPRi :

- recul par rapport aux cours d'eau non étudiés par un PPRi ni par l'AZI (20 m pouvant être précisé dans le cadre d'une étude de la crue de référence) ;
- mesures préventives en aléa résiduel (correspondant au lit majeur AZI au-delà de l'enveloppe de la crue de référence étudiée par un PPRi) ;
- inconstructibilité du lit majeur AZI pour les quelques cours d'eau non couverts par une étude de la crue de référence : Montouliers, Cruzy, Villespassans, Capeatang.

- **Observation.** Ces dispositions préventives pourraient être intégrées dans les dispositions générales du règlement, avec insertion d'un renvoi dans le caractère de chacune des zones.

Montouliers, Cruzy, Villespassans et Capeatang sont concernées par des cours d'eau non étudiés dans le cadre d'un PPRi, mais seulement par l'AZI.

- **Réserve.** Il conviendra d'interdire toute construction dans l'emprise du lit majeur AZI. Ces cours d'eau sont inscrits en zones A et N, ainsi qu'en zone U à Montouliers, dont les règlements devront préciser cette règle préventive.

En page 330 et sur la carte page 332 de l'état initial de l'environnement (EIE), les repères de crues recensés sur le territoire sont bien plus nombreux que ceux figurant sur la cartographie qui se limite vraisemblablement aux seuls repères matérialisés par la commune (article L563.3 du Code de l'Environnement).

- **Observation.** Il conviendrait de compléter la carte, et d'expliquer plus clairement ce que sont ces repères de crues².

b/ La gestion du ruissellement pluvial

La gestion du ruissellement pluvial relève des collectivités, ce phénomène n'est pas réglementé par les PPRi approuvés. Il peut cependant être à l'origine de risques en région méditerranéenne aux épisodes pluvieux intenses. Le PLUi n'intègre pas explicitement ce volet parmi les risques traités, bien qu'il soit affiché de manière volontaire dans le PADD (orientation 17).

- **Réserve.** Le PLUi doit définir des objectifs volontaires pour une bonne intégration des problématiques de gestion du ruissellement : définition d'une politique de prévention, consistant en des mesures de prévention (zones inconstructibles, compensation à l'imperméabilisation, prescriptions constructives...) associées à des aménagements (bassins, noues...).

La mission inter-service de l'eau (MISE) de l'Hérault prescrit une compensation minimum de 120 litres par m² nouvellement imperméabilisé pour les opérations soumises à la loi sur l'eau, qui se traduit en général par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales. En l'absence de schéma de gestion du ruissellement, 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.

2 Fiches PHE disponibles sous :

- <https://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Les-cotes-de-plus-hautes-eaux-PHE-de-l-Herault/Base-de-donnees-des-reperes-de-Plus-Hautes-Eaux-PHE>
- <https://www.reperesdecruces.developpement-durable.gouv.fr/reperes-de-cruces>

Le règlement des PPRi des communes de Capestang, Cazedarnes, Cébazan, Creissan, Cruzy, Montels, Puisseguier, Quarante, impose la réalisation, en application du L.2224-8 du Code général des collectivités territoriales, d'un schéma d'assainissement pluvial communal.

- Réserve. Le PLUi doit justifier de sa conformité avec les PPRi, en particulier sur la réalisation du schéma d'assainissement pluvial.

- Réserve. Pour les communes sans PPRi et en l'absence de schéma d'assainissement pluvial communal, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres/m² imperméabilisés.

c/ Le risque feu de forêt

Le feu de forêt (FF) est mentionné de manière globalement satisfaisante dans les différentes pièces du PLUi. En matière de prise en compte du risque feu de forêt, le PLUi doit appliquer les principes généraux définis à l'article L101.2 du Code de l'urbanisme précisant que l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre : la sécurité et la salubrité publique (4°) et la prévention des risques naturels prévisibles (5°). Un porter à connaissance (PAC) de l'aléa feu de forêt départemental a été transmis en décembre 2021. Le PLUi Sud Hérault doit donc déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention du risque incendie de forêt sur son territoire.

- Réserve. Il convient d'affirmer que le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors de toute zone d'aléa. Il est admis en aléa faible, sous conditions de la mise en œuvre des équipements de défense, mais il doit être proscrit dans les espaces soumis à des aléas « moyen » à « exceptionnel ».

Au regard des dispositions désormais applicables en matière de prévention du risque feu de forêt, il est nécessaire que le PLUi évolue (notamment dans les délimitations du règlement graphique) afin de mieux prendre en compte ce risque sur le territoire intercommunal.

- Réserve. Le tableau joint en annexe précise les modalités de prise en compte du FF : prescriptions écrites et/ou adaptation du règlement graphique. Plusieurs zones U ou AU doivent impérativement être redélimitées pour prendre en compte le risque FF.

- Réserve. Par ailleurs, toutes les zones 1AU identifiées comme des « cas 3 » dans le tableau joint en annexe, doivent obligatoirement être réalisées sous la forme d'une opération d'ensemble groupée, organisée et équipée sous réserve de justifier de l'enjeu que représente l'opération pour le territoire et l'absence d'alternative ainsi que la mise en œuvre préalable des équipements de défense adaptés sous maîtrise publique. Le règlement et les OAP correspondantes doivent être modifiés en conséquence.

Dans les secteurs d'aléa moyen à exceptionnel le principe général est l'inconstructibilité. Les serres photovoltaïques ainsi que les centrales photovoltaïques au sol ne font pas partie des exceptions qui peuvent y être autorisées.

- Réserve. Dès lors, dans les secteurs d'aléa moyen à exceptionnel, le règlement littéral du PLUi doit être repris afin de les interdire explicitement.

Le territoire est concerné pour presque la moitié de sa surface par des espaces boisés et naturels. Il est question de s'assurer d'une minimisation des risques pour les nouvelles populations à venir sur le territoire, cependant, des secteurs déjà bâtis sont désormais soumis à un aléa moyen à exceptionnel.

- Réserve. Le projet de PLUi doit comporter des mesures préventives pour les populations en place.

L'EIE (page 326) fait référence au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie (PDPFCI), document de politique générale en matière de défense contre l'incendie (DFCI) qui n'a pas vocation à définir des règles en matière de gestion de l'urbanisation.

- Observation. Ce document ne peut donc pas être cité comme seule référence en matière de FF et devrait être complété par le PAC départemental transmis en février 2022.

Le territoire, bien que contrasté au regard du risque FF, présente, notamment dans sa partie Nord, des secteurs particulièrement vulnérables au FF.

- **Réserve.** Le diagnostic doit comprendre, en particulier pour les secteurs les plus vulnérables, un état des lieux des ressources en eau mobilisables par les services de secours et indiquer un éventuel besoin de renforcement des équipements.

Les quartiers et habitations doivent être accessibles pour l'intervention des services de secours.

- **Observation.** Le rapport de présentation (RP) devrait établir un état des lieux des voiries existantes et des accès pompiers, en lien avec l'étude sur la densification et en amont de la justification des choix des zones destinées à recevoir l'urbanisation.

Il devrait préciser, le cas échéant, l'échéancier des travaux à réaliser.

En effet, les accès à la forêt doivent être assurés afin de permettre l'entretien des parcelles forestières et pour faciliter l'intervention des services de secours, en particulier dans les zones d'interface.

- **Observation.** Le RP devrait être complété et l'accès aux massifs forestiers devrait être représenté graphiquement.

Le risque incendie de forêt est mentionné au PADD et des orientations visant à lutter contre le risque sont définies. Toutefois, le territoire est très contrasté vis-à-vis du risque FF.

- **Observation.** Une représentation cartographique des secteurs les plus vulnérables au FF permettrait une meilleure compréhension du sujet.

1.1.4 – Mieux appréhender les besoins en eau potable

a/ Ressource en eau et phasage des ouvertures à l'urbanisation

Le PLUi prend insuffisamment en compte les besoins induits par les différents projets d'aménagement au regard de la disponibilité de la ressource en eau. Le projet intercommunal doit démontrer que chaque développement prévu est compatible avec le calendrier de réalisation des équipements nécessaires tels que prévus dans les schémas d'eau potable.

- **Réserve.** La démonstration de l'adéquation entre les besoins et la ressource en eau ou à défaut la réalisation de travaux doivent être mentionnées dans le règlement du PLUi pour conditionner l'ouverture des zones 1AU.

L'évaluation environnementale et l'orientation 13 du PADD rappellent l'importance de maintenir l'objectif de rendement des réseaux d'eau potable fixé par les plans de gestion de la ressource en eau (PGRE). Il est rappelé que le respect du rendement d'objectif permet de préserver l'équilibre quantitatif de la ressource en eau et qu'à défaut, le préfet peut décider le blocage de l'urbanisation. De nombreuses communes ne respectent pas les objectifs, notamment Babeau-Bouldoux (38 % en 2019) et Cessenon-sur-Orb (46 %).

- **Réserve.** L'amélioration des rendements est prioritaire par rapport à la recherche de nouvelles sources d'eau potable. Cet objectif est d'autant plus important que des ressources, aujourd'hui considérées à l'équilibre, pourraient devenir déficitaires sous l'effet du changement climatique. Ces objectifs de rendement doivent être repris dans les OAP du PLUi en complément des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU tel que le prévoit la loi Climat et Résilience.

- **Observation.** La caractérisation des besoins en eau devrait prendre en compte la pression que peuvent engendrer les projets d'urbanisation, agricole ou touristique sur la ressource disponible.

L'orientation 7 du PADD prévoit l'extension des surfaces irrigables. Pour rappel, les prélèvements dans les eaux souterraines sont assujettis à une déclaration au titre de la loi sur l'eau pour tout prélèvement annuel supérieur à 10 000 m³/an, et à autorisation environnementale pour tout prélèvement supérieur

ou égal à 200 000 m³/an. Pour les prélèvements dans les eaux superficielles, le régime de déclaration ou d'autorisation dépend du débit d'étiage du cours d'eau.

- **Observation.** L'augmentation prévue devrait être quantifiée et correspondre à des usages optimisés et compatibles avec les PGRE. Tout nouveau prélèvement ou changement de tranche devrait être déclaré et soumis au régime correspondant.

1.1.5 – Améliorer l'assainissement

Il s'agit notamment d'améliorer le phasage des ouvertures à l'urbanisation en regard des capacités d'assainissement.

- **Réserve.** Le règlement du PLUi doit conditionner, en adéquation avec l'orientation 13 du PADD, l'ouverture des zones 1AU à la capacité de traitement des stations ou à défaut à la réalisation de travaux.

Ainsi, l'ouverture des zones 1AU des communes de Cazedarnes, Cessenon-sur-Orb et Puisserguier doit-elle être conditionnée dans le règlement à la mise en conformité des stations ou à défaut à la réalisation de travaux.

De même, les travaux requis de mise en conformité des dispositifs d'assainissement de Poilhes, Prades-sur-Vernazobre, Cruzy et Montels, doivent être engagés et réalisés préalablement ou concomitamment à l'ouverture des zones 1AU.

- **Réserve.** L'analyse des capacités d'épuration doit être réalisée pour chaque système d'épuration, et non en moyenne sur le territoire de chaque commune.

Concernant les choix d'assainissement, il est important de rappeler que l'assainissement des projets devrait se faire en conformité avec les zonages d'assainissement retenus. En effet, il n'est pas autorisé de créer un assainissement non-collectif dans une zone d'assainissement collectif.

- **Observation.** Les choix d'assainissement devraient donc être systématiquement justifiés dans le PLUi.

1.1.6 – La protection des milieux naturels et des paysages

a/ La prise en compte du Canal du Midi

Le canal du Midi, patrimoine intercommunal majeur reconnu mondialement et au niveau national (sites classés du canal et de ses paysages et ouvrages protégés au titre des monuments historiques) n'est évoqué qu'au travers du « patrimoine écologique ». Les renvois aux deux documents incontournables liés à ces protections font défaut, à savoir le « Cahier de gestion du site classé des paysages du canal du Midi » de 2019 et le « Plan de gestion du canal du Midi de 2021 », bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

La cartographie patrimoniale ne reprend pas systématiquement les zonages liés au canal du Midi (périmètre du site classé, zone sensible et zone d'influence, zone tampon du bien UNESCO). Elle est parfois incomplète en termes de repérage des éléments patrimoniaux (liés ou non au canal) ou de renvoi aux documents écrits.

Les possibilités d'aménagements, et en particulier dans les cônes de vue pourtant repérés, pourraient favoriser le mitage des paysages du canal du Midi.

- **Réserve.** Pour une meilleure prise en compte des enjeux liés au canal du Midi, les différents zonages doivent être reportés correctement dans le PLUi (sites classés).

- **Réserve.** Les renvois au cahier de gestion et au plan de gestion du canal du Midi doivent être actualisés et les documents être annexés. Certaines références au code du patrimoine sont obsolètes et doivent être mises à jour.

b/ Prise en compte et protection de la biodiversité

De très nombreux éléments ont été identifiés au titre du L.151-23 du CU, démontrant une prise en compte de la biodiversité dans le document. Cependant, l'ensemble des corridors écologiques identifiés par le SCoT du Biterrois et par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) n'ont pas été repris et protégés en intégralité dans les règlements graphiques.

- **Réserve.** Plusieurs zones AU sont situées sur des réservoirs de biodiversité identifiés au SRCE, c'est notamment le cas de zones sur les communes de Capestang, Cébazan et Creissan. Les implantations retenues doivent être justifiées au regard de ces enjeux environnementaux.

- **Réserve.** Un renforcement des protections est nécessaire au regard du SCoT et du SRCE.

D'une part, le rapport de présentation (page 122) indique que le PLUi prévoit la préservation de 33 entités pour des raisons d'ordre écologique. Or, il n'est pas aisé d'identifier précisément ces éléments (absence de report sur une carte dédiée).

D'autre part, le règlement écrit (page 9) renvoie par erreur aux pages 223 et 224 qui présentent la gestion différenciée des modes d'entretien des espaces verts de la commune ainsi qu'un inventaire de plantes. Les pages dédiées se trouvent en page 177 à 179. Cette liste ne précise que rarement les communes concernées. Les trois continuités écologiques rajoutées ne sont pas identifiées.

- **Observation.** Des compléments devraient être apportés sur le règlement graphique pour permettre une meilleure identification des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.

c/ La protection du patrimoine culturel

Un nombre très important d'éléments ont été identifiés au titre du L.151-19 du CU en page 148 et suivantes du règlement. Cela démontre une analyse fine du territoire et une réelle volonté de d'identification du patrimoine. Les prescriptions et recommandations associées aux protections sont très claires.

- **Observation.** En raison de la couleur très foncée utilisée, le titre en page 166 « patrimoine naturel / espace naturel boisé » est illisible. La couleur devrait être modifiée afin de lever cette difficulté de lecture.

1.2. Autres observations contribuant à renforcer la cohérence et la mise en œuvre du PLUi

1.2.1. – Mieux prendre en compte les enjeux liés à l'habitat

a/ Logements vacants

En matière de logements vacants, les taux varient fortement d'une commune à l'autre (2,9 % à Poilhes et 24,2 % à Saint-Chinian). Le PLUi se fixe un objectif de réinvestissement de 70 logements sur quinze ans afin d'atteindre un taux moyen de 10 %. Ce chiffre doit être comparé au taux du SCoT du Biterrois (8,6 %) et au taux départemental de 7,3 %.

- **Observation.** Un engagement plus important du territoire dans la reconquête de ces logements vacants est souhaitable.

b/ Logement indigne

Le traitement de l'habitat potentiellement indigne est peu abordé, notamment pour permettre des actions coercitives, alors que cette problématique touche au moins cinq communes de la Communauté de Communes Sud Hérault (CCSH). La lutte contre l'habitat indigne constitue pourtant une priorité nationale et doit être retranscrite dans les politiques locales.

Le diagnostic fait état de 1 250 logements indignes. Les communes de Saint-Chinian, Quarante, Puisserguier, Cessenon-sur-Orb et Capestang en compte plus de 100.

28 JUIN 2022

- Observation. Une attention particulière devrait être portée sur la résorption de ces logements et les moyens de cette mise en œuvre doivent être développés.

c/ Opération de revitalisation du territoire (ORT)

Le PLUi ne fait pas mention de la mise en place d'une ORT avec au moins un secteur d'intervention prévu sur le centre-ville de Saint-Chinian (lauréate du programme Petites Villes de Demain) et vraisemblablement sur les centres-villes de Puisserguier, Cessenon-sur-Orb et Capestang.

- Observation. Il conviendrait que le PLUi intègre la perspective de mise en place d'une ORT multi-sites, notamment afin d'assurer d'ambitieux programmes de réhabilitation du parc immobilier vieillissant.

1.2.2. – Améliorer la prévention des risques

a/ Risque mouvement de terrain (Retrait gonflement des argiles)

En application de la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018, le décret du 22 mai 2019 a créé une section du code de la construction et de l'habitation (art. R.112-5 et suivants du CCH) spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (risque Retrait Gonflement Argiles).

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile. Un zonage réglementaire est défini par arrêté ministériel, il identifie les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires.

La nouvelle carte d'exposition publiée sur Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr>) a été correctement intégrée dans le rapport de présentation.

- Observation. Ses conséquences réglementaires mériteraient d'y être rappelées et ainsi permettre d'identifier les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

b/ Autres risques

- Le risque tempête. Toutes les communes de l'Hérault sont concernées par le risque de tempête.

- Observation. Le règlement du PLUi pourrait être complété sur ce risque.

- Le risque radon. Ce risque n'est pas évoqué dans le PLUi. Au vu de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, les communes de la communauté de communes sont concernées par ce risque, avec un niveau faible, sauf Cruzy et les communes au Nord de l'intercommunalité qui sont exposées à un aléa moyen.

L'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) émet des recommandations pour évaluer le risque lié au radon sur toutes les constructions et pour réduire l'exposition au radon de celles-ci. Une note a été transmise par le préfet et l'agence régionale de santé (ARS) sur ce risque à toutes les communes de l'Hérault le 26/08/2020³.

- Observation. Le rapport de présentation devrait être complété sur ce risque.

3 Voir le DDRM 2021 : <https://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Dossier-departemental-des-risques-majeurs/Dossier-departemental-des-risques-majeurs-DDRM>

28 JUIN 2022

1.2.3. – Mieux prendre en compte les enjeux de mobilité

La communauté de communes n'a pas opté pour la compétence mobilité proposée par la loi d'orientation des mobilités (LOM). Pour ce territoire rural, la mobilité est néanmoins au cœur des enjeux du territoire de Sud Hérault (Orientation n°6 du PADD).

a/ Transports en commun

Les pôles de Saint-Chinian, Capestang, Cessenon-sur-Orb et Puisserguier possèdent une offre alternative à la voiture avec les lignes Lio Hérault Transport, mais orientée uniquement vers Béziers ou vers Saint-Pons-de-Thomières.

- Observation. Le développement de l'offre de transport local entre ces pôles permettrait un maillage plus structurant du projet de territoire.

b/ Modes actifs

Sur le plan des modes actifs, hormis la voie verte qui réutilise l'ancienne plate-forme de la voie ferrée d'intérêt local (VFIL), il reste à développer des itinéraires cyclables pouvant être aménagés en fonction des espaces disponibles. Certains villages sont distants parfois de moins de 2 kilomètres. Le projet de PLUi ne fait pas apparaître les outils concrets favorables au maintien et au développement des mobilités, et notamment des mobilités actives.

- Observation. Une OAP mobilité devrait traduire les enjeux et les réponses apportés sur ce territoire traversé par le canal du Midi, limitrophe des deux agglomérations de Béziers et Narbonne, et faisant le lien entre le littoral et le Piémont.

- Observation. La mobilité devrait faire l'objet d'une démarche plus volontariste, par exemple dans les OAP sectorielles où elle est abordée en second plan derrière la voiture.

1.2.4. – Précisions à apporter quant aux contenus techniques du document

a/ Dans la partie dédiée au risque inondation

- Observation. Le règlement écrit du PLUi pourrait rappeler, dans chaque entête de zone concernée, la servitude des PPRi approuvés.

- Observation. Pour une meilleure prévention et lisibilité pour les administrés, il conviendrait de cartographier dans le plan de zonage de PLUi les zones inondables : le zonage des PPRi approuvés, l'AZI et toute autre connaissance du risque d'inondation (études hydrauliques de la crue de référence, relevé des crues historiques...).

- Observation. Page 325 de l'EIE, la commune de Cébazan apparaît deux fois, sous le PPRi approuvé le 13/08/08 et sous le PPRi approuvé le 15/04/09, celui-ci a été approuvé le 15/04/09, cette erreur devrait être rectifiée. La commune de Montouliers n'est pas concernée par un PPRi, il est nécessaire de l'enlever des PPRi approuvés le 15/04/09. Le PPRi de la commune de Cessenon-sur-Orb a été approuvé le 03/01/2006 et non le 15/04/09, une modification serait utile. De même pour la commune de Cruzy qui est concernée par un PPRi approuvé le 15/04/09.

- Observation. La commune de Poilhes est couverte par un plan des surfaces submergées approuvé en 1949 valant PPR suite à la loi Barnier du 2 février 1995. En conséquence, ce document n'a pas de rapport de présentation, de règlement, de carte d'aléa ni d'annexe. Page 330 de l'EIE, il serait nécessaire de remplacer « toutes les communes... » par « Seules trois communes ne disposent pas de PPRi » puisque la commune de Poilhes est couverte par un PSS valant PPRi.

b/ Dans la partie dédiée à l'assainissement.

Les données pour Cessenon-sur-Orb ne sont pas à jour dans les annexes sanitaires, 12 bilans sont exigés

sur l'année. Il y a des bilans 24 h plus récents que ceux de 2018.

- **Observation.** Les annexes sanitaires devraient être modifiées en conséquence.

Les informations données dans les annexes sanitaires pour la station de traitement des eaux usées de Puisserguier ne sont pas correctes. Il est rappelé que les objectifs de rendements pour les paramètres NGL (azote global) et Pt (phosphore total) sont fixés en moyenne annuelle, et non en valeur ponctuelle comme indiqué dans les annexes sanitaires. L'analyse de conformité annuelle de référence est celle réalisée par le service police de l'eau. Il est donc important de se référer à l'arrêté préfectoral qui fixe les normes de rejet et de surveillance du système.

- **Observation.** Les annexes sanitaires seraient à reprendre sur le volet assainissement, sur la base des jugements de conformité établis annuellement par le service de police de l'eau. Elles présentent également plusieurs erreurs relatives à la conformité des systèmes d'assainissement qui devraient être corrigées.

c/ Observations diverses

- **Observation.** D'une manière générale, l'analyse du PLUi révèle un faible niveau de prise en compte des franges urbaines. Ce point mériterait d'être renforcé, s'agissant des interfaces entre agriculture et zones d'habitation

- **Observation.** On peut s'interroger sur l'ampleur des secteurs classés en zonage A0 (constructibilité limitée). Une meilleure justification des choix rendrait plus compréhensible le parti pris de gestion.

2 – Analyse du projet au regard des obligations de compatibilité et de prise en compte des documents de portée supérieure (article L.151-1 CU) :

2.1 – La prise en compte du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) et du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Il convient que le PLUi prenne en compte le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Rhône-Méditerranée 2022-2027 approuvé par le Préfet Coordonnateur de Bassin en date du 21 mars 2022, avec Cinq Grands Objectifs :

- « Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation. »
- « Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ».
- « Améliorer la résilience des territoires exposés »
- « Organiser les acteurs et les compétences »
- « Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation ».

Le SDAGE est consultable sous : <https://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion-de-leau/amenagement-et-gestion-des-eaux-sdage-2022-2027-en-vigueur>

Le PGRI est consultable sous : <https://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/pgri-2022-2027#le-pgri-2022-2027>.

- **Réserve.** Le SCoT du Biterrois opposable n'ayant pas encore été mis en compatibilité avec le SDAGE ni avec le PGRI, il convient que le PLUi justifie de sa compatibilité avec ces deux documents.

2.2 – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois

Le SCoT du Biterrois opposable a été approuvé le 27/06/2013, il est actuellement en cours de révision.

- **Observation.** Le SCoT en cours de révision et arrêté le 15/12/2021 n'est pas opposable à ce jour. Le règlement du PLUi ne devrait donc pas faire référence au document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) modifié et devrait être corrigé pour ne faire mention que du SCoT opposable approuvé le 27/06/2013.

2.2.1 - Logement locatif social (LLS)

La communauté de communes disposait au 1er janvier 2021 de 183 logements locatifs sociaux. Elle présente une tension sur les logements sociaux se traduisant par un ratio de 6,5 demandes pour une attribution. Aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).

L'offre locative sociale va se faire essentiellement dans les grands pôles, avec pour des nouvelles opérations de création de logements, des taux de 33 % pour Capestang, 25 % pour Saint-Chinian, Cessenon-sur-Orb, Creissan, Puisserguier et Quarante, et enfin de 20 % pour Cazedarnes et Cébazan. Le SCoT recommande, à l'horizon 2025, pour les communes de moins de 1 500 habitants, 5 % de logements aidés ou 1 logement aidé sur 5 construits. Pour les communes entre 1 500 et 3 500 habitants, un taux de 10 % ou le ratio d'un logement aidé sur 4 s'appliquera ou 15 % au-delà de 3 500 habitants ou 1 logement aidé sur 3 construits. Le PLUi met en place 10 secteurs de mixité sociale.

- **Observation.** Un effort supplémentaire sur le périmètre du PLUi devrait être mis en œuvre afin de respecter cette recommandation du SCoT.

2.2.2 - Les Énergies renouvelables (EnR) : le sujet est développé en section 1.1.1.b/

2.2.3 - Autres remarques

- **Réserve.** Le document doit justifier sa compatibilité avec les prescriptions qui suivent :
 - les projets de développement doivent être évalués au regard de la disponibilité de la ressource (orientation 1.3.1 « Gestion économe de l'eau ») ;
 - les densités doivent être clairement indiquées dans les OAP, et démontrer le respect des densités minimales (orientation 2.1.1 « Objectif de densité d'habitat ») ;
 - un objectif minimal de production de logements aidés à échéance du SCoT doit être fixé (orientation 3.1.3 « Objectif de production du logement social ») ;
 - la préservation et la gestion des risques naturels doit être assurée (orientation 5.1.1 « Encourager la prise en compte des risques ») ;
 - des mesures doivent être mises en place pour protéger les silhouettes villageoises d'Assignan, Capestang, Cruzy, Montouliers, Puisserguier, Quarante, Saint-Chinian et Villespassans (orientation 5.2.1 « Bonne insertion de l'urbanisation dans les sites ») ;
 - la construction de lisières urbaines sur l'ensemble des périmètres des zones 1AU doit être prévue (orientation 5.2.2 « Définition des limites nettes entre espace urbain et espace rural »).

- **Observation.** Le document devrait intégrer les recommandations qui suivent :

- les communes non soumises aux lois SRU et DALO peuvent fixer des contributions de production de logement social (orientation 3.1.3 « Objectif de production du logement social ») ;
- le développement des modes doux pour la découverte touristique du territoire et la création de nouveaux itinéraires structurants est nécessaire (orientation 4.3.2 « Mobilité touristique »).

3 – Analyse des pièces constitutives du dossier

3.1 – Le rapport de présentation (RP)

Le thème « énergies renouvelables » est traité dans la section 1.1.2.

3.2 – Les orientations d'aménagement et de programmations (OAP)

Le PLUi fait apparaître deux types d'OAP, les sectorielles et les thématiques.

3.2.1 - OAP thématiques

Deux OAP thématiques ont été élaborées, l'une est relative aux entrées de ville et l'autre concerne le canal du midi.

- Observation. D'autres thématiques auraient pu faire l'objet d'une OAP, comme la mobilité, le tourisme ou encore la biodiversité. Des compléments pourraient être joints avant l'approbation du PLUi.

- Observation. L'ensemble des zones AU exposées au risque d'inondation (PPRi, AZI) pourrait faire l'objet d'une OAP afin de mieux prendre en compte les principes de prévention des risques. Le champ d'expansion et le libre écoulement devraient être préservés de ces zones AU, ce qui n'est pas le cas de plusieurs secteurs comme à Cébazan (zone AU au Nord-Ouest) et Creissan (Zone AU au Sud).

3.2.2 - OAP sectorielles

- Réserve. Afin d'être conforme à la loi Climat et Résilience, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation doit être intégré dans les OAP.

- Réserve. Afin d'être conformes à la loi Climat et Résilience, les OAP doivent définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles doivent préciser les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement, situés en limite d'un espace agricole, intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Les OAP doivent être modifiées pour prendre en compte ces éléments.,,

- Observation. Les OAP devraient faire référence explicitement à la densité attendue sur chacun des secteurs, en regard du SCoT et du projet de territoire.

- Observation. Des opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs concernés par une OAP auraient pu être imposées pour en faciliter la réalisation.

- Observation. Les OAP reprennent souvent des formes urbaines très classiques où la voiture crée l'espace avec des habitations à quatre faces. Des formes urbaines plus innovantes auraient pu être recherchées.

- Observation. Les mobilités auraient pu être développées davantage dans les OAP en particulier entre les zones à urbaniser et les centres anciens.

- Observation. Le code coloriel n'est pas suffisamment tranché et varie parfois entre les cartographies et les légendes, c'est notamment le cas des OAP sectorielles de Poilhes et Pierrerue. Une harmonisation serait nécessaire pour une plus grande facilité de lecture.

3.3 – Les règlements (écrit et graphique)

3.3.1 - Règlement graphique

Le camping de la commune de Cessenon-sur-Orb est zoné en ULc mais son périmètre est étendu par

2022

rapport périmètre du camping légalement autorisé. Cela crée une extension non autorisée du camping en zone inondable rouge du PPRi.

- **Réserve.** Le périmètre ULc doit être modifié pour reprendre le périmètre du camping légalement autorisé et ne pas augmenter la vulnérabilité pour les biens et les personnes.

Sur le plan de la commune de Cruzy, les parcelles AD 244 et AD 255 ont par erreur été intégrées à la zone UC. Ces parcelles sont séparées du reste de l'urbanisation par une voie.

- **Observation.** Ces parties de parcelles devraient être réintégrées en zone A0.

La représentation graphique n'est pas suffisamment différenciée entre zones à urbaniser ouvertes (hachures fines) et zones à urbaniser bloquées (hachures épaisses).

- **Observation.** Une différenciation entre les zones 1AU et 2AU serait souhaitable.

Le règlement écrit indique que « dans les secteurs délimités au plan de zonage [...] un pourcentage, précisé sur le plan de zonage, doit être affecté à des logements locatifs sociaux ». S'il est présent sur le règlement littéral en pages 143 et suivantes, le pourcentage n'est pas facilement identifiable sur les règlements graphiques.

- **Observation.** Le chiffre correspondant à ce pourcentage devrait apparaître plus clairement sur le règlement graphique.

Les secteurs destinés aux équipements publics ne sont pas indicés de la même façon : Uep et AUep.

- **Observation.** Il serait plus lisible d'harmoniser l'indice « ep » pour les zones U et AU.

Sur le plan de la commune de Pierrerue, le cimetière, la déchetterie et la station d'épuration (parcelle AP0420) tout comme le transformateur sont respectivement classés AH, N et A0 au PLUi.

- **Observation.** Il serait plus lisible de les classer en Uep comme c'est le cas dans le PLU opposable (Uep et 1AUep).

3.3.2 - Règlement écrit

L'ensemble des points suivants relatifs aux règlements constituent des **observations**, qu'il convient de prendre en compte pour améliorer le document.

a/ Changements de destinations en zones A et N

Le plan de zonage identifie une trentaine de domaines pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le cahier 1.3 du RP identifie la liste des bâtiments autorisés à changer de destination, domaine par domaine. Les changements de destinations y sont autorisés sous conditions cumulatives.

- Les justifications qui ont conduit à identifier ces domaines pourraient être fournies.

Par ailleurs, l'identification graphique peut poser des difficultés d'interprétation. En effet, une étoile indique le domaine pouvant changer de destination et des hachures orangées indiquent l'emprise du bâtiment qui peut changer de destination. Cependant, l'une ou l'autre de ces identifications sont parfois manquantes.- Une modification du règlement graphique serait nécessaire afin d'en améliorer la lisibilité.

b/ Autres observations

- Le règlement écrit des zones 1AU n'impose pas explicitement un aménagement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Aussi, certains éléments contenus dans les OAP seront difficilement mis en place (comme la création de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale).

La réalisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble devrait être instaurée pour chaque zone 1AU.

- Le règlement ne fait pas référence explicitement au stationnement des deux roues. Des précisions seraient nécessaires sur ce point.

- Le règlement précise les modalités d'implantation des nouvelles constructions. La règle devrait être étendue aux extensions de constructions existantes.

- La règle des hauteurs précise que « la hauteur des constructions devrait s'établir en harmonie avec les constructions voisines existantes ». Cette règle est relativement interprétative et devrait être modifiée pour faciliter la compréhension et l'analyse des services instructeurs des autorisations d'urbanisme.

- Afin de faciliter la lecture du règlement et de lever toute ambiguïté, les tableaux en entrée de chacune des zones devraient intégrer l'ensemble des sous-secteurs de ladite zone.

3.4 – Les annexes

L'ensemble des points suivants relatifs aux annexes constituent des **réserves** à prendre en compte.

3.4.1 – Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les PPRi approuvés sur le territoire ainsi que le plan des surfaces submergées (PSS) approuvé sur la commune de Poilhes doivent être intégralement annexés au PLUi.

SUP I1 : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz. Le périmètre SUP1 doit être intégré dans les documents graphiques (Données SIG transmises). Les arrêtés préfectoraux des 6 communes concernées doivent être intégrés à la liste des SUP du répertoire 4_ « Annexes des pièces écrites ».

SUP I3 : la représentation graphique de cette servitude doit être retirée des documents graphiques.

SUP EL 3 : la représentation graphique de cette servitude doit être représentée sur le document graphique. L'acte qui l'instaure est l'article L. 2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques. Il doit être intégré dans la liste des SUP du répertoire A_ « Annexes des pièces écrites ».

SUP EL 11 : Elle est mentionnée dans la liste des servitudes sur la commune de Cébazan mais n'est pas représentée. Les documents doivent être mis en cohérence.

3.4.2 – Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

L'annexe 1 du RP cahier 1.3. contient uniquement l'arrêté préfectoral du 11/03/2013. La cartographie à l'échelle de la commune et la liste des parcelles concernées sont à fournir. Pour la cartographie, il convient de superposer la zone exposée et la bande de 200 mètres (jaune et verte) avec les terrains en zones U, en AU, en ZAC, en nature de lotissement, de camping, en association foncière urbaine (AFU) et en aires d'accueil de gens du voyage.

3.4.3 – Règlement Local de Publicité (RLP)

Le RLP arrêté est joint. Il convient de joindre la délibération d'arrêt. Toutefois, le plan transmis est peu lisible.

REÇU LE

28 JUIN 2022

Mairie de Poilhes

Anexe : Analyse du règlement (écrit et graphique) au regard du risque feu de forêt

L'analyse du règlement (écrit et graphique) au regard du risque feu de forêt a été réalisée indépendamment d'éventuelles autorisations d'occupation du sol déjà délivrées.

Grille de lecture

Boisement de faible superficie et non connecté à un massif important			Rien à signaler, constructions admises sous conditions (équipements DECI, entretien végétation, OLD)
Cas 1 : boisement de taille très limitée			Constructions admises sous conditions « forfaitaires » :
Cas 2 : boisement de taille limitée			– entretien pérenne d'un dispositif d'isolement : 50 m débroussaillés (recommandé : recul des constructions par rapport au boisement conservé) – équipements de défense (voirie, hydrants) et entretien végétation (OLD)
Boisement de superficie importante (aléa \geq Moyen)			
Cas 3 : boisement (pour l'essentiel) hors zone de projet			Constructions admises sous conditions « forfaitaires » : – hors dents creuses, exclure les parties non bâties boisées et/ou soumises à un aléa exceptionnel du secteur de projet – entretien pérenne d'un dispositif d'isolement : bande de recul de 50 m par rapport au boisement conservé, – équipements de défense (voirie, hydrants) et entretien végétation (OLD)
Cas 4 : boisement dans la zone de projet / opération d'ensemble en extension d'une zone urbanisée existante			– Justifier l'enjeu (absence de possibilité alternative), – Aléa fort – très fort majoritaire : étude de risque visant à vérifier la faisabilité technique, économique, environnementale du projet – sous réserve des 2 points précédents : constructions admises sous conditions :
Cas 5 : boisement dans la zone de projet / autre type de projet			• opération d'ensemble sous forme dense, équipée et organisée (OAP), • Aléa fort – très fort majoritaire : si réduit la vulnérabilité d'un quartier déjà urbanisé existant, • entretien pérenne d'un dispositif d'isolement : 50 m débroussaillés (recommandé : recul des constructions par rapport au boisement conservé), • équipements de défense (voirie, hydrants) et entretien végétation (OLD)
– Projet non situé en extension d'une zone urbanisée existante – Projet en aléa exceptionnel – Construction isolée...			Parcelles soumises à un aléa exceptionnel (hors dents creuses) à retirer d'un zonage constructible.
Cas 6 : densification sous forme groupée d'une zone déjà urbanisée			Constructions admises sous condition de l'existence (ou de la mise à niveau préalable) des équipements de défense : voirie, hydrants, dispositif d'isolement

Analyse par commune

COMMUNES	Zonage	Référence cadastrale ou situation	Situation de l'aléa et des enjeux	AVIS
ASSIGNAN	Zone UC	0D0766-0D0765-0D0810-0D0850-0D0851-0D0852-0D0877-0D0878	Densification d'une zone déjà urbanisée. Aléa exceptionnel dans le prolongement d'un vaste secteur en aléa fort et très fort.	Cas 6.
BABEAU-BOULDOUX	Zone UC	A10016	Parcelle A10016 située en extension d'une zone déjà urbanisée. Aléa exceptionnel dans le prolongement d'un vaste massif boisé au contact direct de la zone.	Cas 5.
BABEAU-BOULDOUX	Zone 2AUH	Ouest de la commune	Extension d'une zone déjà urbanisée. Aléa panaché, dans le prolongement d'un secteur soumis à un aléa exceptionnel.	Cas 3.
CAPESTANG	Zone 2AUH	Est de la commune	Extension d'une zone urbanisée. Aléa panaché allant de très faible à exceptionnel.	Cas 2.

COMMUNES	Zonage	Référence cadastrale ou situation	Situation de l'Aléa et des enjeux	AVIS
CAZEDARNES	Zone UA	Sud-Est de la commune	Zone non ou peu urbanisée non située en extension de l'urbanisation existante. Aléa exceptionnel.	Cas 5. Zonage U incompatible avec les principes de prévention. Prévoir un zonage inconstructible avec extension limitée des bâtiments (de l'ordre de 30 % de la surface de plancher existante).
CAZEDARNES	Zone UC	AC0005	Parcelle AC0005 située en extension d'une zone déjà urbanisée. Aléa exceptionnel au contact direct d'un massif boisé important.	Cas 5.
CAZEDARNES	Zone 1AUH	Nord de la commune	Extension d'une zone urbanisée. Pour partie hors aléa et soumise à un aléa panaché allant de très faible à exceptionnel.	Cas 3.
CEBAZAN		Frange nord de la commune	Densification et extension d'une zone déjà urbanisée (zone 1AUH). Pour partie hors aléa et soumise à un aléa panaché allant de très faible à exceptionnel.	Cas 3.
CESSENON-SUR-ORB		Frange sud	Densification d'une zone urbanisée. Aléa allant de fort à exceptionnel.	Cas 6. Cas 5 pour la partie soumise à l'aléa exceptionnel.
CREISSAN	Zone 2AUH	Sud-Ouest de la commune	Extension d'une zone urbanisée essentiellement hors aléas, en partie aléa faible à très fort généré par un massif boisé important contigu à la zone.	Cas 3.
MONTOLIERS		Village	Principalement hors aléa et soumis à un aléa panaché allant de très faible à exceptionnel.	Cas 3.
PIERRERUE	UA - UAa	Rue de la Croix	Extension d'une zone urbanisée. Aléa exceptionnel.	Cas 2.
PIERRERUE	UCa	Route de Priou / Route de Saint-Chinian	Aléa fort et exceptionnel au contact direct d'un massif boisé ayant déjà été incendié.	Cas 3.
PIERRERUE	1AUH	Combejean	Extension d'une zone urbanisée. Pour partie hors aléa et soumise à un aléa panaché allant de très faible à exceptionnel.	Cas 2.
PIERRERUE	Zone UCa	A10298 et A10299	Parcelles situées en extension d'une zone urbanisée. Aléa exceptionnel.	Cas 5.
POLLHES	1AUH	Nord-Est de la commune	Extension d'une zone urbanisée. Pour partie hors aléa et soumise à un aléa panaché allant de très faible à exceptionnel (très faible et faible majoritaires).	Cas 1.
PRADES-SUR-VERNAZOBRE	Différentes zones U	Village	Pour partie hors aléa et soumis à un aléa panaché allant de très faible à exceptionnel.	Cas 3.
PRADES-SUR-VERNAZOBRE	Zone UCa	Nord de la Maurerie	Zone non ou peu urbanisée non située en extension de l'urbanisation existante. Aléa faible et exceptionnel avec présence d'un massif boisé important à proximité immédiate.	Cas 5.
PUISSERGUIER	Zone 1AUHb	Sud-Est de la commune	Extension d'une zone urbanisée. Pour partie hors aléa et soumise à un aléa panaché allant de très faible à très fort.	Cas 1.
PUISSERGUIER	Zone UCa	Chemin Garennes	Extension d'une zone urbanisée. Aléa principal exceptionnel. A proximité d'un vaste massif boisé ayant déjà été incendié.	Cas 5.
QUARANTE	1AUH	Nord-Est de la commune	Extension d'une zone urbanisée. Pour partie hors aléa et soumise à un aléa panaché allant de très faible à très fort.	Cas 3.

28 JUIN 2022

COMMUNES	Zonage	Référence cadastrale ou situation	Situation de l'aléa et des enjeux	AVIS
QUARANTE	2 AUH	Sud-Ouest de la commune	Extension d'une zone urbanisée. Aléa panaché allant de très faible à très fort.	Cas 3.
SAINT-CHINIAN	Zone Ucb	Nord-Est de la commune	Densification d'une zone déjà urbanisée sauf parcelle AK0323 au contact d'un massif boisé vulnérable ayant déjà été incendié.	Cas 6 sauf parcelle AK0323 à supprimer.
SAINT-CHINIAN	Zones 1AUH et 2AUH	Est de la commune	Extension d'une zone urbanisée. Aléa principal fort pour la zone 1AUHb.	Cas 2.
VILLEPASSANS	Différentes zones U	Village	Pour partie hors aléa et soumis à un aléa panaché allant de très faible à exceptionnel.	Cas 3.
Toutes communes	Zone A Différents sous - secteurs Zone N Différents sous - secteurs		Secteurs en zone non ou peu urbanisée non située en extension d'une urbanisation existante.	Superposer avec l'aléa FF et retirer toute zone non bâtie (hors dents creuses) soumise à un aléa moyen à exceptionnel. Interdire toute nouvelle construction sur des parcelles déjà bâties soumises à un aléa moyen à exceptionnel. Autoriser uniquement les constructions admises au titre des exceptions listées dans la fiche n°5 du porter à connaissance FF. En cas de secteur soumis à un aléa très faible et faible mais contigu à un massif boisé important, demander un recul de 50 m des constructions.




