

Objet de la délibération :

 **URBANISME /** Approbation du P.L.U.

CERTIFIE EXECUTOIRE

Compte tenu de sa transmission en Préfecture,

le 16/11/2007

Et de sa publication, le 16/11/2007

Pour le Maire,

Le 1^{er} Adjoint

Danielle DUBOIS



VOTE :

Votants : 26

Vote POUR : 21

Vote CONTRE : 1

Abstention : 4

VOTE A LA MAJORITE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE
SAINT MATHIEU DE TREVIER**

8 Novembre 2007

L'An Deux Mille Sept

et le Huitième jour du mois de Novembre à 18h30

à Saint Mathieu de Tréviers le Conseil Municipal de la Commune, convoqué le Vingt-six Octobre, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Robert YVANEZ, Maire.

Membres présents :

M. R. YVANEZ, Maire

Mme D. DUBOIS, M. E. MAURIN, M. J. SALEL, Mme N. GREBERT, M. J. LOPEZ, M. JM GRASSET, Adjoints.

M. S. MAHDI, Mme J. BERAL, Mme C. MAGNET, M. D. DEPATY, M. G. RATIER Mme M. LECLAIR, Mme C. CHARLES, Melle I. POULAIN, Mme V. LANAU, M. JL PORREYE, Mme M. MEDARD, M. I. BAYSE, M. F. SADOUN.

Membres représentés :

Mme D. MICHAUD, représentée par Mme D. DUBOIS, **M. J. SAMSON**, représenté par M. J. LOPEZ, **M. A. VINAS**, représenté par Mme J. BERAL, **Mme P. ANASTASY**, représentée par M. G. RATIER, **Melle N. LHILOUFI**, représentée par M. le Maire, **M. A. PIANALDI**, représenté par Mme M. MEDARD.

Membre absent :

Mme C. CAPELIER.

Secrétaire de séance :

Melle N. LHILOUFI.



Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L123.12 et R123.35,
Vu la délibération du 17 Juin 2004 prescrivant la révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) valant élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme),
Vu la délibération en date du 15 Février 2007 arrêtant le projet du PLU,
Vu l'arrêté du Maire du 21 Mai 2007 prescrivant une enquête publique du 11 Juin au 13 Juillet 2007 pour le projet de révision du PLU,
Vu la réserve émise par le Commissaire Enquêteur sur le secteur Nord,
Vu la note explicative annexée à la présente délibération répondant à la réserve et aux observations du Commissaire Enquêteur,
Entendu le rapport de M. le Maire au Conseil Municipal,

Le Conseil Municipal,

DECIDE
à la majorité

- ⊖ D'approuver le PLU,
- ⊖ Que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal départemental.
Par ailleurs, elle sera publiée au Recueil des Actes Administratifs,
- ⊖ Que la présente délibération et le dossier modifié seront transmis au Préfet de l'Hérault.
- ⊖ La délibération approuvant la révision du PLU sera exécutoire dans un délai d'un mois à partir de la date sa transmission en Préfecture et si cette dernière n'a notifié aucune observation au dossier de révision. Dans le cas contraire, la délibération sera exécutoire après la prise en compte de ses modifications.

Ainsi délibéré, les jour, mois et an que dessus, pour extrait conforme,

**Pour ampliation et par délégation,
Le 1^{er} Adjoint au Maire,**

Danielle DUBOIS



**Signé : Le Maire,
Robert YVANEZ.**

NOTE EXPLICATIVE

I - EVOLUTIONS DU PROJET DE PLU ARRETE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier de PLU, arrêté par le Conseil Municipal de Saint Mathieu de Trévières a donc été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées puis à enquête publique.

Sont maintenant proposées aux Conseillers Municipaux les évolutions et modifications du PLU arrêté, suite aux différents avis.

A - EVOLUTIONS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

1) Prise en compte de la réserve émise par le Commissaire Enquêteur

Le conseil municipal est informé que Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à l'approbation du PLU de Saint Mathieu de Trévières sous réserve de stopper toute urbanisation (sauf quelques équipements légers de loisirs) au-delà de la RD1.

Comme le demande le commissaire enquêteur, on peut constater que l'urbanisation est bloquée à court et moyen terme au nord de la RD1. Les zones AUO sont des zones non constructibles dans l'attente de l'établissement d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires. Au moment de leur ouverture à l'urbanisation, les zones AUO feront l'objet d'une nouvelle procédure qui comprendra obligatoirement une enquête publique.

Les zones AUO, non constructibles, sont maintenues car :

- Aux lieudits Crotasses et la Rouviode, elles reconnaissent l'existence de constructions licites et d'un périmètre bâti dans lequel des évolutions des constructions existantes sont autorisées ; aucune nouvelle construction n'est admise par le règlement de cette zone ;
- Au lieudit Lacan, Le projet de la zone d'activités tertiaire classée au plu en zone AUOf s'inscrit dans la continuité de la zone déjà existante au Sud du giratoire, dans laquelle se trouvent l'agence départementale, la maison de la petite enfance et le siège de la Communauté de Communes. Le projet de zone tertiaire est donc bien desservi par le giratoire Nord d'accès à St Mathieu au croisement des routes départementales n°1 et n°17 et se trouvent à proximité de l'ensemble des réseaux (eau, électricité,...). Par ailleurs, à proximité immédiate de cette future zone, le PLU définit un espace boisé classé ainsi qu'une coupure végétale située le long de la RD17 justifiant ainsi de la volonté d'assurer l'intégration paysagère de ce futur projet. A terme, l'ouverture effective de cette zone à l'urbanisation sera conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure d'urbanisme, dont le projet fera l'objet d'une enquête publique.

L'aménagement à terme de cette zone permettra également d'améliorer les accès et les équipements pour les constructions existantes et légalement autorisées dans le cadre d'un projet d'aménagement global. Ce secteur, en retrait par rapport aux routes départementales, s'insère dans le cadre paysagé composé par les boisements existants.

2) Evolutions suite aux observations sur le PLU

EXPANSION DEMOGRAPHIQUE

Le rapport d'enquête publique mentionne en page 30 un manque de cohérence du rapport de présentation du PLU concernant la population 2004 de St Mathieu de Trévières.

Il y a en effet une erreur au rapport de présentation en page 78 qui mentionne une population de 5431 habitants en 2004. La fiche INSEE du recensement 2004 montre que la population de Saint Mathieu de Trévières était bien de 4341 habitants, comme il est fait mention partout

ailleurs dans le PLU. Le tableau de la page 94 est exact et la population estimée en 2015 sera bien de 5800 habitants, avec les hypothèses retenues concernant le taux de croissance des résidences principales et la taille des ménages.

Le tableau de phasage des opérations d'aménagement en page 95 inclut les réalisations de logements engagées depuis 2004 puisqu'il se base sur la population 2006 (4818 habitants, estimation INSEE).

Ces chiffres énoncés par la commune à travers le PLU sont un objectif fixé, une feuille de route. Il s'agit d'hypothèses de croissance, et non d'un constat.

Les objectifs de croissance de population fixés par la municipalité sont en cohérence avec les superficies constructibles déterminées au PLU, tel que l'explique le rapport de présentation.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le rapport de présentation, (paragraphe sur la valeur environnementale et économique du territoire communal, p.22), les différentes protections sont cartographiées et décrites. Les fiches originales des protections sont présentées en annexe du rapport.

L'évaluation environnementale du PLU est également annexée au rapport de présentation. Cette étude évalue l'impact des zones d'urbanisation par rapport aux secteurs à enjeux environnementaux.

Les services de l'Etat, suite à l'arrêt du PLU, ont demandé de compléter l'évaluation environnementale, ce qui a été fait. Les compléments ont été validés par la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN).

Les annexes sanitaires contiennent le périmètre d'assainissement collectif, inscrit sur le plan des réseaux d'eaux usées. Le schéma directeur d'assainissement modifié (tenant compte du PLU) va être soumis à l'enquête publique, suite à la validation par le Conseil Municipal du PLU à approuver.

On peut noter une erreur sur le périmètre d'assainissement collectif, inscrit sur le plan des réseaux d'eaux usées. En effet, les zones où l'on retrouve un indice « n » sont en assainissement individuel (une partie de Pourols et les Crotasses). Cette erreur matérielle sera corrigée dans le PLU approuvé.

Zones urbaines

⇒ Zone U (centre village le long de la RD17)

Dans le cadre de la protection de l'environnement, il est proposé d'inclure la réglementation ci après en matière de panneaux solaires, climatiseurs.

Le règlement est ainsi complété (art. U11) :

« pour les constructions nouvelles, dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toute forme d'antennes, de type râteau, parabole, ... autres). Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis les voies ou les espaces publics. Pour toutes nouvelles constructions, l'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez de jardin par une haie végétale dense et visible depuis le voie publique ».

La rédaction n'interdit pas des dispositifs permettant la mise en oeuvre d'énergies renouvelables type panneaux solaires.

Il est proposé que sur la parcelle AP21 situées Avenue Louis Cancel près du giratoire, L'espace boisé soit diminué en tenant mieux compte des boisements existants.

En revanche il est indiqué qu'au vu des accès existants à ce secteur situé à l'angle Sud Est du rond point nord, le cos de la zone ne sera pas modifié.

⇒ **Zone UD4 (les Hauts de Pourols)**

il est proposé, vu la superficie des parcelles (4000m² environ) et pour permettre l'évolution du bâti, d'attribuer un COS de 0,10 au lieu de 0,05 à ce secteur en allant ainsi dans le sens de la loi SRU. toutefois il n'est pas possible de plus densifier car les réseaux n'en ont pas la capacité.

⇒ **Zone UD2n (en limite du vieux village de St Mathieu.)**

Pour répondre à la demande du commissaire enquêteur la superficie de l'Emplacement réservé pour l'aménagement d'un jardin public près du vieux village de St Mathieu (AC179, 182, 183 et 184) est réduit. En effet, la superficie qui était réservée aurait nécessité un investissement financier très important pour le budget communal. La Commune souhaite aménager en priorité les cotéaux de St Mathieu classés en zone naturelle pour en faire un secteur ouvert au public.

EXTENSIONS URBAINES

⇒ **Zone AUOf, à l'Ouest**

Le commissaire enquêteur estime que dans la zone ouest l'extension de l'urbanisation devrait être réduite.

En réponse à cette observation du commissaire enquêteur, la réserve foncière créée sur le massif boisé de part et d'autre du chemin de St aunès est supprimée car sa viabilisation apparaît comme difficilement réalisable du fait du dénivelé et du débouché en épingle à cheveux sur le chemin Neuf. Cette zone d'environ 2 hectares, comprise dans la zone rouge du PPRIF, est reclassée en zone naturelle, à l'exception d'une parcelle qui est rattachée à la zone Ud2. Cette parcelle, située au nord du chemin du Verdier, à l'extrême limite du site classé du Lebous, bénéficie des réseaux existants. Elle ne deviendra constructible qu'après la révision du PPRIF.

Le zonage du PLU reprend donc les limites du POS précédent dans le secteur de l'Hôpital/ Cros du Boudou. L'ensemble du secteur Ouest est classé en zone AUO c'est-à-dire non constructible. Une révision du PLU sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation, quand un projet d'aménagement global aura été réalisé dans le cadre d'une procédure d'aménagement adaptée. Les accès à la zone seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration du projet global.

Par ailleurs il est proposé de revoir le zonage (parcelles AH59, 60, 61) situées au Chemin Neuf pour intégrer l'emplacement réservé départemental pour l'aménagement d'un carrefour (rond-point, ER n°18) en zone AUO. l'aménagement prévu du carrefour est effectivement lié en partie à l'urbanisation de la zone AUOf du secteur Ouest et à celle de la zone AUO Garonne. X

⇒ **Zone AU1**

Dans la zone AU1a, la hauteur est réduite à 10 mètres (article AU 10) pour permettre de marquer l'entrée de l'esplanade sans créer trop de différence avec le reste de la plaine (8,50 mètres).

Afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur les maisons individuelles existantes sur les terrains limitrophes, il est également précisé, à l'article AU1 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) : « les constructions ou parties de construction qui dépassent 8,50 mètres de hauteur seront implantées à 8 mètres minimum par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ».

Concernant les clôtures, elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat. Le terme « de préférence » est supprimé.

⇒ **Zone AU0a au sud**

Dans cette zone, le PLU n'est pas modifié. Une orientation d'aménagement définit des mesures d'intégration paysagère pour ce secteur qui formera une nouvelle entrée dans le bourg.

⇒ **Zone AU0n au nord**

Le zonage n'est pas modifié. Concernant la possibilité de créer de nouveaux logements, seules les extensions mesurées sont autorisées, de plus le règlement renvoie sur le règlement du P.P.R.I.f. approuvé.

⇒ **Zone AUonl**

Cette zone est une réserve foncière à vocation d'activités touristiques. Elle est donc inconstructible en l'état. Une révision simplifiée du PLU sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation, quand un projet d'aménagement global aura été proposé.

D'éventuels bars, restaurant, centre de loisir, pourront être autorisés dans le cadre d'un projet global. Le règlement du PLU intégrera ces possibilités dans le cadre de la révision.

⇒ **Zone AUoaf,**

Voir paragraphe 1) prise en compte de la réserve émise par le commissaire enquêteur.

CHEMIN DU PUISET

Suite à la remarque faite à l'enquête, le rapport est modifié pour mieux préciser le projet : « aménagement du chemin du Puiset, axe Nord-Sud important pour la partie Ouest du bourg ; le projet prévoit la création d'un cheminement piéton continu en contrebas ».

ZONES AGRICOLES ET MAS HISTORIQUES

⇒ Pour prendre en compte la remarque de l'association des Mas historiques, un EBC est créé le long du chemin qui mène au lac de Cécélès. Le classement en EBC n'empêche pas l'entretien des haies et des ripisylves.

⇒ Pour une meilleure compréhension, dans le règlement à l'article A2, il est précisé :

« Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux à l'exclusion des élevages » (traité au point 3 suivant).

⇒ La règle de recul des nouvelles constructions par rapport aux routes communales et départementales a été créée pour préserver les vues sur le paysage depuis la route. Pour limiter l'éloignement par rapport aux réseaux, cette règle est assouplie :

Initialement étaient autorisées :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux à l'exclusion des élevages.

Toutefois, les bâtiments d'exploitation devront être éloignés au minimum de 50 mètres des voies communales et 100 mètres de routes départementales, ou, devront être édifiés dans un rayon de 50 mètres autour de bâtiments existants. Et les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation devront être contiguës au bâtiment d'exploitation de manière à créer une unité architecturale.

Le règlement est modifié :

« Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux à l'exclusion des élevages, (traité au point 6 suivant). »

Toutefois, les bâtiments d'exploitation devront être éloignés au minimum de 75 mètres des routes départementales, ou, devront être édifiés dans un rayon de 75 mètres autour de bâtiments existants. Et les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation devront être contiguës au bâtiment d'exploitation de manière à créer une unité architecturale.

⇒ Au point 4 de l'article A2, « activités équestres » est supprimé.

⇒ Dans le règlement, le Mas du Terrieu n'est pas classé en A mais en N. Il est enlevé de la liste des mas à l'article A2.

⇒ La règle d'enterrer les réseaux a été créée dans un objectif paysager ; elle est assouplie pour constituer une incitation, et non une contrainte.

A l'article A4, il est précisé que pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

Cette disposition était auparavant obligatoire.

⇒ L'article A11 avait été rédigé pour favoriser la protection du patrimoine bâti des mas. Après discussion avec l'Association des Mas Historiques, sa rédaction est simplifiée pour exprimer l'esprit de la règle et non des dispositions qui n'étaient pas toujours adaptées :

«Les travaux concernant l'aménagement des mas existants doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. Néanmoins, les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'extension ou de l'édifice.»

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, carreaux de céramique, placage de pierres pour dallage, fibrociment... » est interdit.

Les clôtures

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme. Elles ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur. »

Il est proposé aussi de classer en zone agricole A, la parcelle BD1 faisant partie du domaine de l'Hortus situé sur la Commune de Valflaunès, en limite de commune de façon à prendre en compte l'occupation agricole de la parcelle concernée et de permettre l'extension du chai qui est nécessaire à l'activité viticole du domaine.

⇒ La zone N comprend également trois mas anciens. L'article N11 est simplifié pour reprendre la rédaction de l'article A11. Il n'est plus nécessaire de conserver un secteur spécifique pour les mas : un seul secteur Na est maintenu pour toutes les constructions à vocation non agricole dans la plaine. Le secteur Nb est donc supprimé.

⇒ En NL : le règlement est modifié : pour les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité touristiques du lac de Cécèlès, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5,00 mètres et non plus à 8,50 m. Cette hauteur est suffisante pour les aménagements liés aux activités de loisirs.

STATION D'EPURATION

Le rapport de présentation précisait : « la station d'épuration est suffisante pour traiter 6000 équivalents habitants, prévus à l'horizon 2016. Après 2016, il faudra prévoir d'agrandir la station. Des études devront être lancées pour prévoir son extension, environ 4 ans avant, soit en 2012 ». Les études préalables à son extension devront donc être lancées en 2008, l'année prochaine.

Le rapport devra rectifier le fait que la station actuelle correspond à 5400 équivalents-habitants et non 6000 équivalents-habitants, suivant la norme européenne ERU. La capacité maximale de la station sera atteinte en 2012.

Cette donnée sera également modifiée dans les annexes sanitaires.

B – EVOLUTIONS SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1) Evolutions suite aux avis de synthèse des services de l'Etat

Observations dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document

La seule observation dont la prise en compte est obligatoire concerne l'évaluation environnementale du PLU réalisée par le bureau d'études GIRUS : « l'analyse de l'impact du projet de PLU sur les espèces visées par les objectifs de conservation apparaît insuffisant. »

L'étude environnementale a été revue par le bureau d'études GIRUS pour répondre aux dispositions de l'article R123.2.1 du code de l'urbanisme. Les modifications ont été validées par la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN). La nouvelle version est intégrée au PLU.

Observations formulées à titre de recommandations, en vue d'améliorer la qualité du document

⇒ Sur le rapport de présentation : Les remarques formulées sur le rapport de présentation sont intégrées au dossier final de PLU :

- dans la partie « diagnostic », des précisions sur le PPRIF, sur la capacité de la station d'épuration, sur l'état du bâti,

- dans la partie « choix de développement », il faut expliquer le classement des mas historiques en zone agricole ou en zone naturelle,

- dans la partie « dispositions du PLU » il est noté qu'il convient de s'assurer des possibilités d'alimentation en eau potable lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Cette partie est complétée en justifiant l'ensemble des règles ou prescriptions du règlement applicables pour chaque secteur.

⇒ Sur les annexes au rapport ; les orientations fondamentales du SAGE (Schéma d'Aménagement Général d'Environnement) sont modifiées selon le document approuvé. L'évaluation environnementale du PLU a été complétée par le bureau d'études GIRUS.

⇒ Sur le PADD est complété de manière à mieux expliquer le projet communal, en reprenant des éléments déjà précisés dans le rapport de présentation, en application de l'article R 123.2.

⇒ Sur les Orientations d'Aménagement.

- *la liaison du bâti avec l'espace agricole.*

a) Dans le secteur « Champs Noirs », une limite est constituée par le ruisseau : il est demandé de préserver ou reconstituer la ripisylve, sur une épaisseur de 2,50 mètres avec un chemin d'entretien de 2,50 m. Pour la limite ouest du futur quartier avec les terrains agricoles, le projet est complété. Il est proposé : un chemin piétonnier bordé d'amandiers, d'oliviers ou de chênes verts, pour constituer visuellement un premier plan végétal. Ce chemin piétonnier pourra rejoindre celui qui sera aménagé en bordure du ruisseau.

b) Dans le secteur Ouest les limites du nouveau quartier avec l'espace agricole sont surtout dans le secteur Pesses et Fontanilles. Le plan précise que la végétation existante sera préservée : la légende est complétée pour intégrer la protection des boisements existants au nord du site. Dans le secteur Cros du Boudou les limites sont essentiellement formées par le massif boisé.

- *précision par rapport au PPRIF.* La zone située entre le Verdier et la route de St Aunès est reclassée en zone naturelle, à l'exception d'une parcelle rattachée à la zone Ud2, dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la révision du PPRIF, qui classe actuellement ce secteur en zone rouge.

⇒ Sur le règlement : Les remarques formulées sur le règlement sont intégrées au dossier final de PLU :

a) Dans la présentation du caractère de la zone AUO, il est précisé que : « l'ouverture à l'urbanisation effective est également conditionnée aux possibilités d'alimentation en eau potable ».

b) Pour les zones U, UI et A, il est précisé dans la section 1, nature de l'utilisation et de l'occupation des sols qu' « une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du P.L.U., est située en zone de risque d'incendie de forêt, sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Incendie de forêt (P.P.R.I.f.) approuvé. Il est nécessaire de se référer systématiquement au P.P.R.I.f., document annexé au PLU ».

Par contre, le niveau de risque « zone de danger, de précaution forte, de précaution » n'est pas précisé. En effet, une révision du PPRIF va être demandée par la commune suite à la mise en application du PLU.

Cette disposition était déjà inscrite en zones N et AUOn concernées par le PPRIF.

- c) Pour les zones U, UI et N, à l'article 13 (espaces libres et plantations), il est précisé que : « Dans l'ensemble de la zone, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe). Il sera préféré des essences résistantes au feu (privilégier les feuillus aux résineux). Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains agricoles et pastoraux, aux vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus. »
- d) A l'article 2 de la zone A, il est précisé que sont autorisés les extensions et les logements nécessaires à l'activité agricole.
- e) Dans la zone A (article 2), la distance imposée pour recul des élevages par rapport aux zones urbaines et à urbaniser sera conforme à la réglementation en vigueur. Le Mas du Terrieu situé en zone Na, est supprimé de la liste des Mas agricoles où le changement de destination est autorisé. Concernant les gîtes ruraux, il semble aléatoire de limiter leur nombre dans le règlement. La condition inscrite au PLU arrêté est maintenue : « à condition qu'ils soient complémentaires de l'activité agricole ».
- f) Dans la zone N, les articles 6, 7 et 8 sont renseignés tels que :
Art 6 : « En bordure de la RD17, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25,00 mètres de l'axe de la voie. En bordure des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15,00 mètres de l'axe de la voie ».
Art 7 : Les extensions seront implantées : soit en limites séparatives, soit à 3 mètres de recul minimum.
Art 8 : « Les extensions pourront être implantées librement les unes par rapport aux autres ».

L'article 4 est déjà renseigné.

⇒ Les remarques formulées sur le zonage sont intégrées au dossier final de PLU.

- le plan de zonage sur le territoire communal sera fourni en couleur
- les zones de bruit seront portées au plan de zonage ; les légendes seront modifiées avec les références légales ou réglementaires.

⇒ Concernant les annexes

a) *Annexes sanitaires.*

L'étude MEDIAE « schéma d'assainissement pluvial » est intégrée en annexe 4 au PLU approuvé.

Les conclusions de cette étude sont déjà intégrées dans le PLU. Dans les zones à urbaniser, les secteurs destinés à la rétention et les zones inondables sont localisés par principe par le schéma d'assainissement pluvial, mais restent à définir plus précisément lors des études préalables à l'aménagement de ces secteurs. C'est pourquoi ils ne sont pas portés ni au zonage, ni aux cartes des orientations d'aménagement. Mais ces dernières renvoient au schéma d'assainissement pluvial :

- fiche 1 : prescriptions générales concernant l'assainissement pluvial, communes à tous les secteurs
- Au préambule du secteur ouest, il est noté que : « Au préalable à tout projet d'urbanisation ou de construction, il conviendra de définir un schéma d'aménagement global comprenant la composition de la voirie et des espaces publics principaux, ainsi que la gestion des eaux pluviales à l'échelle globale de la zone à urbaniser ».
- Dans les préconisations de chaque secteur il est noté « prévoir le recueil et le stockage des eaux pluviales et l'épanchement des ruisseaux, selon les préconisations de l'étude hydraulique MEDIAE ».

De même, les calculs pour les aménagements ne peuvent pas être effectués maintenant car les densités futures et les schémas d'aménagement ne sont pas encore définis.

b) *Servitudes d'utilité publique / PPRIF / DPU (Droit de Prémption Urbain) / Classement sonore*

Le plan et la liste des servitudes sont complétés suite aux remarques des services de l'Etat.

Les bandes de bruit de part et d'autre de la RD 17, classée infrastructure bruyante, sont ajoutées au plan de zonage.

Classement sonore : mise à jour des annexes en précisant le nouvel arrêté préfectoral du 01/06/07.

2) Avis du Conseil Général de l'Hérault

Avis favorable.

Une précision par rapport au texte de la page 11 : la commune n'a pas lancé une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) mais a fait réaliser une évaluation environnementale du PLU, rendue obligatoire par la présence d'une zone Natura 2000 à proximité ou incluant des secteurs à urbaniser.

Le Département rappelle ses projets en matière de voirie : la RD 17 dans la traversée du village, la boucle nord du LIEN, la piste cyclable au sud de la commune.

Il souhaite que les zones d'activités, au moment de leur ouverture à l'urbanisation, prennent en compte la charte départementale de qualité sur ce type de zones.

Autres observations

- En matière d'habitat :

Concernant les deux zones à urbaniser en entrée sud, leur phasage n'est pas le même, car le secteur Ouest est urbanisable immédiatement et le secteur Est dépend de la création du fossé en bordure de la RD17. La municipalité souhaitant lancer à court terme l'urbanisation du secteur Ouest, il n'est donc pas possible d'en faire une seule zone.

- En matière de circulations douces

La création de liaisons douces a été intégrée à la réflexion et se traduit dans le PADD et les Orientations d'Aménagement, qui prévoient :

- la création de larges trottoirs le long des rues principales à créer dans les nouveaux quartiers ;
- l'aménagement des rues principales Est-Ouest pour prendre en compte les circulations douces avec une piste cyclable prévue le long de l'avenue de la République de Montferrand et du chemin de la Planasse.

- Concernant le secteur d'entrée Sud :

La possibilité du prolongement de la trame viaire vers une urbanisation ultérieure plus au sud a été intégrée à la réflexion mais sera mieux explicitée.

- Sur le plan des activités économiques

Concernant le traitement paysager des façades arrière des commerces prévus dans la zone AUOa destinée aux activités commerciales : un cahier des charges des prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques devra obligatoirement être réalisé lors de la procédure d'aménagement du secteur.

Concernant la hauteur maximale autorisée dans cette zone d'activités, la municipalité retient la suggestion de la diminuer à 10,00 mètres, pour ne pas créer trop de différences avec le reste de la plaine (8,50 mètres). Cette disposition est intégrée aux orientations d'aménagement.

3) Avis de la CCI

Avis favorable

- Les normes de stationnement.

Les propositions de la CCI pour assouplir les normes de stationnement dans les zones urbaines et industrielles sont retenues, dans un souci de limiter la consommation d'espace par le stationnement. Le règlement est modifié en conséquence.

En zone U et UI, pour les services et bureaux, il est demandé une surface aménagée pour le stationnement équivalent à 60% de la SHON.

Dans les zones industrielles et d'activités, la municipalité prend note de la suggestion de limiter les logements liés aux activités dans l'objectif d'éviter une mutation du tissu vers une zone mixte et de préserver un foncier à usage d'activités ; la SHON maximale des logements liés aux activités est réduite à 90m².

4) Avis de la Chambre d'Agriculture

Avis favorable

Le règlement de la zone agricole sera modifié en fonction des remarques émises :

A l'article A2, point 4, il est précisé que les élevages sont traités au point 6 suivant.

Par contre :

- il n'est pas possible de limiter le nombre de logements autorisé par exploitation agricole ;
- la municipalité ne souhaite pas fixer un nombre maximal de gîtes dans la mesure où il est précisé que cette activité doit demeurer accessoire par rapport à l'activité agricole ; il sera inscrit que les gîtes devront être aménagés dans le volume des bâtiments existants ou autorisés ;
- les aménagements et changements de destination autorisés au point 6 dès lors qu'ils ne compromettent pas la destination agricole ne permettent pas d'extension des bâtiments. Cette disposition a pour but de permettre l'utilisation de bâtiments patrimoniaux existants.
- L'extension des bâtiments nécessaires à l'activité agricole est autorisée.

La municipalité ne souhaite pas classer en zone A de nouveaux terrains. Il est possible de cultiver en zone « N ». Le zonage des terrains qui seront mis en culture pourra évoluer lors d'une prochaine révision, en prenant en compte l'occupation effective du sol.

5) Avis de l'Association de Défense et de Protection du Site du Pic Saint Loup et des Communes Avoisinantes

Avis favorable.

a) Utilisation et aménagement de l'espace

Concernant la volonté de réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain, les objectifs poursuivis par la commune seront explicités au rapport de présentation.

Concernant l'urbanisation de la zone AUOf, une série de questions est posée quant à la forme de l'urbanisation future et le programme de logements. Il sera explicité au rapport de présentation que ces questions seront définies par le futur projet d'aménagement du quartier et qu'il n'est pas encore possible d'y répondre.

- les densités affichées par la commune sont un objectif ; elles ne sont pas opposables ;
- la densité de 8 logements/ha ne correspond pas à 800 m² par parcelle ; c'est une densité globale, incluant la voirie et les espaces verts, et constituant une moyenne entre des grandes parcelles (plus de 1000 m²), des petites et moyennes parcelles et de l'habitat intermédiaire dans des proportions qui seront définies ultérieurement ;
- les espaces réservés définis par la mission de M. Westphal ont été repris dans les Orientations d'Aménagement sous forme « d'intentions de liaisons » car il appartiendra aux études préalables de définir exactement leur tracé.

Concernant l'urbanisation de la zone AU1a, la municipalité retient la proposition de limiter les hauteurs à 10,00 mètres : elle souhaite que le projet d'urbanisation puisse marquer l'entrée de l'esplanade, sans pour autant créer trop de différences de hauteur avec le reste de la plaine (8,50 mètres). Le projet prendra en compte la présence des maisons existantes autour du secteur au niveau des prospects.

c) Déplacements

Le texte du rapport de présentation concernant l'aménagement des espaces publics et des rues renvoie déjà aux Orientations d'Aménagement qui détaillent les prescriptions dans les zones à urbaniser : paragraphe « améliorer le fonctionnement urbain », point sur la création de rues dans les nouveaux quartiers en page 91.

Dans la zone AUOf, la superficie qui sera utilisée pour les espaces verts et la voirie représentera à terme entre 25% et 30% de la superficie totale de l'opération. C'est une moyenne constatée dans les opérations nouvelles où la voirie est presque entièrement à créer, compte tenu des nouvelles exigences de gestion des circulations douces (piétons, cycles) et de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention, noues).

c) Gestion des risques naturels

Gestion des eaux pluviales

(source : MEDIAE)

Dans le cadre de l'étude relative aux zones à urbaniser, aucune étude spécifique n'a été réalisée sur le ruisseau du Boudou. Cependant de nombreuses mesures d'accompagnement et de précautions ont été définies vis-à-vis de l'urbanisation projetée, s'inscrivant dans le cadre du PLU.

La zone inondable des ruisseaux du Boudou et du Gouletier n'ayant pas fait l'objet d'une étude permettant de délimiter leur zone inondable, il a été décidé de geler sécuritairement une bande de terrain importante de part et d'autre de ces ruisseaux.

En parallèle, ces bandes de terrain feront l'objet dans le cadre des projets d'aménagements de mise en œuvre de volumes de rétention, dans l'unique souci de protéger les zones à urbaniser situées en aval. Il convient de noter que les bassins d'épandage seront complémentaires aux bassins destinés à compenser toutes les nouvelles surfaces imperméabilisées.

L'aménagement global permettra ainsi une amélioration des écoulements du Boudou, vis-à-vis de l'existant.

Par ailleurs, de nombreuses mesures ont également été définies vis-à-vis du risque lié aux ruissellements des eaux. Actuellement, de nombreuses habitations sont touchées par des écoulements diffus issus des versants amont. Il a donc été décidé de mettre en œuvre un programme d'aménagement global permettant de maîtriser les eaux de ruissellement de ce secteur. Certains travaux visant la protection des lieux habités seront entrepris avant les extensions d'urbanisation projetées. Dès 2007, un fossé sera entrepris afin de collecter les ruissellements au niveau du chemin du Cros du Boudou et les dériver plus au nord, au travers de parcelles non habitées. Ces premiers travaux ayant pour unique objectif de soulager les parcelles habitées touchées par ces ruissellements.

Prévention des risques de feux de forêt

La future voie qui est présentée en page 17-18 du rapport 2-b ne dessert pas des habitations : il s'agit d'une voie serpentant dans la zone de rupture de combustible, destinée aux véhicules d'entretien ou de secours.

Concernant la partie de la zone AUOf située en bordure de la zone de rupture de combustible : actuellement il n'y a pas de prescriptions spécifiques du PPRIF concernant une distance de recul

à respecter. Par contre, la révision du PPIF entraînera l'application de nouvelles règles plus restrictives. **En attendant, le PLU révisé retiendra un recul obligatoire de 10 mètres pour les nouvelles constructions** qui sera précisé aux Orientations d'Aménagement.

d) Impact environnemental et paysager

L' « espace boisé classé » de la zone de Restinclous n'a pas été supprimé, mais la trame utilisée sur le plan de zonage sera rendue plus lisible.

L' « espace boisé classé » du chemin du Puiset a été supprimé car la municipalité souhaite faire des aménagements pour mettre en valeur cet espace naturel (parcours sportif, etc). Cette suppression n'a pas pour objectif de créer les conditions pour rendre constructible ce secteur puisque le PADD a affirmé la protection de cet espace naturel comme coupure paysagère et environnementale au cœur du périmètre bâti.

e) Lisibilité par le grand public

Par rapport aux suggestions faites, la municipalité estime que les réunions avec les associations ont eu lieu avant l'arrêt du projet et que le commissaire enquêteur est là pour répondre aux questions que se posent les habitants au moment de la consultation du dossier d'enquête publique.

6) Avis du SDIS

Le nouvel avis technique du SDIS sera intégré aux annexes du règlement.