

COMMUNE DE SAINT-PARGOIRE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE L'HÉRAULT

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale du PLU

*Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées*



## REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

UDAP Hérault (avis intégré à l'avis de synthèse de la DDTM)		
Commentaire de la PPA		Réponse du maître d'ouvrage
Périmètre de protection des monuments historiques		
<p>Il est demandé, si la mairie est favorable, d'arrêter par délibération du conseil municipal ou communautaire le projet de PDA du 19 septembre 2018.</p>	<p>Page 1/4</p>	<p>La commune souhaite approuver le PDA en même temps que le PLU. Une enquête publique conjointe est prévue pour le PLU et le PDA.</p>
Règlement		
<p>L'UDAP demande une modification en zone UA (page 32 du règlement) : l'ajout de la phrase « les menuiseries d'origine doivent être conservées, restaurées ou refaites dans les formes et les matériaux correspondants à l'époque de la construction de l'immeuble ». Dans l'article volets il devra également être précisé : « en zone UA1, les volets en bois traditionnels, battants ou pliables en tableau, doivent être maintenus. Les volets roulants sont incompatibles avec la préservation de l'aspect patrimonial des façades et ils sont à écarter dans le cœur</p>	<p>Page 1/4</p>	<p>Il est proposé de répondre favorablement aux demandes de l'UDAP. Toutefois, le PLU n'a pas la capacité de réglementer les matériaux, ils seront préconisés. L'ABF pourra exiger le respect des matériaux traditionnels dans son avis sur les autorisations d'urbanisme qui sera rendu « conforme » dès l'arrêté préfectoral instaurant le PDA et son annexion au Plu en tant que Servitude d'Utilité Publique.</p>

<p>ancien ». Il est également demandé de remplacer « les volants roulants sont autorisés. » par « les volets roulants pourront être autorisés ».</p>		
<p>L'UDAP demande, page 28 du règlement, d'ajouter une mention concernant les installations solaires ou photovoltaïques</p>	<p>Page 1/4</p>	<p>Il est proposé de compléter le règlement selon la formulation proposée par l'UDAP de l'Hérault.</p>
<p>L'UDAP demande que des règles plus précises concernant la hauteur de l'allège, la visibilité depuis l'espace public concernant les toitures terrasses (page 30 du règlement), soient ajoutées.</p>	<p>Page 1/4</p>	<p>La volonté du règlement est de faciliter la mise en œuvre des projets dans le centre historique de la commune, notamment de renouvellement urbain et de résorption des logements vacants. En ce sens, des règles plus précises et non contextualisées pourraient représenter un frein ou un surcoût significatif pour certains projets. La commune n'est donc pas favorable à l'ajout de règle plus précises sur la hauteur des allèges et consent à préciser que les toits terrasses devront être peu ou pas visibles depuis l'espace public afin d'étudier les projets au cas par cas.</p>
<p>Page 157 du règlement, l'ABF demande que les dessins d'exemple concernant l'intégration des climatiseurs en façade soient repris car ils ne sont pas satisfaisants pour le centre ancien et ne peuvent y être recommandés.</p>	<p>Page 4/4</p>	<p>Il est proposé par la mairie de supprimer les dessins relatifs à ce sujet.</p>
<p>En zone UA, le nuancier ne devra pas compter de teintes blanches d'enduits, l'ABF demande donc qu'elles soient exclues.</p>	<p>Page 4/4</p>	<p>Il est proposé de supprimer les teintes blanches du nuancier de la zone UA.</p>

Protection d'éléments remarquables		
Les fiches des bâtiments à protéger devront être intégrées en annexes pour les entités remarquables. L'ABF demande également à ce que les murets en pierre et restanques fassent partie du patrimoine vernaculaire à protéger.	Page 4/4	Il est proposé de compléter le règlement pour intégrer une liste des parcelles concernées par une protection patrimoniale assorties d'une photo illustrant l'élément protégé.  Il est également proposé de compléter les éléments protégés avec les murets de pierre sèche du secteur de Montplaisir.
Conclusion		
<b>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations émises</b>		

**Annexe – Périmètre délimité des abords de l'Église de Saint-Pargoire**

DDTM de l'Hérault (34)		
Commentaire de la PPA	Réponse du maître d'ouvrage	
Adéquation besoins-ressources en eau potable		
<i>Réserves</i>		
La DDTM 34 souligne que le PLU ne démontre pas précisément l'adéquation entre les capacités de la ressource en eau potable et le projet démographique prévu par le PADD. Les zones à urbaniser devront donc être bloquées en attendant les documents précis établis par le SMEVH.	Page 2/12	En absence de note justificative du SMVEH intégrée au dossier de PLU arrêté, les zones AU seront bloquée. En tout état de cause, un phasage pourra être intégré à l'OAP pour permettre un apport progressif de la population.
Gestion de la ressource en eau		
<i>Réserves</i>		
<u>SAGE</u> : La DDTM 34 demande de compléter les chiffres du rendement du réseau d'alimentation en eau de 2021 et 2022 pour expliciter une différence de plus de 5% entre objectif et rendement réel.	Pages 2/12	La commune s'engage à compléter les informations.

<p><u>SAGE</u> : La DDTM 34 demande à ce que la thématique de la ressource en eau soit traduite dans le PADD (dans l'orientation 4 par exemple) et déclinée au sein du PLU.</p>	<p>Pages 2/12</p>	<p>Des compléments seront apportés au niveau du PLU en matière d'ambition de la préservation de la ressource en eau.</p>
<p><u>SAGE</u> : La DDTM 34 conseille qu'en cas de baisse chronique des rendements du réseau, un calendrier de travaux devra être établi ou à défaut un échancier des ouvertures à l'urbanisation en distinguant des sous zonages dans les zones AU.</p>	<p>Page 2/12 et 3/12</p>	<p>Nous proposons d'apporter des précisions et compléments seront intégrés au PLU.</p>
<p><u>Zones humides</u> : La DDTM 34 demande à ce que le règlement du PLU précise que les projets ne devront pas être situés sur une zone humide même non encore répertoriée.</p>	<p>Page 3/12</p>	<p>La commune propose de compléter le règlement en intégrant une rédaction spécifique sur l'interdiction de tout projet en zone humide.</p>
<p><u>Imperméabilisation</u> : La DDTM 34 demande à ce que le règlement préconise de favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.</p>	<p>Page 3/12</p>	<p>La commune propose de compléter le règlement dans ce sens.</p>
<p>Risques</p>		
<p>Réserves</p>		

<p><u>PADD</u> : La DDTM34 souligne le fait que le PADD doit exprimer la stratégie retenue en matière de prise en compte du feu de forêt dans le développement du territoire (choix des extensions urbaines, gabarit des voiries...)</p>	<p>Page 3/12</p>	<p>La commune propose de compléter le PADD en ce sens.</p>
<p><u>Zonage</u> : La DDTM34 demande à ce qu'on enlève la zone tampon de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau dans les secteurs d'inondation de l'AZI et du PPRI.</p>	<p>Page 3/12</p>	<p>La commune propose de corriger le document dans le sens demandé par la DDTM.</p>
<p><u>Règlement</u> : La DDTM34 recommande de corriger la page 116 indiquant que les zones A et N sont concernées par un aléa feu de forêt faible à fort. Cet aléa est exceptionnel. La superposition de l'aléa incendie de forêt doit être traduit dans le règlement en appliquant les principes de prévention de l'Etat.</p>	<p>Page 4/12</p>	<p>Il est proposé de corriger la page 116 du règlement et de renforcer la traduction de la prévention du risque incendie dans le règlement sur la base du Porter à Connaissance de l'État de décembre 2021.</p>
<p><i>Recommandations</i></p>		
<p><b><i>Rapport de présentation</i></b></p>		

<p><u>PGRI</u> : La DDTM 34 souligne que la stratégie locale de gestion des risques d'inondation des bassins de l'Orb, du Libron et de l'Hérault aurait pu être mentionnée dans le diagnostic page 33.</p>	<p>Page 4/12</p>	<p>Le rapport de présentation pourra être complété par la Stratégie Locale du TRI de Béziers-Agde et la SLGRI des bassins de l'Orb, du Libron et de l'Hérault.</p> <p>Toutefois, rappelons que le rapport de présentation du PLU a démontré sa compatibilité avec le PGRI.</p>
<p><u>AZI</u> : La DDTM 34 recommande que l'AZI et le réseau des cours d'eau soient décrits dans un paragraphe spécifique car ils apportent localement une information complémentaire au PPRI.</p>	<p>Pages 4/12</p>	<p>Il est proposé de compléter la page 115 de l'état initial de l'environnement par un paragraphe synthétique présentant l'Atlas des Zones Inondables et les risques potentiels sur les autres cours d'eau de la commune n'ayant fait l'objet d'aucune étude hydraulique particulière.</p>
<p><u>Eau pluviale</u> : La DDTM 34 conseille de présenter la carte d'aléas issue de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du schéma d'assainissement pluvial qui vient compléter la connaissance du risque de ruissellement.</p>	<p>Page 4/12</p>	<p>Il est proposé de présenter la carte d'aléa lié au ruissellement dans l'état initial de l'environnement et de l'accompagner d'une présentation de cette étude.</p>
<p><u>Incendie</u> : La DDTM 34 informe que le PDPFCI n'a pas vocation à définir des règles en matière de gestion de l'urbanisation et ne peut donc être cité comme seule référence en matière de feu de forêt. Il faut faire</p>	<p>Page 5/12</p>	<p>Il est proposé de compléter l'état initial de l'environnement pour faire référence au DDRM de l'Hérault.</p>

référence au dossier département des risques majeurs de 2021 qui classe la commune à risque fort de feu de forêt.		
<u>Tempête</u> : La DDTM 34 demande à ce que le risque tempête soit mentionné au sein du document.	Page 4/12	Il est proposé de compléter l'état initial de l'environnement par le risque tempête.
<b>Règlement</b>		
<u>Inondation</u> : La DDTM 34 recommande d'intégrer une synthèse des règles préventives relatives au risque d'inondation.	Page 4/12	La commune étudiera la possibilité d'amender le document en ce sens.
Aménagement des zones AU		
Réserves		
<b>Zone 1AU - OAP</b>		
La DDTM 34 recommande de rajouter dans le texte explicatif que les ouvrages hydrauliques seront accessibles aux piétons et non clôturés.	Pages 5/12	<p>Au regard des caractéristiques techniques du projet et des exutoires, il pourrait être envisagé que certains des ouvrages ne puisse pas s'affranchir des gardes corps de protection.</p> <p>La commune s'engage à ajouter le principe d'une clôture basse en bois afin d'éviter un grillage rigide de grande hauteur non esthétique.</p> <p>L'obligation de rendre les ouvrages accessibles afin d'offrir des espaces communs de loisir sera ajoutée aux principes d'aménagements inscrits dans l'OAP.</p>
La DDTM 34 demande de rajouter la destination de	Page 5/12	Il est proposé de compléter la légende de l'OAP pour préciser la destination de chaque secteur.

toutes les zones dessinées en gris sur les croquis et de préciser la zone à l'est où un traitement particulier des façades est demandé.		Un point spécifique sur des attendus qualitatifs du traitement du secteur est de l'opération sera ajouté.
La DDTM 34 demande d'ajouter l'unité de mesure sur les données chiffrées en pages 12 et 13 (données sur les voiries).	Page 5/12	Les unités de mesure (mètre) sont bien données sur les pages 12 et 13. Il est proposé une relecture générale de l'ensemble des OAP pour s'assurer que les unités de mesures soient bien mentionnées pour chaque donnée chiffrée.
<b>Zone 1AU - Règlement</b>		
La DDTM 34 demande de compléter l'article 6 de la zone. Il devra préciser que « le paysage des toitures devra garder une unité globale depuis le point de vue du vieux village ». Également, les nuanciers des enduits admettant la teinte blanche 000 ou blanc cassé 001 ne seront pas admis. De plus, un règlement spécifique sera prévu pour la partie ouest de la zone avec des traitements particuliers des clôtures et des façades.	Page 5/12	Il est proposé d'ajouter la rédaction demandée par la DDTM en matière de toiture. Il est proposé de supprimer les teintes blanches et blancs cassés du nuancier pour la zone 1AU. Concernant les menuiseries, l'ouverture du nuancier pourrait porter atteinte aux objectifs d'unité et d'harmonie architecturales à l'échelle de la zone. Toutefois, il est proposé de consulter l'UDAP de l'Hérault afin qu'il puisse proposer des teintes complémentaires permettant à la fois l'unité et l'harmonie de la zone UA et la bonne insertion paysagère avec les zones UA limitrophe. Des adaptations du règlement pourront être ainsi faites selon le retour de l'UDAP de l'Hérault.  Il est également proposé de compléter l'OAP plutôt que le règlement de la zone 1AU sur l'aspect des façades et clôtures donnant sur le bâti ancien.  Il est important de noter que nous sommes au sein d'un secteur soumis à l'avis de l'ABF et que celui-ci sera impliqué dans les choix définitifs opérés sur le secteur.
La DDTM 34 demande de préciser l'article 7.2 sur l'aménagement des bassins de rétention (accessibilité	Page 5/12	Confère réponse apportée au niveau des OAP.

aux piétons par temps sec, aménagement en pentes douces...).		
<b>Zone 1AUE- Règlement</b>		
La DDTM 34 demande à enlever les sous-destinations artisanat, commerce de détail et commerce de gros dans la zone.	Page 6/12	La commune s'engage à supprimer ces sous-destination au sein de la zone économique.
Protection du patrimoine		
<i>Réserves au règlement de la zone UA</i>		
<u>Toitures</u> : La DDTM 34 demande de compléter l'article 6, à la page 28 (fin du paragraphe relatif à la couverture des constructions) par « les installations solaires ou photovoltaïques ne seront pas visibles depuis le domaine public ».	Page 6/12	Il est proposé de compléter le règlement par la proposition de la DDTM de l'Hérault.
<u>Toitures terrasses</u> : La DDTM 34 souligne, à la page 30, que des règles plus précises concernant la hauteur de l'allège et la visibilité depuis l'espace public devront être rajoutées.	Page 6/12	La volonté du règlement est de faciliter la mise en œuvre des projets dans le centre historique de la commune, notamment de renouvellement urbain et de résorption des logements vacants. En ce sens, des règles plus précises et non contextualisées pourraient représenter un frein ou un surcoût significatif pour certains projets. La commune n'est donc pas favorable à l'ajout de règle plus précises sur la hauteur des allèges et consent à préciser que les toits terrasses devront être peu ou pas visibles depuis l'espace public afin d'étudier les projets au cas par cas.  L'ABF, dans le cadre de son intervention pourra ensuite préciser ses attentes sur chaque projet.

<p><u>Menuiseries</u> : La DDTM 34 recommande d'ajouter la phrase suivante : « les menuiseries d'origine doivent être conservées, restaurées ou refaites dans les formes et les matériaux correspondants à l'époque de construction de l'immeuble » à la page 32.</p>	<p>Page 6/12</p>	<p>Il est proposé de répondre favorablement aux demandes de la DDTM. Toutefois, le PLU n'a pas la capacité de réglementer les matériaux, ils seront préconisés. L'ABF pourra exiger le respect des matériaux traditionnels dans son avis sur les autorisations d'urbanisme qui sera rendu « conforme » dès l'arrêté préfectoral instaurant le PDA et son annexion au Plu en tant que Servitude d'Utilité Publique.</p>
<p><u>Occultations des ouvertures</u> : La DDTM 34 demande d'ajouter à la page 33, la phrase suivante : en zone UA1 « les volets en bois traditionnels, battants ou pliables en tableau, doivent être maintenus ». De plus, la phrase « toutefois, les volets roulants sont autorisés, sous réserve... » sera remplacée par « toutefois les volets roulants pourraient être autorisés, sous réserve... ».</p>	<p>Page 6/12</p>	<p>Il est proposé de répondre favorablement aux demandes de la DDTM. Toutefois, le PLU n'a pas la capacité de réglementer les matériaux, ils seront préconisés. L'ABF pourra exiger le respect des matériaux traditionnels dans son avis sur les autorisations d'urbanisme qui sera rendu « conforme » dès l'arrêté préfectoral instaurant le PDA et son annexion au Plu en tant que Servitude d'Utilité Publique.</p>
<p><u>Climatiseurs</u> : La DDTM 34 demande de retirer les exemples concernant l'intégration des climatiseurs en façade qui ne sont pas satisfaisant pour le centre ancien (page 157).</p>	<p>Page 6/12</p>	<p>Les images seront supprimées</p>

<p><u>Nuancier</u> : La DDTM 34 demande d'exclure les teintes blanches et blanc cassé d'enduite pour la zone.</p>	<p>Page 7/12</p>	<p>La commune propose de supprimer ces teintes.</p>
<p><u>Éléments de patrimoine à protéger</u> : La DDTM 34 conseille d'harmoniser le rapport de présentation qui liste les bâtiments à protéger (page 143 à 146) avec le règlement d'urbanisme ou les éléments n'ont pas tous été identifiés comme éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU.</p>	<p>Page 7/12</p>	<p>Il est proposé de reprendre le rapport de présentation et le règlement graphique afin d'assurer leur cohérence. Le règlement écrit pourra également être complété le cas échéant par les prescriptions permettant d'assurer le maintien et la mise en valeur des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Comme précisé en réponse à l'avis de l'UDAP, une liste des parcelles frappées d'une protection patrimoniale sera adjointe au règlement du PLU et accompagnée d'une photo illustrant l'élément protégé.</p>
<p>Servitudes d'utilité publique (SUP)</p>		
<p><b>Réserves</b></p>		
<p><u>Servitude AC1</u> : La DDTM 34 soulève que le diagnostic évoque un PDA qui n'a pas été arrêté par délibération du conseil municipal. Elle propose de délibérer pour arrêter le nouveau périmètre et l'intégrer au PLU à terme.</p>	<p>Page 7/12</p>	<p>La commune a prévu une enquête publique unique pour le PDA et le PLU. Les deux dossiers pourront être approuvés par la commune en simultané.</p>
<p><u>Servitude I6</u> : La DDTM 34 souligne qu'il faut ajouter l'acte ou le texte instituant</p>	<p>Page 8/12</p>	<p>La commune se rapprochera du gestionnaire de la servitude I6 pour intégrer les actes l'ayant instituée.</p>

cette servitude dans la liste des SUP.		
<u>Plan des servitudes</u> : La DDTM 34 demande à ce que soit ajouté le périmètre de protection du moulin de Roquemengarde qui impacte l'extrémité sud-ouest de la commune et qui n'est actuellement pas mentionné sur le plan des SUP.	Page 8/12	La commune propose de rajouter ce périmètre au plan des SUP.
<u>Servitude I4</u> : La DDTM 34 demande d'ajouter l'assiette complète de cette servitude sur le plan des SUP. Si toutefois cet acte ou texte n'existe pas, il conviendra de retirer ce périmètre du plan.	Page 8/12	Cette servitude est mentionnée sur le plan. Toutefois, la commune reconnaît que la superposition des différentes SUP sur ce secteur rend la lecture peu aisée. Une amélioration sera portée aux représentations graphiques sur le plan des SUP afin de faciliter sa lecture.
<u>Bois et forêts/ Cave coopérative</u> : La DDTM 34 demande de retirer le périmètre des bois et forêts et le périmètre de protection autour du bassin d'évaporation de la cave coopérative qui ne constituent pas des SUP. Ces périmètres pourront être mentionnés sur un autre plan comme annexe informative.	Page 8/12	Il s'agit d'une erreur matérielle. Les corrections seront apportées.

OAP « Avenues »		
<i>Recommandations</i>		
La DDTM 34 conseille d'intégrer les parcelles AL578 et 579 au périmètre de l'OAP ou de justifier de pourquoi elles ne sont pas intégrées à l'OAP.	Page 8/12	<p>Ces parcelles sont déjà viabilisées et on fait l'objet de déclaration préalables. Elles sont d'ores et déjà constructibles.</p> <p>L'intégration de ces parcelles dans l'opération d'ensemble viendrait empêcher la maîtrise foncière sur cette partie du projet et bloquerait la mise en œuvre de la densification et du comblement de cette dent creuse.</p>
La DDTM 34 demande de supprimer les contradictions présentent dans le texte de l'OAP qui évoque un secteur Ubi qui n'existe pas sur le plan de zonage et qui mentionne un taux minimum de logements aidés de 20% alors que le règlement du PLU en impose 25%.	Page 8/12	La commune propose de lever les incohérences notées.
Règlement		
<i>Réserves</i>		
<u>Forme du règlement</u> : La DDTM 34 souligne que la délibération optant pour le règlement modernisé devra être jointe au dossier de PLU. En l'absence de celle-ci, le règlement devrait être réécrit selon les articles R.123-1 à R.123-14 du CU	Page 9/12	<p>La commune a délibéré afin d'opter pour le règlement modernisé et pour mettre en œuvre les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>La délibération sera jointe au dossier approuvé.</p>

<p>(version en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016). De plus, les sous-destinations « hôtel et autres hébergements touristiques » ne devront pas être distinguées.</p>		
<p><u>Application des articles R.151-30 et R-151-33 du CU :</u> La DDTM34 informe que les paragraphes du règlement interdisant, dans une même sous-destination uniquement certains types de constructions devront être supprimés.</p>	<p>Page 9/12</p>	<p>La commune propose de supprimer ces éléments.</p>
<p><u>Schéma d'assainissement pluvial :</u> La DDTM34 informe que le règlement fait référence au schéma d'assainissement pluvial en cours d'élaboration qui n'est pas joint au dossier de PLU. Par conséquent, le règlement devra préciser que ce schéma s'appliquera s'il existe (exemple aux pages 26 ou 61).</p>	<p>Page 9/12</p>	<p>Il est proposé de compléter le règlement en précisant que le schéma directeur pluvial s'appliquera s'il existe comme mentionné aux pages 26 et 61.</p>
<p><u>Application de l'objectif 2.1 du PADD :</u> La DDTM34 demande à ce que des protections spécifiques soient mises en place dans le règlement et le zonage</p>	<p>Page 9/12</p>	<p>La commune ne sera pas en mesure de faire mener des analyses complémentaires à biotope dans le cadre imparti afin de définir la pertinence d'instauration de nouvelles mesures (en plus des secteurs d'ores et déjà protégés et identifié au PLU arrêté) de protection ou la définition des zones appropriées pour de la restauration écologique</p>

<p>concernant les haies et bosquets en zone agricole. De plus, le PLU pourrait inscrire dans le règlement les zones de restauration écologique mentionnées dans le PADD.</p>		
<p><u>Emprise au sol</u> : La DDTM34 demande que soit rectifié l'article 7 des zones Ub, IAU et A. En effet, les terrasses surélevées constituent de l'emprise qu'elles soient ou non sur fondation. La phrase concernant l'emprise au sol devra être modifiée.</p>	<p>Page 9/12</p>	<p>Il est proposé de corriger la définition de l'emprise au sol en précisant que « toute terrasse en surélévation par rapport au terrain naturel constitue une emprise au sol » à l'article 7 de chaque zone.</p>
<p><u>Zone UE</u> : La DDTM34 demande que soit supprimées les sous-destinations « commerce de gros » et « restaurant » de l'article 1 au sein du règlement et des prescriptions. Les annexes des logements devront également être interdites étant donné que le logement est interdit dans la zone.</p>	<p>Page 10/12</p>	<p>La commune étudie ce qu'il est possible de faire sur le territoire concernant ce sujet au regard des projets et ambitions portées pour le territoire.</p>
<p><u>Modification des constructions en zone A</u> : La DDTM34 souligne que le terme « modification »</p>	<p>Page 10/12</p>	<p>L'article 2 de la zone A dispose :  <i>« Toute modification de construction existante est autorisée des lors qu'elles respectent l'ensemble des regles des articles 1 à 9 du présent reglement de la zone A ».</i></p>

<p>devra être précisé au sein de l'article 2. En effet, les constructions existantes et légalement édifiées qui ne seraient plus autorisées ne peuvent raire l'objet que d'entretien ou de réfection.</p>		<p>Cette rédaction peut en effet porter à confusion et laisser un doute quant à son interprétation. L'objectif est de rappeler que, pour toutes constructions, l'ensemble des règles du PLU doivent être respectées.</p> <p>Afin d'apporter plus de clarté à cette disposition, il est proposé de remplacer la rédaction ci-dessus par :</p> <p>« Les constructions existantes et futures doivent respecter les dispositions des articles 1 à 9 du présent règlement. Lorsque les constructions existantes répondent à une sous-destination non autorisée dans la zone, seuls les travaux d'entretien, de réfection et d'amélioration du bâti sont autorisés sous réserve qu'ils ne créent pas de logements, unités d'hébergement ou locaux d'activités supplémentaires ».</p>
<p><u>Changement de destination en zone A</u> : La DDTM34 informe que le changement de destination est autorisé pour des bâtiments identifiés sur le plan de zonage mais qu'aucun bâtiment n'est identifié. Cette phrase devra donc être supprimée du règlement.</p>	<p>Page 10/12</p>	<p>Il est proposé de supprimer cette disposition du règlement de la zone A qui peut en effet porter à confusion.</p> <p>La commune étudiera les projets de changement de destination au cas par cas durant l'application du PLU et procédera aux adaptations réglementaires nécessaires le cas échéant.</p>
<p><u>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en zone A</u> : La DDTM34 informe que la rédaction de l'article 2.2 n'est pas conforme à la réglementation et qu'il doit être réécrit. De plus, ces constructions doivent être limitées dans les secteurs A0</p>	<p>Page 10/12</p>	<p>Les corrections nécessaires seront apportées au document.</p>

<p>et Ap étant délimités dans un but de protection paysagère ou patrimoniale accrue par rapport au secteur A.</p>		
<p><u>Logements nécessaires à l'exploitation agricole en zone A</u> : La DDTM34 demande que les contradictions d'écriture du règlement de la zone soient corrigées.</p>	<p>Page 10/12</p>	<p>Il existe une exploitation agricole dans la zone A0, le Château Rieutort. Par conséquent, il n'y a pas d'incohérence dans le règlement écrit, cette exploitation pouvant nécessiter la création d'un logement.</p>
<p><u>Zone N</u> : La DDTM34 informe que le même type de contraction que la zone A se retrouve dans l'article 2. Il devra donc être réécrit pour supprimer toute incohérence ou illégalité.</p>	<p>Page 10 et 11/12</p>	<p>Le règlement sera réécrit pour garantir des dispositions légales.</p>
<p><u>Plans de zonage</u> : La DDTM34 informe que des zones sont matérialisées (points jaunes) sans aucune légende expliquant leur signification. Cette légende devra donc être complétée.</p>	<p>Page 11/12</p>	<p>La DDTM fait sans doute référence aux triangles jaunes matérialisés sur les différents plans du règlement graphique. Ceux-ci sont légendés : « Élément bâti protégé – Bâti (Art. L.151-19 du CU).</p> <p><b>De façon générale, le règlement sera revu pour améliorer sa lisibilité et l'application des dispositions du règlement et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, tant pour les éléments en prescriptions qu'en informations. Ces améliorations permettront également d'assurer la cohérence globale des différentes pièces du PLU et de compléter les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme vu précédemment.</b></p>
<p><i>Recommandations</i></p>		

<p><u>Zone Npv</u> : La DDTM34 informe que le terme « installations » devra être remplacé par le terme « constructions », si il est nécessaire de remplacer des panneaux photovoltaïques.</p>	<p>Page 11/12</p>	<p>En cohérence avec les observations précédentes de la DDTM, il est proposé de remplacer le terme « installations » par « locaux » à l'article 2 de la zone Npv conformément à l'article R.151-28 4° du code de l'urbanisme.</p>
<p><u>Règlement</u> : La DDTM34 souligne que les imprécisions et les contradictions devront être éliminées pour une lecture plus claire du règlement. On peut noter, par exemple, des phrases sur l'exonération des règles pour les opérations d'ensemble peu claires pages 42 et 44, des doublons pages 60 et 90...</p>	<p>Page 11/12</p>	<p>Une relecture complète du règlement sera faite pour éliminer les incohérences, contradictions, imprécisions et doublons éventuels.</p>
<p>Contenu des annexes</p>		
<p><i>Réserves</i></p>		
<p>La DDTM 34 informe que le dossier de PLU ne comporte pas de plan des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées, ni le zonage d'assainissement et les systèmes d'élimination des déchets. Ces plans devront être ajoutés aux annexes en application de l'article R.151-53 du CU.</p>	<p>Page 11/12</p>	<p>La commune se rapprochera de la CCVH, compétente en matière d'eau et d'assainissement pour compléter les annexes avec les éléments à sa disposition.</p>
<p>Contenu du rapport de présentation</p>		

<i>Réserves</i>		
<u>Diagnostic territorial</u> : La DDTM34 demande que le besoin de foncier économique soit d'avantage développé même si l'extension de la zone d'activité est identifiée par le SCoT (page 57).	Page 11/12	La mairie est très régulièrement sollicitée pour des besoins d'implantation d'activités artisanales.
<u>Justification des choix retenus</u> : La DDTM34 demande que les modifications du règlement demandées au sein de son avis devront être répercutées dans le document des justifications.	Page 11/12	Le rapport de présentation sera mis en cohérence avec l'ensemble des modifications apportées au règlement, aux OAP et aux annexes.
<i>Recommandations</i>		
La DDTM34 demande de rectifier la date de la délibération de prescription du PLU qui est erronée à la page 15 du diagnostic.	Page 12/12	Cette correction sera apportée.
La DDTM34 demande de rectifier la phrase concernant l'analyse de la consommation d'espace à la page 99 du diagnostic. Cette dernière doit être réalisée au cours des 10 dernières années précédant l'approbation du plan et non l'approbation du document d'urbanisme en vigueur.	Page 12/12	Les rédactions relatives à l'analyse de la consommation d'espace seront relues afin de s'assurer de leur cohérence avec les analyses dressées conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

<p>La DDTM34 demande d'ajouter l'évaluation de l'objectif 4.2 du PADD à la page 62 de l'évaluation environnementale.</p>	<p>Page 12/12</p>	<p>La commune propose que soit en effet ajouté une évaluation de l'objectif 4.2 du PADD dans l'évaluation environnementale ce d'autant plus que ce dernier concerne directement la limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.</p>
<p>La DDTM34 demande de compléter la phrase à la page 80 au sein de la justification des choix retenus.</p>	<p>Page 12/12</p>	<p><i>La rédaction est complète, une erreur de frappe s'est glissée en fin de phrase laissant une virgule accolée à un point sur la description de la zone Np.</i></p>
<p>Conclusion</p>		
<p><b>Avis favorable sous réserve</b></p>		

<b>Département de l'Hérault</b>		
<b>Commentaire de la PPA</b>		<b>Réponse du maître d'ouvrage</b>
<b>Consommation d'espace et agriculture</b>		
<p><u>OAP Montplaisir</u> : Le Département aurait apprécié un diagnostic agricole plus approfondi ce qui aurait permis de mieux identifier l'impact du projet sur l'activité agricole et de mieux identifier les potentiels de développement du site</p>	<p>Page 2/4</p>	<p>Le secteur de Montplaisir a été priorisé dans l'urbanisation de la commune au regard de son caractère de dent creuse, de sa proximité avec le centre-ville et l'absence d'activité agricole.</p> <p>Avant d'arriver à cette solution dans le cadre des années d'élaboration et de réflexion sur le PLU, il faut noter que les autres zones de développement urbains envisagées se positionnées toutes sur des secteurs de vignes en activités. Le choix de Montplaisir pour la commune a été jugé comme étant la solution la moins impactante.</p> <p>A noter que le secteur de Montplaisir n'est pas cultivé.</p>
<b>Dynamique démographique</b>		
<p>Le Département indique que le nombre d'habitants supplémentaires à l'horizon 2034 semble avoir été sous-évalué dans le dossier.</p>	<p>Page 2/4</p>	<p>La différence provient des modalités de calcul. Pour être en adéquation parfaite avec le SCOT nous avons appliqué le taux de 1,5% sur la période 2018-2030, puis de 1% de TCMA pour les années suivantes.</p> <p>A noter que l'écart de 38 habitants théoriques ne vient de toute façon pas bouleverser le projet de territoire.</p>
<b>Gestion globale de l'eau</b>		
<p>Le Département demande que l'on mentionne le SAGE Thau-Ingril présent en partie sur la commune. Il est également demandé de mentionner l'actualisation du SAGE Hérault qui est actuellement en cours, ce qui influera sur des</p>	<p>Page 2/4</p>	<p>La commune propose d'intégrer les éléments mentionnés par le CD34 sur ce sujet.</p>

orientations plus marquées à l'avenir.		
Le Département demande qu'on rappelle au sein du rapport de présentation, l'état quantitatif fragile de la ressource en eau ainsi que la présence d'un plan de gestion de la ressource.	Page 2/4	La commune propose d'intégrer les éléments mentionnés par le CD34 sur ce sujet.
Le Département souligne également qu'il est important d'appuyer les objectifs du PGRE et qu'ils soient pris en compte dans les pièces du PLU.	Page 3/4	La commune propose de compléter les éléments relatifs aux objectifs du PGRE au sein du document.
Risque inondation		
Le Département expose les enjeux hydrauliques présents sur la commune.	Page 3/4	La commune confirme les enjeux mentionnés par le CD34 et s'attèle à mener les actions nécessaires pour limiter ce risque.
Les zones humides		
Le Département conseille de se rapprocher du SMBT pour compléter les informations sur les zones humides même si le territoire est concerné à la marge par le bassin versant Thau-Ingril.	Page 3/4	La commune note le conseil et ajoutera des informations relatives au zone humide si celles-ci nous sont remontées.

Le paysage		
Le Département indique que les enjeux sont bien identifiés.		La commune apprécie la remarque.
Les espaces naturels		
<p>Le Département s'interroge quant à l'usage de l'article L151-23 du CU. Il n'y a pas de justification quant à l'utilisation de cet outil malgré de nombreuses prescriptions identifiées au règlement graphique. Les « règles spécifiques à leur préservation sont établies » mais ne sont pas présents dans les documents.</p> <p>De plus, le Département se questionne sur une partie conséquente de la zone N classée en L151-23 du CU sans justification.</p>	Page 4/4	<p>La mention « règles spécifiques à leur préservation sont établies » est présente dans le caractère de la zone, mais ensuite au sein des articles 7 de chaque zone, des règles sont édictées.</p> <p>La justification de l'établissement des protections est présente au sein de la pièce n°1.4 du dossier de PLU.</p> <p>La page relative à la justification de la protection de la grande zone à l'est du territoire a été oubliée et il est proposé de compléter le dossier pour la réintégrer.</p>
Le Département souligne le fait qu'il n'y a aucune identification d'espaces boisés classés dans les documents et qu'il serait souhaitable de classer les espaces boisés au titre de l'article L113-1 du CU afin de	Page 4/4	Dans le cadre de l'établissement de notre PLU, il a été privilégié l'utilisation de l'outil de protection L151-23 plutôt que l'EBC.

maintenir, conserver, protéger, les continuités écologiques.		
Conclusion		
<b>Avis favorable</b>		

Communauté de Communes Vallée de l'Hérault		
Commentaire de la PPA		Réponse du maître d'ouvrage
Général		
La CCVH indique que le projet de PLU est densificateur et respecte les limites actuelles de l'urbanisation. La seule extension à vocation économique permettant de répondre à la saturation des zones d'activités sur le territoire.	Pages 3/6	La commune prend note de la remarque et s'en félicite.
Habitat		
La CCVH informe que la production de logements doit être indiquée comme « logement social ».	Pages 3/6	La commune propose de compléter le dossier en ce sens.
La CCVH demande à ce que le taux de mixité sociale au sein des OAP soit conforme avec les objectifs du PLH	Pages 3/6	La commune propose de compléter le dossier en ce sens.
La CCVH demande à ce que soit indiquée un seuil minimal d'opération à 5 logements (hors OAP) au sein des zones UA et UB.	Pages 3/6	La commune propose de compléter le dossier en ce sens.

<p>La CCVH préconise l'harmonisation des nuanciers du PLU et de l'opération façade intercommunale sur le périmètre d'intervention de cette dernière.</p>	<p>Page 3/6</p>	<p>La commune propose de compléter le dossier en ce sens.</p>
<p>Eau et assainissement</p>		
<p>La CCVH indique que le projet démographique est compatible avec la capacité de la STEP.</p>	<p>Page 3/6</p>	<p>Cela ne fait appel à aucune observation de la part de la commune.</p>
<p>Développement économiques</p>		
<p>La CCVH informe que le site d'extension pressenti par la commune ne permet pas de réaliser un bouclage des voiries existantes du PAE ou, a minima, une aire de retournement comme initialement envisagé.</p>	<p>Page 4/6</p>	<p>La commune prend note de la remarque. En effet, initialement, le périmètre de projet était différent et permettait un rebouclage. La réduction de l'emprise foncière au regard des objectifs fixés par le SCOT a nécessité un arbitrage, et la maîtrise foncière communale a été privilégié pour le choix du secteur à développer.</p>
<p>Environnement/Grand Site</p>		
<p>La CCVH regrette que le projet de PLU ne s'empare pas du sujet de la lutte contre la pollution lumineuse et ne définisse par une trame noire en complément de la trame verte et bleue.</p>	<p>Page 4/6</p>	<p>La commune prend note de la remarque et traitera le sujet dans le cadre de sa prochaine procédure d'adaptation du document.</p> <p>A noter que la commune éteint ses éclairages sur la période : 23h – 6h.</p>

<p>La CCVH souligne qu'il est discutabile d'affirmer que « le classement en zone Npv permet de préserver les habitats des espèces associées » (p117 du rapport). En effet, l'installation de photovoltaïques en garrigue représente une perte nette de territoire de chasse, notamment pour les rapaces (PNA). Une vigilance doit donc être apportée sur le développement des énergies renouvelables.</p>	<p>Page 4/6</p>	<p>La commune va étudier ce point et procédera si nécessaire à une reprise rédactionnelle.</p>
<p>Petite Enfance</p>		
<p>La CCVH indique que le projet est conforme à la stratégie petite enfance.</p>	<p>Page 4/6</p>	<p>La commune prend note de l'observation.</p>
<p>Autorisations d'urbanisme</p>		
<p>De manière général, la CCVH indique que les prescriptions sur les eaux pluviales doivent être reprises pour améliorer leur cohérence.</p>	<p>Page 5/6</p>	<p>La commune prend note de l'observation et va proposer une amélioration de la rédaction sur le sujet.</p>
<p>La CCVH indique que les accès sur routes départementales</p>	<p>Page 5/6</p>	<p>La commune propose de supprimer toute mention relative aux accès sur la route départementale.</p>

relèvent de l'avis du conseil département consulté lors de l'instruction.		
De manière général, la CCVH indique que les prescriptions sur les stationnements vélo doivent être reprises pour améliorer leur cohérence avec la réglementation nationale.	Pages 5/6	La commune propose de retravailler la rédaction sur les prescriptions relatives au stationnement vélo.
Au sein de la zone UE, la CCVH informe que si le logement est dorénavant interdit, il n'est pas précisé les conditions d'évolution des logements existants.	Pages 5/6	La commune précise que la DDTM demande d'interdire toute évolution des logements existants et d'interdire toute création d'annexes et de piscine qui s'y rattachent.
Au sein de la zone UE, la CCVH souligne que les conditions de desserte de la parcelle BD577 ne semblent pas assurées.	Pages 5/6	La parcelle 0700 desservie par le giratoire est une parcelle communale par laquelle un accès pourra être apporté à la parcelle 0577. Ainsi la commune maîtrisera le choix d'implantation de l'activité sur ce secteur.
Conclusion		
<b>Avis favorable sous réserve que soient prises en compte quelques remarques</b>		

<b>SCoT Pays Cœur d'Hérault</b>		
<b>Commentaire de la PPA</b>	<b>Réponse du maître d'ouvrage</b>	
Analyse au regard du Défi 1 : Conforter une armature urbaine et des composantes paysagères porteuses de bien-être territorial		
Le SCoT affirme que le PLU reprend bien (dans le RP et le PADD) les éléments du SCoT concernant la position de pôle relais de la commune.	Pages 7/12	La commune prend note de l'observation.
Le SCoT informe que plusieurs éléments sont manquants comme l'analyse sur les chiffres 2018-2023 ainsi que les données du Pouget et d'Aniane (qui sont au même niveau d'armature) et qui pourrait compléter les données sur l'apport de population.	Pages 7/12	A l'échelle de la commune, les données sur la période 2018-2023 sont présentes au sein du rapport de présentation. Nous étudierons la possibilité d'en améliorer leur visibilité si cela semble nécessaire.  Concernant l'intégration des communes du Pouget et d'Aniane dans l'analyse, l'exercice a été initié dans la mesure du possible et au regard des informations disponibles sur les PLU de chaque commune (avec des documents plus ou moins anciens).
Le SCoT informe que plusieurs éléments sont manquants comme l'analyse sur les chiffres 2018-2023 ainsi que les données du Pouget et d'Aniane (qui sont au même niveau d'armature) et qui pourrait compléter les données sur la temporalité des logements vacants.	Pages 7/12	A l'échelle de la commune, les données sur la période 2018-2023 sont présentes au sein du rapport de présentation. Nous étudierons la possibilité d'en améliorer leur visibilité si cela semble nécessaire.  Concernant l'intégration des communes du Pouget et d'Aniane dans l'analyse, l'exercice a été initié dans la mesure du possible et au regard des informations disponibles sur les PLU de chaque commune (avec des documents plus ou moins anciens).
Le SCoT informe que plusieurs éléments sont manquants comme l'analyse sur les chiffres	Pages 7/12	A l'échelle de la commune, les données sur la période 2018-2023 sont présentes au sein du rapport de présentation. Nous étudierons la possibilité d'en améliorer leur visibilité si cela semble nécessaire.

<p>2018-2023 ainsi que les données du Pouget et d’Aniane (qui sont au même niveau d’armature) et qui pourrait améliorer la cohérence des données sur le foncier à vocation d’habitat en densification des enveloppes urbaines existantes.</p>		<p>Concernant l’intégration des communes du Pouget et d’Aniane dans l’analyse, l’exercice a été initié dans la mesure du possible et au regard des informations disponibles sur les PLU de chaque commune (avec des documents plus ou moins anciens).</p>
<p>Le SCoT préconise de compléter l’orientation 6 du PADD sur le sujet du renforcement des équipements de proximité et collectifs.</p>	<p>Page 7/12</p>	<p>La commune étudiera la possibilité de venir intégrer des éléments au PADD post enquête publique.</p>
<p>Analyse au regard du Défi 2 : Dynamiser l’économie territoriale en renforçant les activités productives</p>		
<p>Le SCoT indique que des éléments sont manquants sur l’analyse des chiffres 2018-2023 et qui pourrait améliorer la compréhension sur la surface en extension pour les activités économiques et commerciales.</p>	<p>Page 8/12</p>	<p>L’analyse de la consommation à vocation économique est bien présente au sein du rapport de présentation, et l’emprise de l’extension (afin de respecter les orientations du SCOT) tient compte de ce qu’il s’est passé sur le territoire sur la période 2018-2023.</p>
<p>Le SCoT souligne que des éléments sur le développement du pastoralisme peuvent être ajoutés (orientation 2 du PADD).</p>	<p>Page 8/12</p>	<p>La commune étudiera la possibilité d’ajouter des éléments relatifs au pastoralisme sur le territoire et a son incidence positive sur les risques feu de forêt.</p>
<p>Le SCoT souligne que des éléments sur le développement du pastoralisme et le risque feu de forêt peuvent être ajoutés</p>	<p>Page 8/12</p>	<p>La commune étudiera la possibilité d’ajouter des éléments relatifs au pastoralisme sur le territoire et a son incidence positive sur les risques feu de forêt.</p>

en relation avec la volonté de sanctuariser les espaces naturels boisés et les garrigues à forte valeur écologique.		
Le SCoT préconise qu'il est nécessaire d'ajouter des objectifs précis dans le PADD concernant la centralité commerciale de centre-ville de niveau 3 et la consolidation des linéaires commerciaux	Page 8/12	La commune étudiera la possibilité d'intégrer des éléments relatifs à ce sujet au PADD, sans pour autant pouvoir venir bouleverser l'écriture de ce dernier post arrêt.
Le SCoT indique que le PADD ne compte pas d'objectif précis concernant l'offre touristique mais qu'il n'y a pas d'enjeu sur la commune.	Page 8/12	La commune confirme.
Analyse au regard du Défi 3 : Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale		
Le SCoT préconise d'ajouter des éléments sur la trame noire au sein du PADD.	Page 9/12	Dans son projet de PLU, la commune a tenu compte des enjeux relatifs à la trame et la biodiversité. En effet, le fait de concentrer l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permet de ne pas agrandir la tâche lumineuse.  Rappelons également que la commune éteint les éclairages publics la nuit, ce qui participe à la tranquillité des espèces.
Le SCoT souligne la possibilité d'ajouter une OAP thématique Paysage ainsi que des recommandations dans les	Page 9/12	Nous notons la recommandation et procéderons à cette intégration dans le cadre d'une prochaine adaptation du PLU.  La commune n'a pas fait le choix d'établir une OAP thématique. Cependant, les éléments relatifs au paysage sont intégrés au sein des OAP sectorielles.

OAP sur cette thématique-là en général.		
Le SCoT indique que des éléments sont manquants concernant l'analyse sur les chiffres 2018-2023 ainsi que sur les données du Pouget et d'Aniane (qui ont le même niveau d'armature) et qu'ils pourraient apporter des informations concernant la consommation d'ENAF.	Page 9/12	A l'échelle de la commune, les données sur la période 2018-2023 sont présentes au sein du rapport de présentation. Nous étudierons la possibilité d'en améliorer leur visibilité si cela semble nécessaire.  Concernant l'intégration des communes du Pouget et d'Aniane dans l'analyse, l'exercice a été initié dans la mesure du possible et au regard des informations disponibles sur les PLU de chaque commune (avec des documents plus ou moins anciens).
Le SCoT affirme que l'orientation 1 du PADD prend bien en compte l'orientation « protéger et gérer durablement la ressource en eau ».	Page 9/12	La commune note la remarque.
Le SCoT indique que des recommandations devront être ajoutées, notamment dans les OAP, concernant la réduction des consommations et la sobriété énergétique.	Page 9/12	La commune ajoutera des éléments relatifs à la sobriété énergétique au sein de ses OAP.
Le SCoT préconise d'ajouter des éléments sur le risque feu de forêt.	Page 9/12	La commune précise que le porté à connaissance relatif à l'aléa feu de forêt est présent au sein du PLU, des mentions et renvois sont faites au sein du règlement et une superposition du zonage et de l'aléa est faite au sein du dossier.  Notons qu'aucune zone construction ne s'inscrit au sein des aléa identifiés.

Analyse au regard du Défi 4 : Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable		
Le SCoT affirme que les OAP reprennent bien la thématique de l'accessibilité et des aménagements piétons et cyclables.	Page 10/12	La commune note la remarque.
Le SCoT affirme que les OAP reprennent bien la thématique de l'aménagement des interfaces multimodales.	Page 10/12	La commune note la remarque.
Le SCoT souligne que le règlement devra être plus précis de manière à être en adéquation avec l'orientation du PADD qui concerne la mobilité (réduire la place de la voiture, fixer des objectifs quantitatifs dans les DUL).	Page 10/12	La réduction de la place de la voiture dans le centre-ville a été travaillé et anticipé. Le choix d'urbaniser la dent creuse, proche du centre-ville, de ses commerces et services s'oriente en ce sens.  A ce jour, la commune ne souhaite pas encadrer le nombre maximum de place de stationnement par logements, au risque de devoir assumer ces véhicules sur l'espace public.
Le SCoT affirme que le PLU n'est pas concerné par la dernière orientation du SCoT qui est « organiser les déplacements dans les secteurs touristiques et dans les grands sites ».	Page 10/12	La commune note la remarque.
Conclusion		

**Avis favorable**

