

*PLU de MAGALAS*

# ANNEXE

## Présentation des adaptations post enquête publique à la suite des avis des PPA et de l'enquête publique

## **SUR LE DOSSIER EN GÉNÉRAL**

Les cartouches des dossiers seront harmonisés.

De manière générale, une relecture complète du dossier a abouti à des corrections non mentionnées par les différents avis des PPA, notamment :

- Des erreurs de noms de zones dans les différentes pièces du dossier ;
- Des corrections orthographiques et grammaticales ;
- L'harmonisation des polices...

Aussi, la numérotation des pièces et leur ordonnancement dans le dossier global est repris pour se rapprocher au mieux de la nomenclature du standard CNIG.

## **SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

### ➤ **PARTIE I**

Le diagnostic « transport et mobilité » sera complété d'éléments issus de l'étude « Pré-diagnostic de mobilité sur le secteur Béziers-Bédarieux », notamment sur les déplacements des « navetteurs ».

Le diagnostic « réseau AEP » sera repris pour intégrer la fusion du syndicat de la Mare avec le SRGO.

La date d'approbation du PPRi est corrigée.

### ➤ **PARTIE II**

Le volet « risque de mouvement de terrain » sera complété au regard des informations disponibles dans le DDRM mis à jour en 2012.

La date d'approbation du PPRi est corrigée.

### ➤ **PARTIE III**

L'ensemble des éléments relatifs à la démographie, à la consommation de l'espace et à la production de logements a été mis en cohérence avec le projet arrêté du PLU (exemple : taux de croissance annuel moyen de 2% et non 1,9%).

L'évaluation de l'adéquation besoins/ressources entre le projet du PLU et les réseaux d'eau et d'assainissement est complétée, notamment vis-à-vis du PGRE Orb et Libron qui fixe à 75% le rendement des réseaux avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation en AU.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone I-AUE1 et I-AUE2 pour l'extension de la zone d'activités économiques de l'Audacieuse est complétée et renforcée. Ce complément est nécessaire notamment pour expliquer le choix opéré après l'enquête publique pour distinguer deux sous-secteurs dans lesquels les sous-destinations de constructions autorisées sont différents. Ce choix résulte de la volonté de mieux faire valoir la vision de l'intercommunalité pour le développement de la ZAE.

De manière plus générale, l'ensemble des justifications des zones et de leur réglementation est corrigé et/ou complété au regard du projet de règlement arrêté et des modifications apportées à ce dernier (suppression des zones indicées « i » notamment).

Des compléments sur la compatibilité du PLU avec le PGRI sont apportés.

La date d'approbation du PPRi est corrigée.

## PLU de MAGALAS

### ➤ PARTIE IV

Le tableau des surfaces est mis à jour.

Les incidences sont complétées ou corrigées au regard du projet arrêté du PLU, notamment concernant la production de logements et la croissance démographique.

#### **SUR LE PADD**

Les erreurs et imprécisions relevées par le SCoT du Biterrois sont corrigées.

Le PADD est complété sur la volonté de faire de la gare ferroviaire de Magalas un pôle d'échange multimodal, une porte d'entrée au territoire des Avant-Monts à part entière et renforcer son attractivité.

Le PADD est également complété sur la volonté communale et intercommunale de développer les liaisons douces intercommunales, notamment avec les communes limitrophes de Magalas telles que Laurens, Puissalicon et Saint-Geniès-de-Fontedit. Le projet d'itinéraire touristique via l'ancienne voie royale de Béziers à Bédarieux est également mis en valeur dans le PADD.

#### **SUR LE PLAN DE ZONAGE**

L'ensemble des noms de zone est mentionné sur les plans de zonage. Leur nom est modifié le cas échéant.

La représentation graphique des secteurs d'OAP est modifiée pour apporter plus de lisibilité.

Les zones I-AU1ep1 et I-AU1ep2 seront respectivement modifiées comme tel : I-AUep1 et I-AUep2.

Les plans de zonage ne mentionnent plus que les informations obligatoires du code de l'urbanisme pour plus de clarté. Un plan des servitudes d'utilité publique est également joint séparément du plan de zonage.

La parcelle B45 est reclassée en A au lieu de N. Il s'agit de corriger une erreur d'interprétation sur une parcelle d'un centre équestre afin de permettre son développement.

Les parcelles G1176 et G1522 sont reclassées en UCb au lieu de N.

La zone I-AU2i est reclassée en N.

Les zones indicées i sont supprimées pour une meilleure lisibilité du plan de zonage.

Les modifications de zonage sur le secteur UBa demandées à l'enquête publique sont réalisées sans qu'elles ne modifient l'économie générale de la zone.

#### **SUR LE RÈGLEMENT**

Toutes les erreurs de noms de zone sont corrigées.

Les indices « i » sont supprimés pour l'ensemble des zones afin de faciliter la lecture du document. Le règlement mentionnera plus encore la nécessité de se reporter et de se conformer au PPRi en vigueur sur la commune.

Est introduit dans le règlement des zones l'interdiction de construire dans une bande de 20 mètres aux abords des cours d'eau référencés au Scan 25 de l'IGN pour mieux intégrer les dispositions du PPRi et renforcer la compatibilité du PLU avec le PGRI.

En UC, une dérogation à l'implantation des constructions par rapport aux voies est introduite pour les nouveaux lotissements afin de favoriser la densification du site de la cave coopérative et de mieux articuler le règlement et l'OAP de cette zone.

## **PLU de MAGALAS**

L'article III.2 de chaque zone relatif à la desserte par les réseaux est complété afin de répondre favorable à la demande des PPA, et tout particulièrement à l'Agence Régionale de Santé Occitanie.

Le secteur de l'Audacieuse en extension est scindé en 2 sous-secteurs afin d'introduire une réglementation sur les destinations et sous-destination autorisées différenciée qui répondent à la politique économique de la collectivité. Les destinations et sous-destinations autorisées en I-AUE sont précisées pour I-AUE1 et I-AUE2 pour mieux valoriser la stratégie intercommunale de développement de la ZAE de l'Audacieuse.

La date d'approbation du PPRi est corrigée.

### **SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION**

#### ➤ SUR L'OAP ENTRÉE DE VILLE

La voie en impasse sur le secteur nord sera supprimée. Le réseau viaire sera composé, en partie terminale, d'une voie en sens unique « en boucle ».

Toutefois, aucune suppression de voie en impasse ne peut être proposée sur le secteur Est au regard de sa faible emprise et de sa différence d'altitude importante avec la D18 (la zone est en contrebas d'environ 2,00 mètres en moyenne). De plus, il ne serait pas cohérent de multiplier les accès sur la RD18, axe routier d'entrée de ville très fréquenté (axe de liaison avec la D909 et la ZAE de l'Audacieuse) et ce d'autant plus qu'il serait situé trop à proximité d'un carrefour complexe dans une courbe. Néanmoins, la réalisation d'un cheminement piéton entre la voie de desserte et la D18 sera ajoutée pour ne pas créer d'impasse piétonne dans le quartier.

#### ➤ SUR L'OAP DE LA ZAE

En partie Nord, la voie de desserte de l'extension sera modifiée afin qu'aucune impasse ne soit créée à court terme sur la zone. La desserte de l'extrémité Nord de l'extension (zone 0-AU0) ne sera plus précisée et devra faire l'objet d'une adaptation du PLU au moment de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Les trames vertes seront renforcées afin de préserver les capacités de bouclage viaire à long terme.

En partie Sud, le tracé de la voie de desserte sera modifié pour ne pas créer d'impasse à court terme. Le tracé retenu se composera d'une voie en sens unique « une boucle », à l'instar des aménagements existants sur la ZAE. Les principes d'alignement du bâti et de traitement des franges d'urbanisation seront adaptés en conséquence.

#### ➤ SUR L'OAP GAVE COOPÉRATIVE

Le plan d'aménagement de la zone est précisé à travers un nouveau croquis. Les fondements du parti d'aménagement arrêté ne sont en rien modifiés. Des coupes de principe viennent compléter cette OAP.

#### ➤ SUR L'OAP FÂISSES-CAMPREDON

Le parti d'aménagement soutenu sur ce secteur classé en I-AU1 et I-AU3 est précisé en intégrant une nouvelle représentation graphique des attendus en termes d'aménagement, de structuration du quartier et de répartition des densités bâties. Des coupes de principe viennent compléter cette OAP.

#### ➤ SUR L'OAP BOIS DE NINES

Cette OAP est complétée sur le volet paysager à développer en frange de zone I-AU4. Des coupes de principe viennent compléter cette OAP.

## **PLU de MAGALAS**

### ➤ SUR L'OAP STEP

Cette OAP est complétée par une coupe schématique des attendus pour le traitement des abords du site de la zone I-AUepI.

### ➤ SUR L'OAP COVOITURAGE

Un croquis en 3D des effets de l'aménagement proposé de cette zone en aire de covoiturage vient compléter les informations déjà indiquées sur la nature des aménagements à réaliser et du traitement paysager de ce secteur. La vue dessinée est prise depuis le giratoire de la RD18 en direction de la ZAE de l'Audacieuse.

### ➤ SUR L'OAP DÉCHETTERIE

Cette OAP vient compléter le dossier. Ce secteur Uep, entièrement maîtrisée par des collectivités publiques et en zone agricole, se doit de faire l'objet d'un traitement paysager de ses franges afin que les constructions, installations et dépôts divers puissent être intégrés dans le paysage viticole environnant.

## **SUR LES SERVITUDES**

Les servitudes relatives aux captages d'eau potable sont supprimées.

Sont ajoutées à la liste et sur les plans les nouvelles servitudes ACI relatives aux périmètres délimités des abords des monuments historiques (église et puech de Montfo).

Le plan des servitudes est corrigé au regard des modifications ci-dessus.

Les OLD sont complétées, notamment par l'intégration de l'arrêté préfectoral relatif aux OLD.

## **SUR LES ANNEXES**

Les annexes sont complétées sur les points suivants :

- Les vestiges archéologiques ;
- Le classement sonore des infrastructures terrestres de transport ;
- Le périmètre de droit de préemption urbain ;

## I - Réponse aux observations de la population

<b>OBSERVATIONS POPULATION</b>	<b>Réponse du Maître d'ouvrage</b>
<p><b>Observation 01/PLU du 19/12/2018</b> - Monsieur Paul REMY, médecin, manifeste son inquiétude quant au devenir du projet relatif à la réalisation d'un pôle médical sur la zone de « l'Audacieuse », parcelles FI 284, F557 et 552. Ce projet, pris en compte dans le projet d'élaboration du PLU, est remis en cause, quant à sa zone d'implantation, par l'avis émis par la DDTM. Monsieur REMY a insisté sur le bien-fondé de ce positionnement, en limite de village et proche des voies d'accès, dans le cadre de intercommunalité du pôle. Un dossier complet m'a été remis.</p>	<p>Le projet est fortement soutenu par la communauté de communes Les Avant Monts, la mairie de Magalas, les mairies de Pailhès, Saint-Geniès-de-Fontedit, Autignac notamment, malgré l'avis de synthèse DDTM. Toutes les dispositions sont prises pour satisfaire cette demande et ce besoin d'installation. La localisation en cœur de village ne remplit pas les conditions essentielles d'implantation et n'offre pas les mêmes facilités que sur l'Audacieuse, notamment proche du siège du SDIS.</p>
<p><b>Observation 02/PLU du 19/11/2018</b> - Madame BACOU - Domaine de Canet - Puissalicon. Propriétaire des parcelles 697, 718, 57 et 58, initialement prévues en constructibilité dans la premier jet du projet, se trouvent exclues suite à la prise en compte des remarques de la DDTM quant à la surface globale à passer en constructibilité. Madame BACOU souhaite qu'au moins les parcelles 57 et 58, situées dans le quartier Fâisse Basse, soient constructibles.</p>	<p>Cela augmenterait la consommation foncière et serait à contresens des textes existants.</p>
<p><b>Observation 03/PLU du 19/11/2018</b> - Monsieur et Madame GRAY - 580 rue de l'Égalité - Magalas. Propriétaires des parcelles G2221, G2222 et G2557, qu'ils ont acheté en 2005 comme terrain constructible. Ils ont payé la PVR pour l'ensemble du terrain et ont construit une maison sur la parcelle G2221. Leur projet est de construire une deuxième maison sur la parcelle G2222 et la parcelle G2257. Or celles-ci figurent sur l'avis de la DDTM comme devant être réintégrées dans la zone agricole. Monsieur et Madame GRAY demandent le maintien en zone UC de leurs parcelles. Un courrier, détaillant ces éléments, a été adressé au commissaire enquêteur le 4/12/2018.</p>	<p>Le Maître d'Ouvrage maintient les parcelles dans la zone Uc et notamment sur la justification des équipements publics réalisés au titre de la PVR.</p>
<p><b>Observation 04/PLU du 4/12/2018</b> - Monsieur CARDENAS Florian, médecin, vient développer les remarques inscrites par son confrère le 19/11/2018. Ce projet, prévoyant le regroupement au sein d'une maison de santé pluri-professionnelle de 19 professionnels de santé a besoin d'espace (locaux+parkings) et d'une visibilité dépassant le cadre de la commune. Son implantation au niveau de la ZAC de l'audacieuse remplit ces critères.</p>	<p>Le projet est fortement soutenu par la communauté de communes Les Avant Monts, la mairie de Magalas, les mairies de Pailhès, Saint-Geniès-de-Fontedit, Autignac notamment, malgré l'avis de synthèse DDTM. Toutes les dispositions sont prises pour satisfaire cette demande et ce besoin d'installation. La localisation en cœur de village ne remplit pas les conditions essentielles d'implantation et n'offre pas les mêmes facilités que sur l'Audacieuse, notamment proche du siège du SDIS.</p>

<p><b>Observation 05/PLU du 4/12/2018</b> - Monsieur LEGROS - 276 rue de la cité - Magalas. Propriétaire des parcelles 2105, 702 et 2083, prévues dans le projet de PLU pour être classées en zone UCb. Monsieur LEGROS souhaite que ces parcelles soient placées en zone UC, comme les parcelles voisines, pour ne pas être pénalisé par le coefficient d'espace libre de 0,6.</p>	<p>Ces parcelles abritent une végétation marquée qui intime le classement en Ucb avec ce coefficient d'espace libre. Cette justification est tout à fait légitime.</p>
<p><b>Observation 06/PLU du 4/12/2018</b> - Madame LAFON et Monsieur LEGROS - SCI des Platanes - 467 avenue de la Gare – Magalas . Propriétaires des parcelles G2157 et 2084, prévues dans le projet de PLU pour être classées en zone <b>UBa. Ils souhaitent que ces parcelles soient classées en zone UB, le domaine devant être vendu à court terme et l'activité agricole déplacée.</b></p>	<p>Le Maître d'Ouvrage répond favorablement à la demande pour les parcelles Uba et Ucb. Le Maître d'Ouvrage répond défavorablement aux autres dans la mesure où la mixité fonctionnelle doit être conservée et le domaine conservé.</p>
<p><b>Observation 07/PLU du 4/12/2018</b> - Madame LAFON - 467 avenue de la gare - Magalas. Propriétaire des parcelles G 1563, 2118 et 2085 , prévues dans le projet de PLU pour être classées en zone Uba. Elle souhaite que ces parcelles soient classées en zone UB, le domaine devant être vendu à court terme et l'activité agricole déplacée.</p>	<p>Le Maître d'Ouvrage répond favorablement et intègre en UBa.</p>
<p><b>Observation 08/ASSAINISSEMENT du 4/12/2019</b> - Madame BERY - 862 avenue de la Gare - Magalas. Demande la réalisation d'un Schéma d'assainissement pluvial permettant d'appréhender la capacité d'évacuation des eaux pluviales et de porter l'attention sur l'entretien des réseaux. La parcelle voisine de la sienne a subi des dégâts dus à l'effondrement d'un réseau d'évacuation non cartographié. Ce réseau passe aussi par sa parcelle.</p>	<p>Un schéma directeur d'assainissement pluvial est en cours de réalisation. Une étude hydraulique sur l'ensemble de la commune est aussi actuellement à l'étude.</p>
<p><b>Observation 09/PLU du 19/12/2018</b> - Madame MARCOUT Régine - Magalas, représentée par son mari Monsieur PARTISETI. Propriétaire des parcelles G1522, 1176, 1177, 1178, 1174 et 2377, classées en zone UD dans le POS avant sa révision en 2001 et déclassées en zone N dans le projet de PLU, ainsi que de la parcelle G1178 classée en zone N dans le projet. Madame MARCOUT à fait parvenir par <b>mail le 18/12/2018</b> un dossier précisant ses doléances. Dans un souci d'alignement avec les parcelles constructibles qui jouxtent ses terrains et pour ne pas avoir d'obligations réglementaires de défrichement (50m des habitations) sur une zone classée N, demande que les parcelles G1522, 1176 soient classées en zone UCb et que la parcelle G1178 soit en partie classée en zone UCb (plan joint).</p>	<p>Le maître d'ouvrage répond partiellement favorablement (G 1522 et G 1176). En effet, Ces parcelles sont bâties des trois côtés en lien direct avec le tissu urbain. Il répond défavorablement aux autres demandes (notamment pour des raisons topographiques), cela viendrait augmenter de façon considérable l'enveloppe foncière et nuirait à la consommation d'espace.</p>
<p><b>Observation 10/PLU du 19/12/2018</b> - Madame BACOU - Domaine de Canet. Renouvelle les demandes portées dans l'observation <b>02/PLU du 19/11/2018</b>.</p>	<p>Voir la réponse formulée ci-avant.</p>

<p><b>Observation 11/ASSAINISSEMENT du 19/12/2018</b> - Monsieur RECQ et Madame FREITOS, propriétaires respectivement des parcelles G2039 et G1885, non raccordées à l'assainissement par manque de réseau disponible, demandent à être raccordés le plus rapidement possible.</p>	<p>Cette observation n'a rien à voir avec l'enquête publique du document d'urbanisme objet de la procédure. Il n'y a pas de travaux programmés par le syndicat sur ce secteur.</p>
<p><b>Observation 12/PLU du 19/12/2018</b> - Monsieur ATHANASE et Madame DUPONT remettent au commissaire enquêteur un dossier relatif au projet de développement du domaine Saint-Jean. Ils contestent les projets de restauration et de gîtes, qui modifieraient le nombre de personnes vivant dans une zone RN, en opposition avec les textes n'admettant dans ces zones de modifications ou de changement de destination de bâtiments existants sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaires.</p>	<p>le projet prend en compte le règlement du PPRi existant. Le SERN (service eau et risques naturels de la DDTM) avait donné un avis favorable dans le cadre du CU pré opérationnel. Ajoutons qu'il n'y a pas de création de logements supplémentaires, les 4 logements existants sont conservés.</p>
<p><b>Observation 13/PLU du 19/12/2018</b> - Madame MEJANEL-VIDAL et madame CEREZO, propriétaires respectivement des parcelles 560, 559 et 548, 549, 550 classées en secteur AI dans le projet de PLU, demandent, dans un souci d'alignement avec les parcelles existantes, à ce qu'elles deviennent constructibles et soient classées en zone I-AUI.</p>	<p>Réponse défavorable cela augmenterait la consommation foncière en zone agricole et les parcelles sont situées en dehors de l'espace urbanisé.</p>
<p><b>Courrier du 18/12/2018</b> – Mairie de Saint-Génies de Fontedit - Monsieur GAYSSOT, maire. Demande l'aménagement du carrefour situé sur la RD 18 à l'entrée de la déchetterie et de la caserne des pompiers ainsi que l'aménagement de la zone sud de « l'Audacieuse » dans un souci d'équilibrage avec le construit au nord.</p>	<p>Un aménagement sera créé. Sa définition sera lancée après approbation du PLU.</p>



## 2-Réponse aux avis des PPA

Avis	Réponse de la commune
<i>Chambre d'agriculture de l'Hérault</i>	
<p>il est nécessaire de traiter toutes les exploitations présentes dans le tissu urbain de la même façon. C'est pourquoi, je vous propose de ne pas délimiter de zonage particulier au risque de faire des oublis et intégrer les possibilités des règlements uca et UBa en zone UC et UB.</p>	<p>Le sous-secteur UBa sera modifié. Le sous-secteur UCa sera maintenu à l'issue de l'enquête publique. La création de zones UCa dans l'optique de maintenir les emprises foncières des exploitations agricoles en centre urbain sera davantage justifiée dans le rapport de présentation. En effet, le choix de différencier ces sous-secteurs du reste des zones UC a été pris de façon à garantir le maintien des espaces nécessaires au développement des activités agricoles existantes dans le tissu. Ce sous-zonage, n'autorisant que l'implantation d'exploitations agricoles et forestières, va permettre de limiter la pression foncière pour des projets immobiliers de logements sur ces vastes emprises.</p>
<p>Je vous propose aussi de préciser la rédaction des zones UBa et UCa qui sera reprise en zone UB et UC. En effet, elle manque de précision puisqu'elle indique que les sous-secteurs UBa et UCa sont « réservés aux activités agricoles et à leurs constructions ». Je vous propose alors de reprendre l'article R151-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>L'article R.151-23 du CU sera repris pour la zone Uca pour plus de précision.</p>
<p>Vous distinguez dans la partie « justification des choix retenus » en page 252, deux zones agricoles : une zone A et une zone AI, dans laquelle les changements de destination sont autorisés. Toutefois, sur le plan de zonage, seule une zone AI est délimitée. Je ne retrouve pas de zone A. Il conviendra alors de mettre en cohérence le texte et le plan de zonage.</p>	<p>Pour plus de clarté, la zone AI définie au plan de zonage sera transformée en zone A sur l'ensemble du territoire. Le règlement de zone précisera que les changements de destination peuvent être autorisés uniquement pour les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme.</p>
<p>Dans l'Introduction du règlement de la zone agricole en page 55, vous indiquez que les terres agricoles exploitées ou exploitables sont essentiellement tournées vers « la viticulture ou la sylviculture ». Je suis surpris que la sylviculture soit mise en avant, n'étant pas une activité recensée dans le diagnostic agricole. Il me semble nécessaire de réadapter la définition de la zone agricole.</p>	<p>En effet, il s'agit d'une erreur qui sera corrigée.</p>
<p>Dans l'article A.I.2 (page 55) concernant le logement de l'exploitant, préférez la mention « logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'activité agricole ».</p> <p>De même, vous indiquez que l'habitation doit être « indissociée du corps du bâti ». Cette disposition me semble alors un peu restrictive puisque selon le type d'activité, l'habitation peut nécessiter d'être dissociée du bâti (par exemple pour l'élevage).</p>	<p>Cette mention sera reprise.</p> <p>Une dérogation à cette disposition sera introduite pour l'élevage.</p>

<p>Dans l'article A.II.2, vous indiquez que les « bardages seront de teinte neutre». Le terme « neutre» semble difficilement interprétable et nécessite une définition dans le règlement, plus précise.</p>	<p>Un complément des attendus en termes de couleurs des façades en bardage sera apporté.</p>
<p>Concernant les gîtes, il convient de rajouter que cette activité doit rester une activité complémentaire à l'activité agricole ; comme toute activité agritouristique.</p>	<p>Cette mention sera ajoutée.</p>
<p>Trois projets de gîtes ont été identifiés dans le diagnostic agricole dont un par changement de destination d'une ancienne bergerie, et deux par construction nouvelle. Sachez que les gîtes n'étant pas considérés comme une activité agricole, ils nécessitent une adaptation du règlement ; c'est-à-dire qu'ils ne peuvent se faire qu'à l'intérieur d'un STECAL, ou hors STECAL par changement de destination ou extension d'une habitation. N'ayant pas identifié de STECAL, ni de changement de destination sur ces trois projets (2 changements ayant été identifiés sur le Mas de Lau et le Domaine St Jean), je m'interroge sur leur prise en compte. Je vous demande donc de le vérifier.</p>	<p>Concernant le projet de changement de destination d'une bergerie, il n'est pas souhaité accéder à cette demande au regard notamment de localisation du projet : site isolé en zone agricole qui n'est pas facilement accessible aux véhicules d'intervention et de secours, secteur identifié en « réservoir de biodiversité primaire » dans la trame verte de la commune (Cf. partie II du rapport de présentation, état initial de l'environnement). Concernant les deux autres projets de changement de destination, un premier est situé en zone UC ce qui ne nécessite pas la mise en place d'une réglementation spécifique, les changements de destination étant possibles de fait. Le second projet, qui concerne le Domaine du Moulin de Lène, le règlement de la zone A sera adapté de façon à permettre la concrétisation du projet de gîtes en extension du bâti existant. Les deux domaines identifiés sur le plan de zonage en changement de destination sont le Mas de Lau, et le domaine de Saint-Jean. Ces derniers font l'objet d'un possible changement de destination justifié par leur utilisation actuelle qui ne relève plus du régime agricole (plus en exploitation agricole) et ne remettent pas en cause la viabilité d'une exploitation.</p>
<p>Vous délimitez une zone Nj destinée aux jardins partagés/familiaux. La localisation de cette zone m'interroge. Même si elle est à proximité immédiate d'un lotissement, elle demeure derrière une hale, au milieu de parcelles agricoles et sa liaison avec le tissu urbain ne me semble pas aménagée. J'émet donc une réserve sur cette zone.</p>	<p>Des justifications complémentaires à la délimitation de la zone Nj seront apportées dans le rapport de présentation. En effet, il s'agit des seuls terrains que la commune a pu maîtriser pour réaliser des jardins partagés. Les actes de cession devraient être signés d'ici la fin de l'année 2018/début de l'année 2019. Par ailleurs, il est important de souligner que ce projet n'est pas incompatible avec la trame verte de la commune et le réservoir de biodiversité primaire identifié, les pesticides seront interdits.</p>
<p>Concernant la délimitation de la zone N au niveau du lieu-dit Rourde de Singla, où se localise le centre équestre, cette zone pourrait être plus restreinte, en reclassant notamment la parcelle B00045 de la zone N à zone A afin de permettre le projet de construction de hangar du centre sur d'éventuels terrains non cultivés.</p>	<p>La parcelle B0045 sera replacée en zone A.</p>

<p>la zone IAU1epI destinée à la STEP : sa localisation sur des terres cultivées alors qu'il y a des zones en friche à proximité me gêne ainsi que sa superficie de 3.1 ha me semble surdimensionnée.</p>	<p>Cette zone est délimitée pour une future station d'épuration communale afin d'anticiper l'avenir du village. Il s'agit du point le plus bas qui limitera la nécessité de recourir à des postes de refoulement. La superficie conséquente est liée au fait, qu'à ce stade, il soit impossible de définir le type de filière qui sera retenu pour cette STEP.</p>
<p>Il semble que la partie ouest de la zone IAU4 ne soit pas nécessaire au vu de sa configuration et éviterait ainsi de couper des parcelles cultivées.</p>	<p>Cf. infra réponse à la DDTM</p>
<p><b>Avis</b></p>	<p><b>Réponse de la commune</b></p>
<p><i>Conseil Départemental de l'Hérault</i></p>	
<p>L'avis du Conseil Départemental de l'Hérault est arrivé à la Communauté de Communes Les Avant-Monts le 17/09/2018, soit 11 jours après le délai légal de 3 mois (en effet, l'EPCI ayant récupéré la compétence, c'est lui qui a envoyé le dossier arrêté pour avis PPA et donc qui a réceptionné les avis) pour donner un avis sur le projet de plan (article R.153-4 du CU). Ainsi, les observations du Conseil Départemental de l'Hérault ne peuvent être prises en compte au risque de fragiliser la légalité de la procédure.</p> <p>Toutefois, nous notons que le Conseil Départemental a émis un avis favorable et que les remarques formulées ne sont pas de nature à avoir d'incidence notable sur le projet de plan.</p>	
<p><i>Commune d'Autignac</i></p>	
<p>La commune n'a pas émis de réserve particulière à son avis favorable.</p>	
<p><i>Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine</i></p>	
<p>La proposition de deux périmètres de protection modifiés est bien reportée sur le plan des servitudes, toutefois la liste des servitudes d'utilité publiques devrait également mentionner ces deux modifications de périmètres.</p> <p>Il manque en revanche un report clair du classement au titre des monuments historiques de l'oppidum situé au lieu-dit « Puech de Montfau », actuellement identifié en zone N. Ceci est sans doute dû à une légende peu lisible et donc inappropriée sur le plan des servitudes.</p>	<p>La liste des servitudes sera complétée. La représentation graphique des servitudes ACI sera également reprise pour une meilleure lisibilité sur les plans.</p>
<p><i>SDIS Hérault</i></p>	
<p>Le S.D.I.S. porte à votre connaissance ses prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.</p> <p>Ces prescriptions devront trouver leur traduction dans le règlement du P.L.U. de la commune.</p>	<p>Le règlement du PLU rappellera l'obligation de respecter le RDDECI.</p>
<p><i>Agence Régionale de Santé Occitanie</i></p>	

<p>Le territoire communal n'est grevé d'aucune servitude de type ASI.</p> <p>Cependant, la liste des servitudes mentionne le Puits La Laure PI, implanté sur la commune de Puimisson- rapport hydrogéologique du 24/5/2002, périmètre de protection éloignée.</p> <p>Or, ce forage est abandonné pour l'usage AEP, car il sert à l'arrosage du stade municipal.</p> <p>Cette information doit être corrigée dans le dossier.</p>	<p>La liste des servitudes d'utilité publique sera corrigée pour supprimer celle relative au Puit La Laure PI implanté sur la commune de Puimisson qui a été abandonné.</p>
<p>Les règles d'alimentation en eau potable ne sont pas décrites dans le règlement. Il convient d'intégrer ces prescriptions pour chacune des zones. Je vous propose la rédaction suivante : (...)</p>	<p>Ces règles seront reprises dans le règlement.</p>
<p>En conclusion des annexes sanitaires, dans l'état d'avancement de la stabilisation de la ressource en eau, il est précisé qu'en 2018, ce nouveau forage en complément de la ressource de Fontcaude permettra de couvrir l'ensemble des besoins de toutes les communes du syndicat à l'horizon 2025.</p> <p>Or, il s'avère que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-l'ex SRGO et l'ex SV Mare ont fusionné en un nouveau syndicat de la Mare et du Libron. Cette information doit être corrigée dans le dossier.</li> <li>-le nouveau forage de Lacan a été mis en service en urgence au cours de l'été 2017 sans autorisation.</li> <li>-l'ancien forage qui lui est autorisé, doit être repris et rééquipé</li> </ul> <p>Dans ces conditions, il convient de freiner l'urbanisation de la commune tant que cette situation ne sera pas régularisée.</p> <p>Cette problématique doit être prise en compte dans le PADD.</p>	<p>La problématique de l'eau est déjà existante et traitée au sein du règlement du PLU. Les zones AU sont déjà assujetties et déjà subordonnées à la réalisation et mise en service des différents équipements publics afférents.</p> <p>Les informations d'ailleurs apportées à la connaissance du public sont le déroulement naturel des études et phases administratives en cours.</p> <p>La commune transmettra à l'ARS et aux autres PPA une note synthétique présentant l'état actuel de l'eau et de l'assainissement sur la commune ainsi qu'une présentation synthétique des études en cours, notamment pour augmenter la capacité et la qualité du traitement des eaux usées.</p> <p>Par ailleurs, la problématique du forage de Lacan est en passe d'être résolue. Une enquête publique pour la DUP du forage est en cours.</p> <p>L'ARS demande la fermeture de LACAN 1 (72 m<sup>3</sup> / heure), une fois que LACAN 2 (200 m<sup>3</sup> / heure) sera effectif. L'ARS demande à ce qu'un nouveau forage de secours de capacité équivalente à LACAN 2 (soit 200 m<sup>3</sup> / heure) soit réalisé afin de sécuriser la ressource.</p> <p>Enfin, sur la question relative au réseau adduction d'eau potable, le concessionnaire réalise chaque année des recherches de fuites et opère les travaux nécessaires afin de les résorber.</p> <p>Par ailleurs, les imprécisions soulevées dans les annexes sanitaires seront corrigées et complétées le cas échéant.</p>

**Avis**

**Réponse de la commune**

*Le syndicat mixte du SCoT du Biterrois*

**Eléments principaux permettant de mettre en compatibilité le projet de PLU avec le SCoT**

Concernant le secteur « Les Faïsses et Campredon », au regard de l'importance de cette extension pour la commune et de sa localisation, il est primordial d'en avoir une représentation claire dans les OAP et d'en avoir une justification solide. En l'état, les OAP de ce secteur ne sont pas satisfaisantes et ne permettent pas de répondre aux orientations du SCoT sur l'articulation entre les quartiers et les problématiques d'insertion paysagère (Axe 1 et Axe 2 du DOG). Il est demandé de revoir les OAP pour en améliorer la représentation, les partis d'aménagement et les argumentaires autour de ces partis.

Le parti d'aménagement sera développé, un traitement de frange est prévu, comme il a pu être constaté par un corridor doux (piste douce, cycle, piéton couplé à une coulée verte et quelques poches publique de respirations). Cela permet de souligner la transition entre le futur bâti et le monde agricole et naturel. Les orientations des voies se fait en fonction des vues vers les monts, cela permet la création de percées. (Cf. réponse à la DDTM)

Concernant le secteur d'extension de la ZAE l'audacieuse, il s'agit d'assumer pleinement l'arrivée du pôle médical sur le secteur nord et d'en permettre une visibilité et une accessibilité accrue. En l'état, le projet n'est pas satisfaisant à ce niveau. Il est demandé de revoir l'OAP et de la préciser en matière d'accès. Le projet actuel fait état d'une voie dans la zone sud débouchant sur une zone agricole ce qui se traduit par un non-sens au regard des orientations du SCoT en matière d'urbanisme, d'articulations entre les quartiers, d'entrée de ville etc. Plus spécifiquement, il est demandé d'illustrer dans l'OAP la gestion des entrées et sorties sur les différents secteurs et d'en assurer l'opérationnalité à horizon du PLU. Nous vous invitons à vous rapprocher du département qui sera un interlocuteur privilégié.

Les OAP des extensions de la ZAE de l'Audacieuse seront reprises pour réviser les conditions d'accès et de circulation à l'horizon du PLU.  
Partie nord, la voie desservant la zone 0-AU0 sera supprimée afin de prévoir un rebouclage direct entre la zone UE et la zone I -AUE.  
Partie sud, la voie aboutissant sur des terres cultivées, prévues initialement pour accordement à plus long terme sur la RD18, sera modifiée. La desserte de ce secteur sera assurée par deux voies en sens unique de circulation formant une boucle en partie terminale pour être entièrement connectée à la zone UE.

Par ailleurs, votre règlement fait apparaître un manque important de stratégie économique sur cet espace alors que vous avez réalisé une étude économique et démontré en commission d'urbanisme qu'une vision intercommunale était présente sur ces extensions. Il est donc demandé plus spécifiquement de n'autoriser que l'unique destination réglementaire voulue stratégiquement par les élus sur chacune des extensions de la ZAE l'Audacieuse.

Le règlement du PLU sera repris pour faire valoir la stratégie intercommunale de développement de la ZAE de l'Audacieuse.  
Deux sous-secteurs seront créés dans la zone. Le règlement autorisera spécifiquement les destinations et sous-destinations voulues sur chacune des extensions de la ZAE.

**Eléments complémentaires permettant de mettre en compatibilité le projet de PLU avec le SCoT**

<p>Au sein du PADD, corriger les maladdresses, expliquer, modifier les cartes, mentionner le SCoT de manière exacte (Cf rapport provisoire pour commission urbanisme), mettre en valeur le lien avec Puissalicon, mettre plus en avant la volonté de sauvegarder la liaison Béziers/Neussargues.</p>	<p>La carte d'occupation du sol sera mise à jour avec celle de 2015. Cette carte sera par ailleurs expliquée pour justifier sa présence dans les PADD.</p> <p>La carte relative aux orientations pour les transports et les déplacements sera corrigées et axées sur les mobilités douces et les transports en commun. Toutefois, le document étant arrêté, il n'y aura pas ajouts d'emplacements réservés avant approbation. La mairie continue sa maîtrise foncière amiable comme elle l'a toujours pratiqué. Il est remarqué que les emprises non maîtrisées sont au sein des projets d'aménagement (zones AU projetées) et que donc les OAP traduisent ces enjeux au sein de ces zones.</p> <p>La réflexion avec les communes voisines a été menée, certes cela ne transpire pas dans tous les documents mais les liaisons existent néanmoins. A tout le moins, certaines maladdresses peuvent se confondre sans pour autant traduire la volonté d'un repli sur soi. Les cartes seront reprises et certaines introduites (comme la carte des voies douces de l'EPCI). Cela ne changera pas le parti d'aménagement qui reste lui tourné vers les communes voisines (liens doux vers SGF, vers la voie Royale, vers Puissalicon, vers Laurens). Les liens intercommunaux seront réaffirmés dans les orientations générales pour les transports et les déplacements, notamment avec le renforcement des liaisons douces entre Magalas et Saint-Geniès-de-Fontedit, Puissalicon, Puimisson et Laurens. Un volet spécifique au devenir de la gare SNCF et ses abords sera ajouté, affirmant ainsi la volonté politique de maintenir l'activité ferroviaire et faire de cet espace un pôle d'échange multimodal. La volonté de préserver la liaison Béziers-Neussargues sera affirmée dans le PADD.</p> <p>« On ne retrouve pas la notion de forme urbaine adaptée aux enjeux locaux puisque qu'en effet le SCoT oriente vers 25 log/ha en moyenne sur Magalas et non uniformément. » Cette phrase sera reprise sous une forme plus convenable pour les instances du SCOT sachant que la densité reste néanmoins une prescription avec tout le poids que cela comporte. Une densité de 25 logements par hectare sera ventilée sur l'ensemble du territoire communal bâti. Certains secteurs sont ou seront plus denses (cœur historique...) et d'autres plus aérés comme les écarts.</p>
--	--

**Avis**

**Réponse de la commune**

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault - SAT Ouest

**Les réserves à prendre en compte dans l'avis formulé par la DDTM de l'Hérault – SAT Ouest sont les observations inscrites en première partie intitulée « Points essentiels à modifier dans le PLU » pour cette élaboration.**

<p>En page 175 du RP, vous indiquez «le rendement du réseau de distribution est estimé à 61,6% [ ... ]».Ce rendement doit être au minimum de 70 %. L'ouverture des zones AU sera conditionnée à l'atteinte de ce taux minimal de 70 %.</p>	<p>Concernant le rendement du réseau, il est de 71,06%. Un extrait du rapport du délégataire de service sera joint aux annexes sanitaires.</p>
<p>En conclusion des annexes sanitaires, (...), il est précisé qu'en 2018, un nouveau forage en complément de la ressource de Fontcaude permettra de couvrir l'ensemble des besoins de toutes les communes du syndicat à l'horizon 2025. Or, il s'avère que le nouveau forage de Lacan a été mis service en urgence au cours de l'été 2017, sans autorisation. L'ancien forage qui, lui, est autorisé doit être repris et rééquipé. Il est toujours exploité à ce jour, le dossier de DUP est cours de montage. Dans ces conditions, il est nécessaire d'indiquer dans le règlement écrit, que les zones I-AU, y compris I-AUIE, ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation tant que la situation de l'eau potable n'est pas régularisée.</p>	<p>Le règlement des zones AU, toutes destinations confondues, précisera que leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la régularisation des ressources en eau potable. Il est à noter que l'enquête publique relative à la DUP du forage Lacan 2 doit être lancée au dernier trimestre 2018, tout comme celle du PLU.</p>
<p>(...) toutes les zones I-AU, y compris I-AUIE, ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation tant que la situation de l'assainissement n'est pas améliorée.</p>	<p>Une des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU sera effectivement la mise en service de l'extension de la STEP. La commune ayant déjà prévue de conditionner la réalisation des extensions à l'atteinte du comblement de 50% des dents-creuses, cette nouvelle condition ne devrait pas perturber le phasage d'urbanisation prévu par le plan.</p>
	<p>Les consommations d'espace sont telles que défendues dans le PADD, elles correspondent aux besoins de la commune sur l'horizon du PLU. Les besoins en matière de logement, principalement, viennent apporter une réponse cohérente dans le cadre du SCOT , à la pression foncière existante dans une commune définie comme pôle par le diagnostic territorial du SCOT du Biterrois. Rappelons que Magalas est pôle grâce notamment à sa capacité à être multimodale en liaison avec le grand territoire grâce à la présence de sa gare associé à un fort taux d'équipements publics et à la présence d'un fort tissu commercial et artisanal. L'extension dans le PLU, au regard du CU et de l'écriture du PADD prennent en compte les surfaces dédiées au logement. A ce titre, ce PLU présente une extension de 12,5ha et non 21, 8Ha. l'avis de l'État sur le calcul des surfaces ouvertes à l'urbanisation est erroné.</p>

La consommation d'espace est de 12,5 ha par les zones I-AU destinées principalement au logement. Les activités économiques (0-AUOE et I-AUIE) consomment 5,2 ha, les équipements d'intérêt collectif (IAUI ep1 et I-AUI ep2) 4,1 ha. Soit au total, pour l'ensemble des zones AU, 21,8 ha à l'horizon du PLU (2030).

En réalité, les secteurs identifiés comme des zones naturelles et forestières en Nep (2,6 ha), sont destinés à accueillir des aménagements directement liés aux créations de secteurs I-AU («aires de jeux, parcours sportifs ou parkings [ ... ] » p59 du R). Il est nécessaire d'adopter pour ces zones un zonage A (agricole) ou N (naturel et forestier). A cela, peuvent être rajoutées les zones Uep destinées à recevoir les bassins de rétentions, directement liés aux zones I-AU, soit environ 1 hectare.

La totalité des zones destinées à être urbanisées ou aménagées directement en lien avec les zones urbanisées est donc de 25,4 ha (21,8+2,6+ 1 ).

La consommation foncière globale à retenir (pour l'habitat et les activités notamment) est bien de 21,8 hectares et non de 25,4 ha.

La zone Nep qui pose question en termes de consommation foncière liée aux opérations urbaines futures sera maintenue en l'état. En effet, il ne s'agit pas seulement d'un équipement propre aux zones I-AUI et I-AU3 mais d'un équipement à destination de l'ensemble de la population de la commune. La commune souhaite développer une frange d'urbanisation harmonieuse et paysagère de façon à favoriser la transition douce entre les différents milieux et accompagner le développement des mobilités douces et des loisirs de nature à travers ce zonage. Ces équipements participeront par ailleurs à la réalisation d'une « circulade » en cheminements doux autour du village et qui reliera l'ensemble des lieux d'attractivité à terme (ZAE, centre-ville, équipements sportifs...) et sera la première armature de développement des itinéraires doux vers Laurens notamment. De plus, le règlement de la zone Nep sera adapté afin d'y interdire le stationnement et rester dans une logique d'aménagements sommaires et peu imperméabilisés sans que cela ne porte atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages conformément à l'article L.151-11 du CU. Au contraire, les ambitions portées par la commune pour cette zone Nep sont de nature à renforcer la trame verte et d'améliorer les qualités paysagères, tout particulièrement depuis la RD909.

La zone Uep est quant à elle prévue pour assainir les ruissellements pluviaux vers les zones urbanisées, la réalisation d'un ouvrage hydraulique n'est donc pas conditionnée par la réalisation des zones I-AUI et I-AU3. Les zones Uep destinées aux bassins de rétention ne sont pas destinées aux quartiers nouveaux mais à améliorer un état de fait concernant les quartiers les plus au Sud qui sont régulièrement inondés par des pluies non stockées en amont.



<p>Le projet de PLU prévoit l'extension de la ZAE de l'Audacieuse de 5,2 ha. Or, si une étude a bien été réalisée sur la zone actuelle, les justifications de son extension n'apparaissent pas clairement dans le rapport de présentation.</p> <p>(...)</p>	<p>Les éléments de justification des extensions programmées de la ZAE de l'Audacieuse seront complétés dans le rapport de présentation. Il est précisé que l'extension sud n'aura pas d'incidence notable sur le réservoir de biodiversité secondaire identifié au diagnostic. Le traitement paysager en zone I-AU2 (secteur sud) est cadré par une OAP. Cette dernière présente également une insertion paysagère des extensions nord et sud depuis la D909 et Saint-Geniès-de-Fontedit. Les impacts sur le paysage sont limités par les traitements paysagers prévus en franges d'une part, et par une extension sud qui permet de limiter l'urbanisation du coteau du Vic nettement plus exposé aux perceptions depuis la D909. Un traitement paysager sur la qualification de l'entrée de ville RD 18 est aussi annoncé. Il propose une séquence urbaine comprenant les mobilités douces, une signalétique urbaine, une végétation retrouvée, un espace véhicule identifié. La partie sud de la RD plus propice aux commerces et services affirme cette ambition de vitrine. Cela confirme le passage d'un laisser-aller routier à une dynamique urbaine, dynamique maîtrisée et volontairement orientée.</p>
<p>De plus, l'extension au sud de la voie reliant Magalas à St Geniès de Fontedit n'apparaît pas pertinente, au vu de la qualité agronomique de ses sols (fort à très fort potentiel), de sa proximité immédiate avec des zones agricoles cultivées, ainsi qu'au regard de son impact paysager important notamment depuis la route départementale RD 909, axe majeur de circulation nord-sud du territoire. Dans le RP en page 169, le premier enjeu concernant la biodiversité est de «préserver des réservoirs de biodiversité ». Or, ces terrains sont limitrophes avec un réservoir de biodiversité secondaire</p>	<p>Sur le moyen soulevé par la nature agropédologique du sol, il est répondu que les sols bordant la RD 18 sont de même nature et que donc il faudrait en toute hypothèse écarter tous les secteurs. Par ailleurs, en CDPENAF, cette question a aussi été soulevée et la réponse apportée fut similaire, augmentée du fait que cette parcelle accueille une vigne. A la lecture de cette qualité, un autre type de culture plus propice aurait été méritée.</p>

<p>(p 168 du RP), Aussi, cette extension au sud doit être supprimée, et reclassée en zone agricole.</p>	<p>Sur le moyen tiré de la qualité paysagère, il convient de rappeler que ce dernier fut aussi plaidé en CDPENAF avec pour argumentation que le site est visible et trop exposé. La réponse apportée fut que l'impact est moins important (au sud de la RD 18) au titre du grand paysage (vues lointaines et notamment la RD 909) que la partie nord qui s'expose davantage se dressant sur la ligne de crête. La limite exercée par le hangar à la couverture photovoltaïque n'a pas eu dialogue, chacun comprenant que le point haut est davantage visible que la partie basse, qui plus est en continuité du bâti existant. Traitement d'ailleurs demandé, dans le cadre des personnes publiques associées, par la mairie voisine de Saint-Génies-de-Fontedit. En effet, sortie de la RD 909, la municipalité voisine, estime que la première entrée de ville est celle de l'Audacieuse, et qu'un traitement urbain et de qualité est plus qu'approprié.</p> <p>Ces arguments exposés, la CDPENAF a exprimé un avis favorable et sans réserve, en ce sens, malgré les moyens précédents soulevés par la DDTM.</p>
<p>De plus, le règlement proposé est très vaste et ne démontre pas clairement la stratégie choisie pour le développement de cette zone (zone I-AUIE)</p>	<p>Le règlement du PLU sera corrigé pour faire valoir la stratégie intercommunale de développement de la ZAE de l'Audacieuse.</p> <p>Deux sous-secteurs seront créés dans la zone. Le règlement autorisera spécifiquement les destinations et sous-destinations voulues sur chacune des extensions de la ZAE.</p> <p>L'extension Nord de la ZAE l'Audacieuse a pour vocation d'accueillir des activités de services, établissements de santé et commerces associés dédiés à l'ensemble du territoire de la communauté de communes et du SCOT et non uniquement à la commune. Facilement accessible par le grand territoire via les réseaux routiers, la ZAE l'Audacieuse a été choisie en ce sens, comme explicité au rapport de présentation.</p>
<p>Sur les 7 OAP de secteurs, seules 3 sont reportées sur les plans. (...) Ces erreurs devront être corrigées.</p>	<p>L'ensemble des périmètres d'OAP sera reporté aux plans de zonages.</p>

	<p>Sur l'OAP Entrée de ville</p> <p>La voie en impasse sur le secteur nord sera supprimée. Le réseau viaire sera composé, en partie terminale, d'une voie en sens unique « en boucle ». Toutefois, aucune suppression de voie en impasse ne peut être proposée sur le secteur Est au regard de sa faible emprise et de sa différence d'altitude importante avec la D18 (la zone est en contrebas d'environ 2,00 mètres en moyenne). De plus, il ne serait pas cohérent de multiplier les accès sur la RD18, axe routier d'entrée de ville très fréquenté (axe de liaison avec la D909 et la ZAE de l'Audacieuse) et ce d'autant plus qu'il serait situé trop à proximité d'un carrefour complexe dans une courbe. Néanmoins, la réalisation d'un cheminement piéton entre la voie de desserte et la D18 sera ajoutée pour ne pas créer d'impasse piétonne dans le quartier.</p>
<p>Le SCoT prescrit que les « aménagements des opérations d'urbanisation nouvelles devront : [...] ne présenter aucune impasse ». Ce qui n'est pas le cas de l'OAP « ZAE de l'Audacieuse » où deux voies à créer sont prévues en impasse, de l'OAP « entrée de ville » où deux voies sont projetées en impasse (...)</p>	<p>Sur l'OAP de la ZAE</p> <p>En partie Nord, la voie de desserte de l'extension sera modifiée afin qu'aucune impasse ne soit créée à court terme sur la zone. La desserte de l'extrémité Nord de l'extension (zone 0-AU0) ne sera plus précisée et devra faire l'objet d'une adaptation du PLU au moment de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Les trames vertes seront renforcées afin de préserver les capacités de bouclage viaire à long terme.</p> <p>En partie Sud, le tracé de la voie de desserte sera modifié pour ne pas créer d'impasse à court terme. Le tracé retenu se composera d'une voie en sens unique « une boucle », à l'instar des aménagements existants sur la ZAE. Les principes d'alignement du bâti et de traitement des franges d'urbanisation seront adaptés en conséquence.</p>

	<p>Sur l'OAP Les Faïsses</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les voies ne sont pas en impasse, il s'agit d'une mauvaise lecture de l'ensemble de l'OAP et notamment des légendes et des précisions d'aménagement de voie.</li> <li>- La notion de copier-coller n'est pas exacte. En effet, il existe dans les documents d'urbanisme une certaine obligation harmonisation dans les légendes. Les OAP n'ont pas pour objectif de « bloquer » les aménagements mais de définir des objectifs politiques d'aménagements, et ce au titre du PADD. Ainsi, les cœurs d'îlots sont définis au sens de la loi dans leurs emplacements. De même le paragraphe de programmation urbaine programme ce qui est souhaité dans la zone au niveau des typologies et du nombre d'habitat. Les deux OAP contiennent effectivement les mêmes volontés concernant la présence de logements aidés à un taux de 10%, il s'agit d'une volonté politique.</li> <li>- Concernant l'OAP des Faïsses, la réflexion sur les réseaux et leurs liaison avec le tissus existant ainsi qu'entre eux, le phasage a été menée et ce notamment au travers de l'ouverture en 2 temps de la zone</li> </ul>
	<p>Sur l'OAP parking co-voiturage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cette zone est en contre-bas de la RD, l'étude de sa visibilité par le RD a été menée, l'OAP rend compte des aménagements prévus sur cette zone qui prend en compte l'ensemble de ces points. Les traitements paysagers ont été définis comme il se doit dans une OAP.</li> </ul> <p>L'avis de l'état résulte d'une mauvaise interprétation de l'OAP. Il est erroné.</p>
<p>Le règlement graphique doit être repris et complété. De nombreuses erreurs et imprécisions doivent être corrigées. Plusieurs zones ne sont pas nommées : une dizaine le long du cours d'eau est-ouest qui traverse le village, 3 sur la limite entre Puissalicon et Magalas. De plus, la représentation graphique n'est pas toujours cohérente entre la légende et les zones proprement dites, par exemple pour la zone UCb située au nord de l'entrée de ville.</p>	<p>Les dénominations des zones seront ajoutées sur chaque zone et modifiées au regard du règlement écrit le cas échéant.</p> <p>L'ensemble des périmètres d'OAP sont présents sur les plans. Toutefois, la représentation graphique utilisée manque de visibilité sur certaines zones, cela sera alors corrigé.</p> <p>Enfin, les plans de zonages ne feront mention que des éléments décrits aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme. Les servitudes d'utilité publique apparaîtront sur un plan différent afin d'apporter plus de clarté à la lecture du plan de zonage.</p> <p>Les erreurs matérielles seront corrigées dans le document final des OAP.</p>

Avis	Réponse de la commune
<i>Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault - SAT Ouest</i>	
<b>Points à améliorer dans le PLU au plus tard lors de la prochaine procédure d'urbanisme</b>	
<p>Le rapport de présentation (RP) mentionne, en page 175, que la commune est alimentée par le syndicat de la Rive Gauche de l'Orb (SRGO). (...) Cette information doit être corrigée.</p>	<p>Les références au SRGO seront corrigées pour prendre en compte la fusion des deux syndicats qui a créé le Syndicat Mare et Libron. De façon générale, des compléments seront apportés sur l'eau, notamment le rendement des réseaux et l'état d'avancement de la DUP sur le forage de Lacan 2.</p>
<p>(...) la population projetée en 2030 varie de 4521 à 4900 personnes (p9 des annexes sanitaires) selon les différents documents.</p>	<p>Les différentes pièces du PLU seront revues afin de mettre en cohérence les projections de population au regard du projet du PLU arrêté.</p>
<p>De plus, vous indiquez également que vous souhaitez « augmenter la capacité de la STEP à + 1 500 EH (NB : un emplacement réservé a déjà été prévu à cet effet dans le PLU) ». Or, aucune précision n'est réellement apportée en ce qui concerne l'augmentation de la capacité de l'actuelle STEP.</p>	<p>Les précisions relatives à l'augmentation de la capacité de la STEP à +1 500 EqH seront apportées dans les annexes sanitaires. La commune a d'ores-et-déjà entrepris les démarches administratives pour engager l'extension. Le récépissé de dépôt du dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement joint à cette note atteste de la volonté de la commune de débloquent de nouvelles capacités de traitement des eaux usées. Le rapport de présentation sera corrigé pour ne plus faire mention d'un emplacement réservé pour la réalisation de l'extension de cet équipement. En effet, la commune n'a eu à avoir recours à ce type de réservation compte-tenu que l'extension se fait sur le site de la STEP actuelle limitée à 3 500 EqH et qu'elle prévoit une zone AUep pour une nouvelle station à long terme.</p>
<p>«le potentiel d'urbanisation en dents creuses représente environ 12 hectares et 200 logements» en page 102 du RP, et « 330 à 350 unités en renouvellement urbain (dont remplissage des logements vacants) » en page 248 du RP. Ces chiffres doivent être mis en cohérence et la démonstration doit être faite sur les possibilités de densification et de renouvellement urbain au sein de la tache urbaine au regard de la projection démographique à l'horizon 2030, et des extensions d'urbanisation du projet de PLU.</p>	<p>Les chiffres seront vérifiés et mis en cohérence. Toutefois, il convient de se reporter à la carte page 105 du RP pour déterminer ce qui est considéré en dent-creuse, le renouvellement urbain inclus, au sens large, l'ensemble des capacités du tissu, à savoir : les dent-creuses, les divisions foncières potentielle, les logements vacants et les espaces mutables.</p>
<p>{Le règlement} doit être de plus mis en cohérence avec le rapport de présentation</p>	<p>Le rapport de présentation et le règlement seront mis en cohérence, de même que le règlement écrit avec le règlement graphique.</p>
	<p>Le règlement précise que les zones IAU 1 à IAU 4 sont destinées à de l'habitat. L'avis de l'État est erroné.</p>

	<p>Les erreurs matérielles seront corrigées dans le document final des OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- correspondance entre intitulés zones et règlement</li> <li>- rajout des termes « emprise au sol »</li> <li>- les activités agricoles autorisées sous conditions uniquement dans les zones UBa et UCa</li> <li>- les hauteurs de clôture</li> <li>- la zone agricole A et AI</li> <li>- la notion « pour les constructions d'habitation » en zone A</li> <li>- l'interdiction globale d'implantation d'éoliennes et de panneaux photovoltaïques.</li> </ul>
	<p>La volonté n'est pas à travers le règlement d'autoriser des alignements à minimum avec des latences dans ceux-ci, mais bel et bien de créer des fronts bâtis harmonieux et continus. L'avis de l'état correspond à une mauvaise interprétation des volontés de la commune.</p>
	<p>Les hauteurs des constructions dans le Vic ont été étudiées par rapport à leur impact paysager au sein de l'ensemble du traitement des parcelles et, notamment, au coefficient de plantation demandé et n'ont donc pas à être limitées à 4,50m L'avis de l'état résulte d'une mauvaise lecture sans mise en cohérence de l'ensemble des articles de la zone. Il est erroné.</p>
	<p>La IAUepI pour parking de co-voiturage n'autorise que les constructions liées à celui-ci. Celles-ci seront donc limitées. L'avis de l'état ne tient pas compte de la destination principale de la zone dans son avis. Il est erroné d'interdire la construction d'un abris vélos/moto et piétons.</p>
	<p>Les écritures des règlements sont édictées par le CU. Hors celui-ci précise qu'il est nécessaire de les alléger et notamment en cessant d'intégrer l'intégralité des autres règles régissant le territoire dans leurs formulations. Les notions de réseaux notamment, sont gérés par les schéma d'adduction &amp; d'assainissement. Les notions de raccordement sont de mêmes issues des prescriptions des schémas.</p>
	<p>Le règlement n'interdit pas la pose de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles ; les panneaux photovoltaïques ne font pas partie des rubriques édictées par le CU..</p>

	<p>La zone N sur Magalas ne présente aucune construction, raison pour laquelle le règlement ne prend pas en compte les changements de destinations. Cette zone est vouée à rester libre de circulation pour la faune, raison pour laquelle il ne prend pas en compte les réglementations de clôture qui ne doivent pas exister. Cet avis résulte d'une mauvaise lecture/interprétation quant aux volontés de la commune et aboutit à un avis erroné.</p>
<p>Le règlement graphique devra être également modifié concernant la zone I-AU2, ou la zone I-AU2i sera supprimé, et rendu à la zone N naturelle et forestière limitrophe.</p>	<p>Le sous-secteur I-AU2i sera restitué à la zone naturelle.</p>
<p>Comme l'ensemble des autres éléments du dossier, les objectifs démographiques ne sont pas clairement présentés. Les divers documents du PLU (RP notamment) doivent donc être modifiés et actualisés pour prendre en compte les données INSEE de 2015 (décret n° 2017-1873 du 29 décembre 2017).</p>	<p>Sur l'ensemble des pièces du PLU, les projections démographiques seront mises en cohérence avec le projet arrêté du PLU.</p>
<p>Concernant le secteur «Les Fraïsses», un chemin existant contourne les zones I-AU1 et I-AU3 projetées au Nord et au Nord-Ouest des zones urbanisées. Cependant, le projet de PLU, au-delà de ce chemin, prévoit une zone Nep ou des « aménagements tels qu'aire de jeux, parcours sportifs ou parking sont autorisés » (p59 du règlement). Ceci va à l'encontre des prescriptions du SCoT et du code de l'urbanisme. Aussi, cette zone Nep doit être supprimée, et les terrains reclassés en zone agricole, naturelle ou forestière. Les aménagements projetés seront à intégrer à l'intérieur des actuelles zones I-AU1 et 3 des Fraïsses, dans le cadre de l'OAP de ce secteur.</p>	<p>Cf. supra</p> <p>Le PLU, sur l'intégralité de ses zones, a demandé à ce que l'interface bâti/non bâti soit gérée de manière paysagère.</p> <p>Sur le secteur des Fraïsses, la zone Nep demeure une zone Naturelle avec des aménagements extrêmement limités. L'avis de l'État concernant le reclassement en zone A est arbitraire et résulte d'une mauvaise lecture/compréhension du projet de la commune. L'avis est erroné.</p> <p>Sur le secteur Bois de Nine, si les éléments formant la trame paysagère existent, ils sont repris dans l'OAP et préservés de façon à générer un urbanisme de qualité, en « raccord » avec l'état existant et le fonctionnement de la biodiversité en place (conservation des talus fossés pour le pluvial, récréation des bosquets etc). L'avis de reclassement de ces parcelles en Agricole est arbitraire et n'est pas justifié.</p>

<p>Aussi, afin d'être compatible avec SCoT et le code de l'urbanisme, le zonage des parties des parcelles G2181, G2180, G1096 et G1099 doit être modifié. Ces parcelles doivent être intégralement reclassées en zone agricole.</p>	<p>Ces parcelles ne constituent pas une contradiction majeure avec le SCoT du Biterrois du fait de leur faible importance. Par ailleurs, un poste de refoulement des eaux usées est présent sur la parcelle G2180. La commune souhaite donc profiter de cet équipement pour amortir davantage ses investissements en matière de collecte et traitement des eaux usées. Les ruptures topographiques identifiées ne sont pas de nature à être bloquante pour l'urbanisation du secteur. Au contraire, les constructions en contrebas sur les parcelles précitées permettront d'améliorer la transition entre espace agricole et espace urbain, tout particulièrement sur le plan paysager par un jeu de hauteurs dégressif/progressif. Ces parcelles ne seront par conséquent pas supprimées de la zone I-AU4.</p>
<p>Concernant le secteur au sud du village de Magalas, classé en zone UC, une limite claire entre les enveloppes urbaines de Magalas et de Puissalicon doit être réalisée. Par conséquent, les parcelles G2557, G2222, G2606 doivent être réintégrées dans la zone agricole.</p>	<p>Concernant les parcelles G2222, G2557 et G2606 elles ont fait l'objet d'une convention de Participation pour Voirie et Réseaux approuvées par délibération du conseil municipal du 23 décembre 2004. Certains propriétaires se sont acquittés de leur redevance envers la commune, il n'est donc pas envisageable de reclasser ces terrains en A ou N. La délibération et les annexes à cette dernière sont jointes à cette présente note. La parcelle G1061 a fait l'objet d'un arrêté du Maire autorisant la création d'un lotissement de 3 lots dénommé Le Clos des Oliviers en date du 19 mars 2018 (PA034147 18 H0001). Ainsi, cette parcelle ne peut être replacée en zone agricole au risque de grever un droit à lotir et à construire récemment acquis. L'arrêté de PA est joint en annexe de la présente note.</p>
<p>La liste des SUP devrait mentionner les deux modifications de périmètres des abords des monuments historiques. De plus, l'oppidum situé au lieu-dit «Puech de Monfau » n'est pas clairement reporté sur le plan. Enfin, la légende du plan des SUP doit être clarifiée et précisée.</p>	<p>La liste des SUP mentionnera les périmètres délimités des abords. Le plan des SUP et la légende sera revu pour être plus clair.</p>
<p>Le document mentionne le forage « Puits de Laure », implanté sur la commune de Puimisson, périmètre de protection éloigné. Or ce forage est abandonné pour l'usage AEP, car il sert à l'arrosage du stade municipal. Aussi, les documents doivent être actualisés sur ce point.</p>	<p>Cette référence sera supprimée.</p>



<p>D'une manière générale, ce thème doit être totalement revu dans ce dossier de PLU. L'étude du CEREMA «Les déplacements sur l'aire de Béziers-Bédarieux et évaluation des potentiels ferroviaires de Béziers-Bédarieux »,communiquée officiellement aux élus début 2017, n'a pas été prise en compte.</p>	<p>Des éléments de l'étude « Pré-diagnostic de mobilité sur le secteur Béziers-Bédarieux » seront ajoutés au diagnostic. Le parking de co-voiturage installé à proximité de la RD permet d'éviter un engorgement de la zone de la gare par l'usage du co-voiturage qui trouve sa place réelle à proximité de l'axe majeur qu'elle utilise et va dans le sens de cette étude du CEREMA.</p>
<p>Les entrées de ville excluent de fait l'arrivée par le train en gare de Magalas. En effet, la seule OAP «entrée de ville » est consacrée à l'ouest du centre bourg, entrée principalement routière. Cela se traduit dans le dossier de PLU par l'absence de toute intention d'aménagement qui aurait pu être imaginé autour de la gare ferroviaire, desservie par le train mais également par les lignes routières (N° 206 du réseau de transport LiO -ex Hérault transport).</p>	<p>La commune est consciente que l'entrée au territoire ne se limite pas aux accès routiers. Elle inscrira cet état de fait dans son PADD, en affirmant la volonté de faire de la gare de Magalas une porte d'entrée privilégiée pour le territoire intercommunal des Avant-Monts. Le PADD sera également enrichi des ambitions portées par la commune et l'EPCI pour l'aménagement de la zone Uep définie sur les emprises de la gare et ses délaissés. Toutefois, le projet tient largement compte de l'usage de la gare, en organisant l'ensemble de son réseau piéton voie douce afin de desservir à partir de la gare et du centre ville l'ensemble des quartiers périphériques. Néanmoins, il n'a pas été jugé opportun de s'engager dans l'élaboration d'une OAP spécifique sur les emprises de la gare ferroviaire. En effet, l'aménagement de ce site stratégique pour le territoire des Avant-Monts, tant pour le développement touristique que pour le quotidien des habitants, mérite une concertation entre d'une part l'ensemble des acteurs institutionnels (commune, EPCI, Département, Région, État, SNCF...) et d'autre part avec les usagers et la population afin de définir un projet qui réponde aux besoins des usagers et de développement. La zone classée en Uep permet cet usage multimodal et un aménagement de cet espace.</p> <p>Pour ce qui concerne l'entrée de ville routière par le secteur de la Gare depuis Puissalicon, celle-ci est suffisamment qualitative à ce jour et ne mérite pas d'être requalifiée à court terme. Néanmoins, la commune porte l'ambition de créer une liaison douce avec Puissalicon par la RD 18 ce qui se traduira par un réaménagement de l'entrée de ville. Ce projet doit être travaillé avec les partenaires (EPCI, Puissalicon, Département) pour en arrêter les principes. Une OAP spécifique conduirait à limiter les champs de la concertation.</p>

<p>Un EPAHD est programmé dans le secteur «Cave coopérative». Une attention particulière devra être apportée pour en faciliter son accessibilité (...)</p>	<p>Une attention particulière a été apportée aux aménagements des voies douces de circulation au sein et en liaison du quartier ancienne cave coopérative avec l'ensemble des zones urbaines de Magalas. L'accessibilité à l'EHPAD a été pensée par la commune. A terme, le chemin de la Montagne sera requalifié et offrira tout le confort nécessaire pour les usagers des mobilités douces et les PMR.</p>
<p>Les terrains de l'ancienne cave coopérative, situés à proximité, aurait pu accueillir la maison de santé/maison médicale, constituant ainsi une unité avec l'EPAHD</p>	<p>Les terrains de l'ancienne cave coopérative n'ont pas été choisis pour accueillir le centre médical car celui-ci a un rayonnement extra communal et l'emplacement le plus approprié est sur l'axe du RD, en liaison directe avec le grand territoire.</p>
<p>Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCoT du Biterrois approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013. Le PLU doit également être compatible avec les documents approuvés après la date d'approbation du SCoT et que celui-ci n'intègre pas, à savoir le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée, arrêté le 7 décembre 2015</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur la compatibilité du PLU avec le PGRI et la prise en compte du TRI et de la SLGRI.</p>
<p>Dans le règlement, afin de traduire de manière efficace la prise en compte du risque d'inondation dans le PLU, le chapeau du règlement de chaque zone sera complété afin de préciser si elle est impactée par l'aléa inondation (sur la base de celui relatif aux dispositions applicables à la zone UA).</p>	<p>La référence au PPRi sera complété en chapeau.</p>
<p>De même, une bande de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau non cartographiés dans le PPRi, non constructible et non remblayage, doit être prévue afin de préserver le libre écoulement de l'eau, les champs d'expansion et la stabilité des berges. Il conviendra de rappeler ce principe dans les dispositions générales du règlement du PLU.</p>	<p>Cette disposition figure dans les dispositions générales du règlement du PLU.</p>
	<p>Le PLU traite la problématique de gestion du ruissellement et plus largement celle du risque inondation. En effet, plusieurs mesures sont prises pour limiter les ruissellements urbains à travers le PLU :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'un coefficient d'espace libre sur l'ensemble des zones afin de maintenir des espaces de pleine terre en mesure d'infiltrer les eaux de surface. Ce coefficient est par ailleurs renforcé sur certains secteurs, notamment le Vic (CEL 0,8) et en zone urbaine (CEL 0,6 en UCb). Ce dernier est pris à la fois pour préserver la trame verte urbaine de la commune mais aussi limiter l'imperméabilisation des sols dans les secteurs où la gestion de l'eau a été insuffisamment anticipée. Les coefficients d'espaces libres doivent ainsi contribuer à limiter les ruissellements vers le Libron, le Badeaussou et le ruisseau de Saponaire notamment et donc de ne pas aggraver le risque inondation sur les milieux aval.</li> </ul>
<p>Le PLU n'aborde pas suffisamment la problématique de gestion du ruissellement, que ce soit dans le cadre d'une réflexion globale à l'échelle communale (voire supra-communale), sur la base d'un diagnostic global, ou au niveau des projets d'urbanisation et du règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réservation d'une zone Uep dans le secteur Faïsses-Campredon afin d'y réaliser un ouvrage de rétention destiné à recueillir les eaux de ruissellement des zones UC et UCb limitrophes. En effet, le bassin de rétention de la zone UC n'a pas la capacité suffisante pour collecter l'ensemble des eaux de ruissellement du quartier et cause de nombreux désagrément en période de forte pluie. La zone UCb ne dispose pas de rétention permettant de compenser l'imperméabilisation des sols. Le bassin à créer doit alors capter une partie des ruissellements de cette zone UCb pour éviter les désordres fonctionnels en période de forte pluie et réduire les apports directs d'eau dans le Libron.</li> </ul>
	<p>Toutefois, les dispositions réglementaires seront renforcées. Le règlement des zones précisera que les déblais et remblais sont interdits dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau de la commune. Il sera également précisé, pour certaines catégories d'aménagement, qu'une compensation à l'imperméabilisation des sols sera exigée à raison de 120 litres par mètre carré imperméabilisé.</p>
<p>Corrections sur les pages 211, 261, 267, 279, 214, 219 du RP et page 9 du règlement</p>	<p>L'ensemble des demandes sera pris en compte.</p>
<p>Le document pourra utilement préciser l'état de la connaissance selon les éléments du dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM), mis à jour le 5 juillet 2012. De plus, la cartographie ci-jointe, ainsi que les fiches relatives aux dispositions constructives préalables à mettre en oeuvre pour ce type d'aléa pourront être annexées au rapport de présentation</p>	<p>Les risques mouvements de terrain seront complétés au regard des informations disponibles dans le DDRM mis à jour en 2012.</p>