



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer
Service aménagement du territoire ouest**

Montpellier, le 13 juin 2025

Affaire suivie par : unité aménagement planification - PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 00
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

PJ : une annexe technique

Monsieur le Président,

Le conseil communautaire de la communauté de communes les Avant-Monts (CCAM) a engagé le 18 février 2019, une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, et a arrêté son PLUi par délibération du 17 février 2025. Le dossier complet a été transmis le 13 mars 2025 pour avis.

Je tiens à souligner la qualité générale du document ainsi que la qualité des échanges avec l'intercommunalité tout au long de la procédure particulièrement lors de la phase de finalisation de votre document d'urbanisme. Je note également que la candidature de votre collectivité à l'AMI Sols Vivants financé par la DGALN qui s'est déroulée au travers de plusieurs ateliers avec l'ensemble des élus du territoire durant les années 2022 et 2023 a permis d'enrichir le PLUi sur ces sujets.

Toutefois, l'analyse du projet de PLUI fait ressortir plusieurs réserves et observations détaillées dans l'annexe technique jointe au présent avis de synthèse.

En premier lieu, j'attire particulièrement votre attention sur les problématiques eau (disponibilité de la ressource, adéquation besoin-ressources, rendement des réseaux, réserves incendies) et assainissement (capacité et conformité des stations d'épuration) identifiées sur votre territoire. Le changement climatique induit des périodes de sécheresse de plus en plus fréquentes et des phénomènes de plus grande intensité qui ont eu, ces dernières années un impact direct sur la disponibilité de la ressource en eau sur le périmètre de la CCAM. Ainsi, dès 2023 et en 2024, des approvisionnements en eau potable par portage de camions citernes ont été mis en place sur plusieurs communes Cabrerolles, Fos, Montesquieu et Roquessels représentant des volumes de près de 2 000 m³. Cette situation, évoquée lors de la réunion « plan PURE » (Plan d'Urgence Ressource en eau) du 8 avril 2025, appelle à une très grande vigilance sur l'ensemble de vos projets de développement. Je constate que les évaluations simplifiées de l'adéquation besoin / ressources, présentées dans les annexes sanitaires et pour un nombre trop limité de communes, ne permettent pas de vérifier que les ressources sollicitées actuellement ou à moyen terme pourront satisfaire les besoins actuels et/ou futurs sur l'ensemble du périmètre du PLUi (absence des schémas directeurs d'alimentation en eau potable – SDAEP – Mare Libron et du SMEVH). En

M. Francis BOUTES
Président de la Communauté de communes
des Avants-Monts
ZAE l'Audacieuse
34480 MAGALAS

DDTM 34
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

l'absence d'un bilan global et conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable, l'ensemble des zones AU sur les communes concernées a fortiori celles alimentées par le réseau du SIML qui présente un taux de rendement de réseaux bien en deçà des objectifs (45 % versus un objectif PRGE de 70%) doivent être bloquées à l'urbanisation dans l'attente de la démonstration de la capacité suffisante pour desservir les habitations (adéquation besoins-ressources et taux de rendements). En zone U, les demandes d'autorisations d'urbanisme pour les nouveaux projets nécessitant des besoins supplémentaires en eau potable devront être également conditionnées à cette ressource en eau.

Sur le volet assainissement, je constate également que l'information est incomplète pour les communes gérées par le SIML. En l'état des informations fournies par le PLUI qui doivent assurément être consolidées, l'ensemble des zones AU des communes du SIML doivent être bloquées à l'ouverture à l'urbanisation conformément au R-151-20 du code de l'urbanisme.

Parallèlement, je vous invite vivement à engager une réflexion quant à la prise de compétence eau et assainissement à l'échelle de la communauté de communes. Bien que le transfert de cette compétence ne soit plus obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2026, les difficultés rencontrées dans l'élaboration de votre PLUI notamment dans la récupération des informations nécessaires pour justifier les choix de développement démontrent la nécessité de cette prise de compétence à l'échelle de l'intercommunalité.

L'avis de synthèse met également en exergue la nécessité de mieux prendre en compte les risques inondations et feux de forêts pour lesquels le territoire présente une grande vulnérabilité. Plusieurs zones de développement de l'urbanisation sont concernées par ces risques. Le schéma d'aménagement des OAP doit être revu pour tenir compte du risque, en excluant des zones exposées qui devront être inconstructibles dans le respect des règlements de PPRi le cas échéant. Concernant le risque feu de forêt, certaines zones à urbaniser (AU) du PLUI comportent des secteurs impactés par l'aléa feu de forêt. Cette situation implique, pour tout aménagement, la réalisation préalable d'une étude d'aléa ou d'une étude de risque selon le niveau de vulnérabilité. Il est précisé que l'étude sera une pièce constitutive obligatoire au moment de l'aménagement opérationnel de chaque zone et des autorisations d'urbanisme. Cette prescription doit être inscrite dans le règlement, en toutes zones. Aussi, Il est également constaté que le PLUI n'apporte aucun élément de diagnostic ni de justification au sujet des équipements de défense incendie (notamment sur la ressource mobilisable par les services de secours). Dans l'hypothèse où les équipements de défense n'auraient pas une capacité suffisante en amont des projets, les secteurs concernés ne pourraient pas être constructibles immédiatement. Le règlement et le plan de zonage doivent être très stricts sur ces zones à risque.

Le PLUI identifie 6 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) répartis sur les communes de Magalas (Castel-sec, Domaine de Belvestit - Le Garrigot, Domaine de Mas de Laux), Murviel-les-Béziers (Saint-Massal), et Cabrerolles (Courtiol, Trou de Météores). Ces STECAL appellent les réserves suivantes :

- concernant le STECAL n°3 – Le Domaine Mas de Laux à Magalas, le projet présente une superficie importante de plus de 3 hectares qui ne répond pas au critère de taille limitée relatif au STECAL et doit être supprimé ;

- concernant le STECAL n°6 – Trou de Météore à Cabrerolles, il est situé dans un secteur soumis à un aléa feu de forêt fort (98 % de sa superficie) à très fort (2 %) qui impose de réaliser au préalable une étude d'aléa. Aucune information n'est apportée sur la desserte en eau et électricité, le traitement des eaux usées et la défense incendie. Pour ces motifs, il doit être supprimé ;

- compte tenu de l'absence de justification de l'adéquation besoins/ressource en eau sur les communes de Cabrerolles et Magalas, l'ensemble des STECAL sur ces deux communes doivent être supprimés ;

- concernant le STECAL n°4 - Saint-Massal à Murviel-les-Béziers, j'émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans l'annexe ci-jointe.

Concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), je note un effort conséquent de réduction de la trajectoire conformément aux objectifs de la loi Cliré. Cependant, le projet de PLUI doit apporter des justifications complémentaires de sa compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT du Biterrois. J'attire également votre attention que dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Biterrois et au regard des engagements pris au sein de la convention ORT, les objectifs du PLUI en terme de production de logements sociaux doivent être plus ambitieux.

Enfin, en ce qui concerne la prise en compte de l'environnement, le PLUI arrêté fait apparaître une consommation d'espace avec des enjeux non négligeables pour les habitats et les espèces. A ce stade, l'analyse sur les espèces des sites Natura 2000 et celles bénéficiant d'un PNA manquent de précisions en termes d'identification détaillée des enjeux, de propositions de mesures adaptées par rapport aux incidences individuelles et cumulées de chaque secteur. Le PLUI ne mentionne aucune mesure de compensation. Or, si la présence d'espèces protégées est avérée et en cas d'impacts liés aux travaux qui ne peuvent être évités ou réduits, des mesures compensatoires pourraient s'avérer nécessaires.

Sous réserve de la prise en compte stricte des points d'alerte rappelés ci-avant et complétés dans la note ci-jointe, qui à eux seuls peuvent faire obstacle à l'approbation du PLUI, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLUI compte tenu des efforts réels observés sur les autres thématiques.

Mes services, et en particulier la DDTM, se tiennent à votre disposition pour la prise en compte dans le PLUI de mes réserves et recommandations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la communauté de communes, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet

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

Jacques LUCBÉREILH

PLUi de la communauté de communes des Avant-Monts

Avis de synthèse de l'État

1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L101-2 CU)

1.1 – La projection démographique

Le PLUi de la Communauté de communes des Avant-Monts (CCAM) mis en œuvre sur la période 2021-2034 (avec une distinction des périodes 2021-2023 et 2024-2034), fixe un objectif d'accueil de 4.650 nouveaux habitants à l'horizon 2034 pour atteindre une population totale de 32.373 habitants (contre 27.723 habitants en 2021). Cette évolution démographique est basée sur l'hypothèse d'un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 1,2 % sur la période 2021-2034. Ce taux est compatible avec les prescriptions du schéma cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois approuvé qui fixe, pour l'EPCI, un TCAM maximum de 1,8 % de 2019 à 2030 et 1,5 % de 2030 à 2040.

1.2 – Habitat – les objectifs de production de nouveaux logements

Sur la période 2021-2034, afin d'accueillir une population supplémentaire de 4.650 habitants, le rapport de présentation (p 33 – Justifications) estime un besoin théorique de 3.213 logements, dont 995 logements liés aux besoins endogènes et 2.218 logements pour satisfaire la croissance démographique. A cela s'ajoute la production de 90 logements pour des résidences secondaires qui sont affichées dans le projet de PLU comme réinvestissement de logements vacants. Ce qui fait une production totale de 3303 logements soit 254 logements par an. Parallèlement, le rapport de présentation indique (p 44 – Justifications) que le zonage du PLUi permet la production de 3.233 logements de 2021 à 2034, soit en moyenne 249 logements par an. Le rapport de présentation mériterait d'être clarifié sur la présentation des chiffres.

En ce qui concerne plus précisément le **desserrement des ménages**, de 2021 à 2034, le PLUi estime, sur la base de l'évolution observée ces dernières années, que leur taille moyenne sur le territoire de la CCAM passera de 2,24 personnes/ménage à 2,07 personnes. Cette estimation est cohérente avec les prévisions du SCoT qui évalue la taille moyenne des ménages, sur la période 2021-2040, entre 2 et 2,4 personnes.

Avec 16,4 % de **résidences secondaires**, la CCAM présente un taux proche de la moyenne départementale (18%). Néanmoins, le diagnostic territorial fait apparaître que la répartition sur le territoire est plutôt inégale avec un quart à un tiers de résidences secondaires pour les communes les plus touristiques situées principalement en frange nord du territoire (Cabrerolles, Caussiniojols, Faugères, Roquessels, Fos, Montesqieu, Vailhan). Le PLUi arrêté se limite à établir un diagnostic et à fixer un objectif quantitatif de production (90 logements produits en sortie de vacance) sans répartition géographique (par commune ou par secteur).

A titre informatif, il est précisé que la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Le Meur, permet la création d'une servitude de résidence principale. Le règlement du PLUi peut ainsi délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Une réflexion pourrait être engagée par la CCAM pour mieux répartir sur le

territoire la production des résidences secondaires et le cas échéant, intégrer les dispositions prévues par le législateur.

Le PLUi identifie dans le rapport de présentation, un potentiel de production de 1.200 logements en renouvellement urbain auquel il convient d'ajouter 90 logements en résidences secondaires, soit un taux de renouvellement urbain à l'échelle de la CCAM, de 39 % (+ 7 points par rapport aux objectifs du SCoT). Les objectifs du SCoT du Biterrois s'élèvent à 40 % dans les pôles structurants (Magalas, Murviel-les-Béziers, Thézan-les-Béziers), 35 % dans les pôles relais structurants (Roujan) et pôles relais (Laurens) et 30 % dans les pôles locaux (Abeilhan, Autignac, Faugères, Fouzilhon, Gabian, Margon, Neffiès, Pailhès, Pouzolles, Puimisson, Puissalicon, Saint-Geniès-de-Fontedit), soit en moyenne à 32 % à l'échelle de la CCAM.

Il est cependant noté quelques imprécisions et erreurs dans les tableaux (p 50 à 53 – Justifications) qui présentent la démarche. Le tableau p 50 fait référence à la période 2021-2034 tandis que le tableau page 52 (qui détaille le précédent, selon les explications fournies p 53) est sur la période 2024-2034. A la page 53 du même document, le tableau « production de logements à l'intérieur de la tâche urbaine » paraît être une estimation « théorique » (sans que cela soit spécifié) du potentiel de renouvellement urbain mais crée de la confusion avec les potentiels identifiés. Plusieurs totaux de ce tableau sont d'ailleurs inexacts.

Par ailleurs, le PLUi identifie des potentiels de renouvellement urbain dans la trame arborée des communes du nord (58 logements). Bien que la trame arborée soit plus étoffée au nord qu'au sud du territoire, il ne paraît pas opportun de la réduire en raison des nombreux bénéfices qu'elle apporte à son environnement. Il est d'ailleurs relevé à la page 181 de l'« analyse urbaine » que le tableau « synthèse des lots comptabilisés par type de potentiels » n'identifie plus de potentiels dans la trame arborée des communes Nord.

Le SCoT estime le besoin en logements à 4.500 unités entre 2021 et 2040, soit 237 unités par an pour le territoire de la CCAM. Avec 254 logements/an, la production de logements est au-dessus des objectifs du SCoT. Néanmoins, cette surproduction est à modérer dans le sens où la proportion de logements en renouvellement urbain est au-delà des objectifs du SCoT.

Réserve : Les chiffres relatifs à la production de logements ainsi que les tableaux relatifs aux potentiels de renouvellement urbain doivent être mis en cohérence pour plus de clarté et de justification de la compatibilité avec le SCoT.

En matière de **mobilisation des logements vacants**, l'objectif du PLUi est de réduire la vacance à hauteur de 7 % correspondant à la résorption de vacance de 180 logements entre 2021 et 2034 (selon le PLUi, le taux s'élève sur le périmètre de l'intercommunalité à 7,9 % en 2018, mais selon l'INSEE, la même donnée est identifiée à une date plus récente, en 2021). Néanmoins, après analyse des données, le taux de logements vacants sur le territoire de la CCAM en 2034 serait plutôt de l'ordre de 5,6 %. Dans tous les cas, l'objectif de la CCAM est compatible avec le SCoT du Biterrois qui vise une réduction de la vacance à 7,5 % à l'horizon 2040. Il convient de corriger dans le rapport de présentation, la donnée sur le taux de logements vacants attendu à l'issue du PLUi (2034).

Récapitulatif de la production de logements identifiée dans le PLUi 2024-2034

Récapitulatif de la production de logements – PLUi CCAM 2024-2034									
En extension	Dans la tâche urbaine								Total
	Résidences principales en résorption de vacance	Changements de destination	Lots libres	Espaces libres (EL) hors trame arborée du Nord	Dents creuses (DC) hors trame arborée du Nord	Densification parcellaire (DP) hors trame arborée du Nord	Logements situés dans la trame arborée du nord	Résidences secondaires en résorption de vacance	
2013	90	150	232	153	299	218	58	90	3303
	1290								

En matière de production de logements sociaux (LLS), le territoire n'est pas soumis aux obligations fixées par la loi SRU car la communauté de communes est en dessous du seuil de 50.000 habitants. Toutefois, le SCoT du Biterrois, fixe des quotas de production différenciés selon l'armature territoriale : ainsi, les communes de 300 à 1.500 habitants (Autignac, Cabrerolles, Causse-et-Veyran, Faugères, Gabian, Margon, Neffiès, Pailhès, Puimisson, Puissalicon, Pouzolles) devront disposer en 2040 d'un taux d'équipement de 5 % et les communes de 1.500 à 3.000 habitants (Abeilhan, Laurens, Magalas, Murviel-les-Béziers, Roujan, Saint-Geniès-de-Fontedit, Thézan-les-Béziers) de 10 % de LLS.

En 2020, le territoire de la CCAM compte 305 logements sociaux, soit environ 3 % des résidences principales. Le PLUi arrêté (p 198 – Justifications) prévoit une production globale de 225 logements locatifs sociaux, soit 14 % des logements produits dans les secteurs portant des OAP. Néanmoins, à l'issue du PLUi, le taux d'équipement des communes sera très en-deça des objectifs fixés par le SCoT. Pour les communes ayant un objectif d'équipement de 10 %, le taux moyen s'élèvera en 2034, à seulement 4,3 %. Seule la commune de Murviel-les-Béziers, avec 8,2 % de logements sociaux parmi les résidences principales, disposera d'un quota proche de la cible. A l'inverse, la commune de Magalas, par ailleurs signataire de la convention Petite Ville de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire ne comptera que 3,2 % de logements sociaux en 2034, faute d'une production suffisante dans le cadre du PLUi et malgré les engagements pris récemment (COPIL PVD – 14 mars 2025).

Réserve : il convient que les objectifs du PLUi en terme de production de logements sociaux soient plus ambitieux dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Biterrois. L'annexe 2 – tableau synthétique des OAP détaille les attendus par OAP en matière de production de logements sociaux.

Réserve : au regard des objectifs de production de logements (logements libres, logements locatifs sociaux et résidences secondaires) et de résorption de la vacance fixés par le PLUi, il est demandé de préciser, à l'échelle de la commune ou de la CCAM (selon la disponibilité de la donnée), le nombre d'unités attendues pour chaque catégorie à l'horizon 2034. Ces informations participeront à une meilleure évaluation de la mise en œuvre des orientations et des objectifs du PLUi.

1.3 – Évaluation de la consommation d’espaces naturel, agricole et forestier (ENAF)

1.3.1 – Habitat

Sur la période 2021-2034, la consommation d’ENAF pour les opérations d’habitat et les infrastructures associées aux opérations d’habitat (soit les réseaux routiers, réseaux ferroviaires, espaces associés aux réseaux, hors enveloppe urbaine et hors ZAE) est de 94,3 ha, dont 29 ha sur la période 2021 à 2023 et 65,3 ha pour 2024-2034 (p 54 - Justifications). Le SCoT du Biterrois fixe un objectif de consommation d’ENAF pour l’habitat pour la CCAM de 7,1 ha / an, soit 92,3 ha sur la durée du PLUi. Pour les infrastructures, l’objectif de consommation sur le périmètre du SCoT est de 3 ha par an. La CCAM a ramené cet objectif (sur la base d’une « proratisation » au regard de sa population) à 0,1 ha par an. Il en résulte pour la période 2021-2034, une enveloppe SCoT globale de 93,6 ha. La projection de consommation foncière de la CCAM est compatible avec les objectifs du SCoT.

Le SCoT du Biterrois définit une **densité brute** minimale pour chaque commune, distinguant la période 2021-2031 de la période 2031-2040 pour laquelle une majoration de 25 % est attendue par rapport à la décennie précédente. Pour le PLUi, de 2024 à 2034, une « proratisation » a été appliquée pour définir les densités cibles par commune selon le calcul suivant : $(\text{densité } 2021/2031 * 7 \text{ ans} + \text{densité } 2031/2040 * 3 \text{ ans}) / 10 \text{ ans}$. Ces densités sont différenciées selon 3 catégories : 30,1 logements/hectare pour les communes de Magalas, Murviel-les-Béziers, Thézan-les-Béziers, Roujan, Laurens (catégorie 1), 21,5 logements/ha à Abeilhan, Saint-Geniès-de-Fontedit, Puissalicon, Pouzolles, Puimisson, Neffiès, Pailhès (catégorie 2) et 16,1 logements/ha à Autignac, Gabian, Causse-et-Veyran, Faugères, Cabrerolles, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Fouzilhon, Caussiniojols, Vailhan, Fos, Roquessels, Montesquieu (catégorie 3).

Sur le territoire de la CCAM, la densité appliquée aux projets d’habitat dans les communes de catégorie 1 s’élève à 32,7 logements / ha (versus un objectif SCoT de 30,1 logements / ha), dans les communes de catégorie 2 à 20,5 logements / ha (contre un objectif SCoT de 21,5 logements / ha) et dans les communes de catégorie 3 à 16,2 logements / ha (versus 16,1 logements / ha fixés par le SCoT). Même si dans les communes de catégorie 2, la densité est légèrement inférieure aux objectifs du SCoT du Biterrois (- 1 point), sur le périmètre de l’intercommunalité, la densité moyenne est de 21,3 logements / ha. Elle est donc supérieure aux objectifs du SCoT (20,2 logements / ha sur le territoire de la CCAM).

A noter que les calculs de densité applicables au territoire de la CCAM, présentés dans le tableau page 46 de « Justifications » correspondent à la période 2024-2034 et non 2021-2034 tel qu’indiqué en titre. Il est souhaitable de corriger cette erreur de temporalité.

Le projet de PLUi ne comporte pas d’échéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation dans les OAP. Il est rappelé que la loi Cliré codifiée au sein de l’article L 151-6-1 du code de l’urbanisme stipule que : « les orientations d’aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d’aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d’elles, le cas échéant. ».

1.3.2 – Economie (zones d’activité économiques – ZAE – et activités isolées)

Sur la période 2021 à 2034, le projet de PLUi prévoit une consommation d’ENAF de 24 ha dont 18,7 ha pour les ZAE et indique 5,3 ha pour les activités isolées (les secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées – STECAL). Le SCoT du Biterrois fixe un objectif de consommation d’ENAF pour la CCAM de 1,5 ha par an pour les parcs d’activités économiques soit 19,5 ha sur la durée du PLUi. Pour les activités isolées, l’objectif de consommation maximale est de 7 ha par an à l’échelle du SCoT, soit proportionnellement à la population, environ 0,5 ha par an ou 6,5 ha de 2024 à 2034.

Réserve : le PLUi doit apporter dans le rapport de présentation, la justification des projets qui s’inscrivent dans cette enveloppe foncière. En effet, l’inventaire des projets relevant des activités

isolées fait apparaître une consommation foncière 9,5 ha au lieu des 5,3 ha annoncés dans le document.

1.3.3 – Les équipements

Le projet intercommunal transcrit dans le PLUi prévoit une consommation de 16,2 ha pour les équipements, soit environ 1,25 ha / an. Le SCoT du Biterrois (2019-2040) fixe pour l'ensemble de son périmètre (pas de répartition territoriale de l'enveloppe), une enveloppe maximale pour la consommation d'ENAF dédiée aux équipements de 8 ha par an, soit proportionnellement à la population, 1 ha par an (13 ha sur la durée du PLUi). La consommation d'ENAF de la CCAM au titre des équipements reste dans un rapport de compatibilité avec les objectifs du SCoT.

Comme pour la précédente enveloppe ENAF, le PLUi n'identifie pas clairement dans le rapport de présentation, les projets relevant de cette catégorie. Ainsi pour la période 2021-2023, le PLUi fait état de la consommation de 0,7 ha, sans qu'il soit précisé à quel(s) projet(s) elle correspond. De 2024 à 2034, le zonage du PLUi ouvre à la consommation 15,5 ha supplémentaires de surfaces non artificialisées, dont 13,8 ha hors emplacements réservés et 1,7 ha en emplacement réservé, sans qu'ils puissent être identifiés précisément. Par ailleurs, plusieurs erreurs à la page 57 du document « Justifications » sont identifiées ; d'abord, la somme des équipements jugés indispensables est égale à 3,5 ha (et non 4,1 ha), ensuite, la somme des superficies mentionnée dans le tableau récapitulatif s'élève à 13,8 ha (et non 11,6 ha). Il convient de corriger ces erreurs de calcul.

Réserve : le rapport de présentation du PLUi doit exposer de façon détaillée (localisation, superficie, zonage), les projets qui entrent dans la catégorie des équipements.

Sur la durée du PLUi, la consommation d'ENAF est récapitulée dans le tableau suivant :

	PLUi 2021-2034 en ha	SCoT du Biterrois (projection sur 13 ans) en ha	Différence PLUi / SCoT en ha
Habitat (dont infrastructures)	94,3	93,6	+ 0,7
Economie ZAE	18,7	19,5	- 0,8
Economie hors ZAE (activités isolées)	9,5	Objectif au prorata de la population : 6,5	+ 3
Equipements	16,2	Objectif au prorata de la population : 13	+ 3,2
	138,7	132,6	+ 6,1

Ainsi, la consommation d'ENAF est supérieure de 4,6 % à l'objectif global défini par le SCoT pour la CCAM. En effet, après correction des chiffres transmis, il apparaît une consommation plus élevée pour les activités isolées (+ 4,2 ha).

Réserve : la consommation d'ENAF doit être justifiée pour rester dans un rapport de compatibilité avec le SCoT.

1.4 – Les réseaux et leurs capacités

1.4.1 – Besoins en eau potable

La production et la distribution d'eau potable sont gérées par différents acteurs sur le territoire de la CCAM ;

- le Syndicat Intercommunal Mare Libron (SIML) pour les communes d'Autignac, Cabrerolles, Caussiniojols, Faugères, Laurens, Magalas, Roquessels et Saint-Nazaire-de-Ladarez,
- la CCAM pour les communes de Causse-et-Veyran, Fos, Fouzilhon, Gabian, Montesquieu, Murviel-les-Béziers, Neffiès, Pailhès, Puimisson, Puissalicon, Saint-Géniès-de-Fontedit, Vailhan en régie, Thézan-les-Béziers en DSP (Suez),
- le SMEVH pour les communes d'Abeilhan, Margon, Pouzolles, Roujan.

Les évaluations simplifiées de l'adéquation besoin / ressources, présentées dans les annexes sanitaires et pour un nombre trop limité de communes, ne permettent pas de vérifier que les ressources sollicitées actuellement ou à moyen terme pourront satisfaire les besoins actuels et/ou futurs sur l'ensemble du périmètre du PLUi (absence des schémas directeurs d'alimentation en eau potable – SDAEP – Mare Libron et du SMEVH). Parallèlement de fortes tensions sur la ressource en eau ont été identifiées sur plusieurs communes de l'EPCI ces derniers mois ; ainsi en 2023 et/ou 2024, les communes de Cabrerolles, Fos, Montesquieu et Roquessels ont bénéficié de portages d'eau par camion-citerne.

Par ailleurs, le rapport de présentation fait état d'un taux de rendement des réseaux pour le périmètre géré par le SIML de 45 % qui est très en-deça des objectifs du PRGE Orb Libron (70%) alors que parallèlement le PLUI prévoit pour ces 8 communes, l'ouverture à l'urbanisation de 16,8 ha en zone AU, dont 8,4 ha en 2AU « bloquées » (soit 50%) et 8,4 ha en 1AU « ouvertes » (50%).

Réserve : un bilan de la ressource en eau doit être présenté par tous les acteurs de l'eau pour couvrir l'entièreté du périmètre, ainsi qu'une synthèse des actions de sécurisation et de recherches de nouvelles ressources portées par les SDAEP en cours sur le périmètre global.

En l'absence d'un bilan global et conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à l'adéquation entre les besoins et les ressources en eau potable, objectif repris par ailleurs au niveau du PADD « 3.4.1. *conditionner l'urbanisation future à la capacité des réseaux d'Alimentation en Eau Potable (AEP)* », l'ensemble des zones AU sur les communes concernées a fortiori celles alimentées par le réseau du SIML qui présente un taux de rendement de réseaux bien en deca des objectifs doivent être bloquées à l'urbanisation dans l'attente de la démonstration de la capacité suffisante pour desservir les habitations (adéquation besoins-ressources et taux de rendements). En zone U, les demandes d'autorisations d'urbanisme pour les nouveaux projets nécessitant des besoins supplémentaires en eau potable devront être également conditionnées à cette ressource en eau.

1.4.2 – Assainissement

La compétence assainissement est exercée par les acteurs suivants :

- le Syndicat Intercommunal Mare Libron (SIML) pour les communes d'Autignac, Caussiniojols, Faugères, Laurens, Magalas, Roquessels et Saint-Nazaire-de-Ladarez,
- la CCAM en régie pour les communes d'Abeilhan, Cabrerolles, Causse-et-Veyran, Fos, Fouzilhon, Gabian, Margon, Montesquieu, Murviel-les-Béziers, Neffiès, Pailhès, Puimisson, Puissalicon, Pouzolles,

Roujan, Saint-Géniès-de-Fontedit et Vailhan,

- la CCAM par DSP (Suez) pour Thézan-les-Béziers.

Dans le rapport de présentation, les données relatives aux capacités et à la conformité des stations d'épuration (STEP) sont incomplètes : seules les stations gérées par la CCAM sont détaillées.

Le document n'apporte pas d'informations sur les STEP gérées par le SIML, en particulier il ne fait pas mention du cas particulier de la commune de Laurens où toute urbanisation est exclue jusqu'à la mise en place d'une nouvelle station d'épuration à l'horizon 2028.

Le rapport de présentation doit également faire mention du nouveau schéma directeur intercommunal CCAM / SIML en cours d'élaboration et prévoir une méthodologie de suivi de la conformité des STEP. Le règlement doit indiquer que pour permettre un raccordement (obligatoire en zonage collectif), le réseau et la station doivent être en capacité d'accueillir de nouveaux effluents.

Les informations relatives à l'assainissement non collectif (p 228 - diagnostic territorial) sont incomplètes ; le nombre total de dispositifs ANC et la date à laquelle correspond le taux de conformité des dispositifs mis en exergue (79,4 %) doivent être précisés. Le rapport de présentation doit également mentionner le devenir des dispositifs non-conformes ainsi que proposer des indicateurs de suivi. Par ailleurs, le règlement dispose qu'en zone N « tout projet doit privilégier un raccordement au réseau public d'assainissement » et doit donc spécifier les règles applicables en cas d'impossibilité de raccorder les constructions à ce réseau public. Ainsi pour l'ANC, les OAP et le règlement écrit doivent être plus prescriptifs.

Les annexes doivent enfin comporter des données plus générales et sur l'ensemble du territoire (nombre de stations, population raccordée, parc ANC). Elles doivent également être complétées par le zonage d'assainissement pour les communes gérées par la CCAM (18 communes).

Réserve: En l'absence d'informations consolidées et sans démonstration de la capacité d'assainissement des installations pour les populations actuelles et futures, l'urbanisation doit être bloquée (article R.151-20 du code de l'urbanisme). Cela concerne les communes dont l'assainissement est de la compétence du SIML.

1.4.3 – Eaux pluviales et gestion des milieux aquatiques

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le rapport de présentation ne fait pas mention de l'orientation 5A-04 « Eviter, réduire, et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées » du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027. Il est également précisé que la MISEN 34 préconise un volume de rétention de 120 litres par m² imperméabilisés et non 100 litres / m² (p 230 « Diagnostic territorial »). Si le PADD projette bien de limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouvelles opérations, la désimperméabilisation des sols doit aussi être prévue ainsi que l'infiltration des eaux pluviales. Celle-ci est donc à encourager sur des projets autres que des parkings.

Le PLUi arrêté ne fait pas mention de l'état quantitatif des masses d'eau souterraines répertoriées par le SDAGE, seuls sont évoquées les rechargements. Il convient donc de compléter l'information manquante. Pour la protection des captages d'eau et la gestion pluviale, les indicateurs prévus sont insuffisants.

Il est souligné que la CCAM a judicieusement prévu un coefficient de pleine terre dans chaque zone du PLUi. Ce coefficient contribuera à améliorer le microclimat, le développement des fonctions naturelles du sol et favorisera l'infiltration des eaux pluviales ainsi que l'alimentation de la nappe phréatique.

1.5 La prise en compte des enjeux environnementaux

Afin de limiter les effets négatifs sur la biodiversité générés par l'imperméabilisation des sols, les abattages de grands arbres, les défrichements et terrassements, l'étude privilégie l'évitement des zones boisées et propose plusieurs mesures de réduction (surfaces impactées réduites au strict nécessaire, préservation de haies, plantation et arbres, murets en pierre et talus, balisage, adaptation calendrier des travaux) et de suivi environnemental par un écologue naturaliste.

Il est à noter que la trame verte et bleue fait l'objet d'une OAP thématique très complète en matière de diagnostic et de réglementation des différents éléments qui la composent. Sa protection s'appuie sur différents outils : pour la trame verte, les articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et les Espaces Boisés Classés, pour la trame bleue, l'inconstructibilité de bandes tampon de part et d'autre des cours d'eau et la préservation des zones humides. L'OAP émet également des recommandations, complémentaires aux outils réglementaires, pour renforcer la préservation de la fonctionnalité écologique du territoire. Ces recommandations visent à préserver la trame noire, lutter contre la propagation des espèces envahissantes, développer la nature en ville et mieux prendre en compte les nuisances liées aux chantiers de construction. La notion de continuité écologique favorisée par la trame verte et bleue est bien intégrée dans l'ensemble des OAP sectorielles du PLUi.

Néanmoins, le principe de préservation des espaces à protéger est fragilisé par la possibilité d'alléger la trame arborée sur les communes du Nord (plus dense que sur les communes du Sud) pour générer des potentiels constructibles (58 logements) en renouvellement urbain. La trame arborée a de nombreuses vertus écologiques : elle limite les îlots de chaleur urbain, constitue des corridors écologiques, favorise la présence de nombreuses espèces végétales et animale ainsi que la production d'oxygène et apporte un caractère qualitatif au paysage. A cet égard, la possibilité de réduire ces éléments n'est pas cohérente avec le PCAET des Avant-Monts qui a posé le diagnostic d'un « accroissement global de la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique ». Par ailleurs, le règlement du PLUi impose, pour l'abattage des arbres à haute tige sur la « trame arborée des tissus bâtis du Nord de la CCAM », une compensation à raison de deux arbres replantés pour un arbre abattu à l'intérieur de l'assiette foncière du projet. Cette compensation devra s'envisager que lorsque l'implantation du projet en cause ne pourra pas éviter les arbres existants sur la parcelle et que cette situation aura été justifiée par le porteur de projet. De plus, il est recommandé de vérifier si des « trames arborées » se superposent avec les trames vertes et bleues du SCoT du Biterrois (selon l'annexe cartographique « TVB » du DOO du SCoT). Dans cette hypothèse, aucune atteinte à ces éléments ne peut être envisagée.

Une OAP sols vivants vient compléter les objectifs de la CCAM en matière de préservation du vivant et de la biodiversité et renforcer la présence de la nature en ville à travers différentes actions (conservation autant que possible des espaces de pleine terre, maintien et régénération des sols vivants, aménagement d'espaces végétalisés et paysagers, préservation des terres agricoles et potagères en ville...). Cette OAP s'inscrit dans un objectif méritant de préservation des écosystèmes. L'application d'un coefficient de pleine terre est traduite réglementairement.

Les incidences du PLUi sur la biodiversité sont principalement liées à la destruction de milieux (chênaie ouvertes de chênes verts, fourrés, talus avec murs de pierres, zone humide) avec impact sur les habitats favorables au nourrissage et à la nidification de nombreuses espèces protégées ou menacées au niveau national (reptiles, insectes, oiseaux, chiroptères, mammifères). De plus, 5,9 ha de surface AU affectent des boisements.

L'évaluation environnementale précise que 8 secteurs (sur 74) à enjeux forts (Abeilhan, Faugères, Saint-Génies-de-Fontedit et Saint-Nazaire-de-Ladarez) présentent des incidences résiduelles notables potentielles sur l'environnement. Aucune mesure de compensation n'est mentionnée car l'étude

considère que les extensions urbaines sont négligeables au regard des enjeux environnementaux.

Réserve : l'analyse des impacts et enjeux des futures urbanisations sur les espèces et leurs habitats naturels est insuffisante, notamment pour les espèces des sites Natura 2000 et celles bénéficiant d'un PNA pour lesquelles il y a un manque de précisions en termes d'identification détaillée des enjeux, de propositions de mesures adaptées par rapport aux incidences individuelles et cumulées de chaque secteur.

1.6 – La prévention des risques

1.6.1 Le risque inondation

1.6.1.1 – Risque de débordement des cours d'eau

Le territoire des Avants Monts est concerné par le risque de débordement des cours d'eau. Le territoire de la CCAM est couvert par 17 PPRI approuvés (Abeilhan, Autignac, Causse-et-Veyran, Fouzilhon, Gabian, Laurens, Magalas, Margon, Montesquieu, Murviel, Neffiès, Pouzolles, Roujan, Saint-Geniès-de-Fontedit, Saint-Nazaire-de-Ladarez, Thézan-les-Béziers, Vailhan) ainsi que par des PAC aléas inondation.

La connaissance apportée par les PPRI et l'AZI doit être décrite plus précisément dans le rapport de présentation ; l'inventaire établi n'est pas assez détaillé et il convient d'ajouter une carte de synthèse permettant d'apprécier l'ampleur des zones exposées. Cette connaissance doit être également complétée par le PAC des aléas inondations dans le bassin versant du Libron (du 7 juillet 2011) pour les communes de Cabrerolles, Caussiniojols, Faugères, Pailhès, Puimisson et Puissalicon. Toute autre étude et information locale acquise par exemple à la suite des événements pluvieux majeurs (phénomène du 23 octobre 2019 notamment pour lequel un PAC des plus hautes eaux a été notifié aux communes et à l'EPCI en 2022) doit être intégrée.

Au niveau du plan de zonage du PLUi, les cours d'eau dépourvus de toute étude ne sont pas cartographiés selon la même représentation graphique ; certains sont identifiés très lisiblement, avec la bande de recul de 20 m de part et d'autre de l'axe (ex : Cabrerolles, Caussiniojols, Faugères, Fos, Pailhès), alors qu'à Autignac, Causse-et-Veyran, Fouzilhon et Gabian, ils sont difficilement identifiables, sans bande de recul. Dans un objectif de lisibilité, il convient d'afficher plus lisiblement l'ensemble des cours d'eau sans étude (ni PPRI, ni AZI, ni étude d'aléas) ainsi que leur bande tampon de 20 m, avec la même représentation graphique dans toutes les communes (avec ou sans PPRI prescrivant un recul). Le règlement du PLUi pourra permettre de distinguer les 2 situations en précisant par exemple, qu'« une bande de recul inconstructible de 20 m s'applique de part et d'autres de l'axe des cours d'eau sauf dans le cas où un PPRI approuvé prescrit déjà une mesure préventive de recul au droit des cours d'eau non étudiés. Cette emprise pourra être précisée en fonction des résultats d'une étude hydraulique menée à l'échelle du bassin versant du ruisseau considérée sur l'hypothèse d'une crue centennale ».

Le règlement graphique reporte systématiquement le lit majeur de l'AZI sur le zonage du PLUi. Il est à noter que pour les communes d'Autignac, Cabrerolles, Caussiniojols, Causse-et-Veyran, Murviel-les-Béziers, Pailhès, Saint-Geniès-de-Fontedit, Thézan-les-Béziers (soit l'AZI du bassin de l'Orb), ce n'est pas le lit majeur de l'AZI qui a été cartographié, mais « l'encaissant » qui n'est pas une zone potentiellement inondable : cette erreur doit être corrigée.

Au niveau de règlement écrit du PLUi, conformément à l'ambition affichée par le PADD, les mesures préventives associées à l'AZI, doivent y être traduites. Sont concernées, les communes de Fos et Roquessels, ni couvertes par un PPRI, ni par le PAC du bassin du Libron (sous réserve que ce dernier soit correctement reporté sur le zonage du PLUi et réglementé dans les 6 autres communes sans PPRI), les communes d'Abeilhan, Causse-et-Veyran, Gabian, Margon, Murviel-les-Béziers, Pouzolles, Roujan et

Thézan-les-Béziers où l'AZI majore largement le PPRI. A Gabian, Pouzolles et Roujan, pour les cours d'eau non couverts par une étude d'aléas de la crue de référence, le lit majeur de l'AZI doit être rendu strictement inconstructible. Enfin, pour les cours d'eau couverts par une étude d'aléa de la crue de référence (dont cours d'eau zonés par le PPRI), l'AZI peut être assimilé à un aléa résiduel dans les secteurs où il majore le PPRI, où des prescriptions préventives limitées sont préconisées ; sont dans cette situation, les communes d'Abeilhan, Causse-et-Veyran, Fouzilhon, Margon, Murviel-les-Béziers, Thézan-les-Béziers.

Réserve : le PLUi doit traduire dans son règlement, des mesures préventives issues de l'AZI pour être en cohérence avec les ambitions affichées par le PADD.

Si la majorité des secteurs en développement du PLUi (zones AU et vastes secteurs U non bâtis) n'est pas située dans les zones exposées au risque d'inondation, quelques zones AU sont néanmoins impactées par des zones du PPRI à Causse-et-Veyran (OAP n°7), Laurens (OAP n°19, 20, 26) et Magalas (OAP n°28) où l'urbanisation est envisageable, sous certaines conditions.

Quelques zones AU sont également impactées localement par un axe d'écoulement inconstructible :

- Gabian OAP n°18, : partiellement inscrite en zone BN bleue naturelle inconstructible du PPRI.
- Margon OAP n°31 : zone AU traversée par un écoulement en zone Rouge du PPRI.
- Neffiès OAP n° 33 et 34 : zones AU impactées par un cours d'eau partiellement sans étude (l'étude annexée au PLUi ne porte que sur la zone urbanisée), un recul de 20 m doit être appliqué au droit des cours d'eau hors de la zone urbanisée.
- Puimisson OAP n°41 : zone AU impactée par un cours d'eau non étudié, un recul de 20 m doit être également appliqué.
- Saint-Geniès-de-Fontedit OAP n°58 : zone AU partiellement en zones rouges RN et RP du PPRI, à rendre inconstructible sur la zone impactée.
- Thézan-les-Béziers AOP n°68 : zone AU partiellement en zone rouge du PPRI, à rendre inconstructible sur la zone impactée.

Réserve : le schéma d'aménagement des OAP doit être revu pour tenir compte du risque, en excluant des zones exposées qui devront être inconstructibles dans le respect des règlements de PPRI le cas échéant.

1.6.1.2 – Risque ruissellement

Le rapport de présentation mentionne le risque de ruissellement mais ne le décrit pas précisément alors que le territoire est fortement impacté par l'intensité des pluies sur l'arc méditerranéen, avec une tendance à l'aggravation liée au réchauffement climatique. Il aurait donc été bienvenu d'établir un diagnostic sur la base des études existantes ou en cours (PAPI Orb Libron, PAPI Hérault). Ainsi, des mesures préventives plus précises auraient pu être définies dans les zones impactées par le risque de ruissellement, pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité des secteurs les plus exposés.

La gestion du ruissellement est affichée comme l'un des objectifs du PADD et le PLUi s'attache à ne pas aggraver les phénomènes. Il met en œuvre plusieurs mesures préventives « classiques » de gestion pluviale traduites dans le règlement (p 33) : recommandations générales en faveur de la transparence des clôtures, orientation des bâtiments dans un objectif de préserver le libre écoulement et compensation de l'imperméabilisation.

1.6.2 Le risque feu de forêt

Comme pour le risque inondation, il est attendu que le rapport de présentation du PLUi intègre une description de la connaissance du risque feu de forêt disponible, de la réglementation ou des principes de prévention applicables et de la manière dont ces règles et principes ont été pris en compte dans le projet d'urbanisme intercommunal, ceci afin d'assurer la bonne information et la sensibilisation aux risques des administrés, mais aussi pour mieux justifier le projet intercommunal.

Aux pages 252 et 253 du diagnostic territorial, les grands principes de prévention sont correctement énoncés sauf pour les zones vulnérables au feu de forêt : les 2 schémas relatifs aux zones vulnérables sont corrects, mais il doit être décrit le 2^{ème} cas des zones d'urbanisation diffuse (emprises de plus de 2 ha mais constructions inter-distances de plus de 50 m – notice d'urbanisme 2021, fiche 2').

Le PADD doit présenter une stratégie concrète en matière de prise en compte du risque feu de forêt avec une priorisation du développement urbain en dehors des zones soumises à un aléa FF, notamment moyen à exceptionnel. Le PADD doit apporter les justifications sur l'enjeu que représente l'opération d'extension urbaine pour le territoire et sur l'absence de possibilité alternative de développement. **Ce point constitue une réserve.**

Il est rappelé (p 78 – Justifications) que les espaces exposés à un aléa moyen à exceptionnel sont inconstructibles, sauf si une étude d'aléa respectant la méthodologie de la carte départementale d'aléa justifie que le niveau d'aléa observé est moindre.

Les documents réglementaires devront superposer la carte d'aléa avec le zonage du PLU et retranscrire les principes de prévention définis dans la notice d'urbanisme du PAC. En zone A et N, le zonage du PLU doit être superposé avec la carte d'aléa et les principes de prévention définis dans la notice d'urbanisme du PAC doivent être retranscrits. La doctrine pour les projets photovoltaïques² en secteur concerné par des risques doit être également intégrée au PLUi. **Ces points constituent une réserve.**

Une synthèse des observations et réserves sur les zones de développement projetées ou déjà urbanisées est présentée en annexe 1.

Il est également constaté que le PLUi n'apporte aucun élément de diagnostic ni de justification au sujet des **équipements de défense** (notamment sur la ressource mobilisable par les services de secours). Pour les secteurs constructibles soumis à un aléa feu de forêt, le PLUi doit dresser un état des lieux des voiries existantes et des accès pompiers, évaluer les travaux à réaliser pour supprimer les éventuels points noirs (rétrécissement de voirie, absence de possibilité de faire demi-tour dans des rues longues et en cul-de-sac...). Il doit également inventorier les accès à la forêt : ceux-ci doivent être préservés ou recréés pour permettre l'entretien et l'exploitation des parcelles forestières et pour faciliter l'intervention des services de secours au plus près de l'incendie, en particulier dans les zones d'interface. Dans l'hypothèse où les équipements de défense n'auraient pas une capacité suffisante en amont des projets, les secteurs concernés ne pourraient pas être constructibles immédiatement. **Ce point constitue une réserve.**

1 [Notice d'urbanisme feu de forêt – site Internet de la préfecture de l'Hérault](#)

2 [Cadrage des installations photovoltaïques en zone à risques "inondation" ou "feu de forêt" - Vous êtes un développeur énergétique - Transition énergétique - Actions de l'État - Les services de l'État dans l' Hérault](#)

1.6.3 Le risque mouvement de terrain (chute de blocs, glissement, effondrement, retrait-gonflement des argiles)

1.6.3.1 – Retrait gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement d'argile est mentionné dans le rapport de présentation (p 251 et 252 du diagnostic territorial) qui renvoie à la partie « risques naturels et technologiques » de l'étude des incidences environnementales. Or celle-ci ne porte aucune mention des risques liés au retrait et gonflement des argiles. L'évaluation environnementale (p 24) évoque sommairement la nécessité d'études de sols pour les niveaux d'exposition moyen et fort, sans citer les textes applicables ni produire la carte nationale qui doit être également insérée dans le rapport de présentation. Il convient donc de préciser les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables (articles R 132-3 et suivants) dans les zones de niveau moyen et fort. Plusieurs documents d'information ou guides techniques sont disponibles et pourraient être mentionnés, notamment la plaquette « Construire en terrain argileux. La réglementation et les bonnes pratiques »³.

L'inventaire des événements de mouvement de terrains du BRGM pourrait être exploité pour rappeler les différents événements observés sur le territoire dans le rapport de présentation (<https://www.georisques.gouv.fr/acceder-la-carte-interactive-aux-bases-de-donnees-et-lapi>).

1.6.3.2 – Autres risques : risque sismique, tempête, radon, transport de marchandises dangereuses, rupture de barrage et de digue, risque industriel, minier

Ces risques qui figurent dans le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) ne sont pas mentionnés dans le diagnostic. Les mesures préventives associées, notamment lorsqu'elles relèvent de mesures d'urbanisme, doivent être également être présentées : il convient de se référer au DDRM pour les préciser ainsi qu'au site <https://www.georisques.gouv.fr>. Le territoire est en effet concerné par le risque radon et le transport de matières dangereuses (par canalisation de gaz naturel et par voirie).

Les mesures parasismiques pourraient être décrites dans le chapitre sur le risque sismique. Il convient également de mentionner le barrage des Olivettes et les mesures de prévention associées : plan particulier d'intervention (PPI).

1.7 L'agriculture

Le projet de PLUi créé un secteur agricole protégé (Ap) dont la superficie représente un tiers de la zone agricole. Il correspond à des espaces agricoles sensibles, qui présentent un intérêt agronomique et/ou paysager. Le PLUi a pour objectif d'assurer la protection et la préservation de ces espaces en limitant strictement les possibilités de construire.

La notion de « franche urbaine » est bien traitée dans l'OAP thématique « paysages » au travers de l'orientation 1 « travailler les transitions avec le paysage naturel ou agricole ». Ainsi l'OAP prévoit de créer entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles et/ou naturels, un espace de transition en laissant une bande de pleine terre et de travailler cette limite, de préférence, par une interface végétale composée d'essences locales. Le principe de plantation et d'aménagement paysager (noues paysagères, haies bocagères, alignements d'arbres) est également retenu si une voie d'accès est en limite de zone agricole ou naturelle.

3 https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques-v_modif%20ccmi.pdf

Les STECAL :

L'article L151-13 du code de l'urbanisme dispose que le règlement, peut à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le PLUi identifie 6 projets de STECAL répartis sur les communes de Magalas (Castel-sec, Domaine de Belvestit - Le Garrigot, Domaine de Mas de Laux), Murviel-les-Béziers (Saint-Massal), et Cabrerolles (Courtiol, Trou de Météores). Ces STECAL appellent les observations suivantes.

STECAL n°1 – Castel-sec à Magalas – 5.873 m²

Situé à l'Ouest du bourg de Magalas, à la limite avec les communes de Puissalicon et de Pouzolles, le projet de STECAL consiste en l'implantation de 5 logements insolites de type dômes géodésiques, pyramides en verre. L'accès aux hébergements doit s'effectuer par un cheminement doux à aménager au départ du chemin existant au sud au d'une habitation existante. Le projet se situe dans un secteur soumis à l'aléa feu de forêt fort sur les 3 /4 du périmètre mais s'agissant d'un petit boisement isolé non connecté, ce projet est réalisable sous réserve qu'il présente les équipements de défense incendie adaptés. Toutefois, compte tenu de l'absence de justification de l'adéquation besoins/ressource en eau sur la commune, **l'avis est défavorable : ce STECAL doit être supprimé. Ce point constitue une réserve.**

STECAL n°2 – Domaine de Belvestit – Lieudit le Garrigot (route de Fouzilhon) à Magalas – 3.125 m²

Ce projet concerne l'implantation de 3 écolodges en complément d'une activité agricole existante. Les installations culminant sur un point haut (le site est visible depuis la RD 174), un accompagnement paysager est prévu. Toutefois compte tenu de l'absence de justification de l'adéquation besoins/ressource en eau sur la commune **l'avis est défavorable. Ce STECAL doit être supprimé. Ce point constitue une réserve.**

STECAL n°3 – Le Domaine Mas de Laux à Magalas – 30.419 m²

Ce projet s'inscrit en complément d'une activité de réception existante et consiste en la création d'une aire de camping-car, d'un restaurant, d'hébergements insolites, d'hébergements destinés à loger les personnes participant aux événements, d'un parking et d'une piscine. Le projet présente une superficie importante de plus de 3 ha sans que la superficie du STECAL soit circonscrite aux constructions envisagées. L'emprise du STECAL est située sur une parcelle agricole (vigne et surfaces non exploitée) inscrite au registre parcellaire graphique (RPG) et a par conséquent, un fort impact sur l'activité agricole du site. Par ailleurs, les capacités de desserte en eau et en électricité, les modalités de traitement des eaux usées et de défense incendie ne sont pas explicitées. Ce projet ne répond pas au critère de taille limitée et en l'absence de justification de l'adéquation besoins/ressource en eau sur la commune, **l'avis est défavorable. Ce STECAL doit être supprimé. Ce point constitue une réserve**

STECAL n°4 – Saint-Massal à Murviel-les-Béziers – 15.691 m²

Le projet Saint-Massal correspondant au ranch « El Paso » qui s'étend sur près de 2 ha et a pour objet de maintenir et régulariser un logement existant, mettre en conformité et restructurer le restaurant présent sur site, mettre en conformité des hébergements (tipis) ayant une capacité d'accueil de 15 personnes maximum et créer en sus de ces constructions et installations, de nouveaux gîtes pour accueillir jusqu'à 30 personnes, une piscine et des aires de stationnement. Le projet ne précise pas les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité des nouvelles constructions et équipements. Il est également noté que le règlement écrit ne définit pas de conditions d'emprise au sol de ce projet.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus. **Ce point constitue une réserve.**

STECAL n°5 – Courtiol à Cabrerolles – 780 m².

Le projet de STECAL consiste en la création d'un chai et d'un bâtiment accueillant une salle de dégustation et des chambres d'hôtes. Ces activités viendront compléter une activité agricole existante. Le périmètre du STECAL est situé dans un secteur soumis à un aléa feu de forêt faible (32 % de sa superficie) à fort (43 %) qui impose un recul de 50 m vis-à-vis du boisement ou une étude d'aléa préalable. Compte tenu de l'absence de justification de l'adéquation besoins/ressource en eau sur la commune l'avis est défavorable. **Ce STECAL doit être supprimé. Ce point constitue une réserve.**

STECAL n°6 – Trou de Météore à Cabrerolles – 2.444 m²

Le périmètre du STECAL est situé à 1 km du domaine de Météore, isolé en secteur naturel et accessible depuis un chemin non carrossable. Le projet consiste en l'agrandissement d'un mazet existant sur une emprise totale de 150 m² pour accueillir une activité de restauration. Le projet prévoit également, dans l'espace boisé attenant, l'implantation de 5 hébergements insolites sur pilotis. Le caractère limité du STECAL n'est pas justifié au regard de l'extension réalisée à partir de l'existant.

Par ailleurs, le périmètre du STECAL est situé dans un secteur soumis à un aléa feu de forêt fort (98 % de sa superficie) à très fort (2 %) qui impose de réaliser au préalable une étude d'aléa. Aucune information n'est apportée sur la desserte en eau et électricité, le traitement des eaux usées et la défense incendie. **Pour ces motifs et compte tenu de l'absence de justification de l'adéquation besoins/ressource en eau sur la commune l'avis est défavorable. Ce STECAL doit être supprimé. Ce point constitue une réserve.**

1.8 – Changement climatique et énergies renouvelables

Le PLUi doit être compatible avec le PCAET et doit prendre en compte les grands enjeux de lutte contre le changement climatique. Pour cela, ses orientations et prescriptions doivent s'inscrire dans le cadre des actions prévues par le plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC). Un certain nombre d'objectifs en lien avec cette thématique ont été traduits par la communauté de commune des Avant-Monts dans son plan climat air énergie territorial (PCAET) dont le document-cadre a été adopté le 26 septembre 2022 et modifié le 29 janvier 2024. L'évaluation environnementale indique que le PLUi doit « *prendre en compte les objectifs du PCAET des Avant-Monts* » et l'état initial de l'environnement y fait référence.

Toutefois, les pièces du PLUi ne permettent pas de mesurer la traduction de ces ambitions. Au contraire, certains éléments tendent à établir leur insuffisante prise en compte, comme relevé ci-avant (partie 1-2 habitat) : possibilité de réduction de la « trame arborée » alors même que le rapport de présentation rappelle que « *La trame arborée urbaine ayant été mise en avant pour son intérêt à la fois écologique, paysager et sa capacité à créer des îlots de fraîcheur, elle fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme* » (p 51 - Justifications). Il est préconisé d'intégrer aux pièces du PLUi des orientations et prescriptions plus ambitieuses au vu de la vulnérabilité du territoire au changement climatique, comme le rappelle l'évaluation environnementale « *Accroissement global de la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique (augmentation des risques naturels, gestion des ressources naturelles, activités économiques)* » (p 6 – Evaluation environnementale)

Concernant les énergies renouvelables, le PADD encadre l'installation d'équipements de production d'énergie photovoltaïque, la pose de panneaux photovoltaïques est autorisée en toitures ou façades sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale. Les parcs photovoltaïques au sol sont

également encadrés, ils devront être installés en priorité dans des zones déjà artificialisées. S'agissant des projets agrivoltaïques, ils devront justifier d'un réel besoin pour l'exploitation agricole (synergie entre production agricole et production d'énergie). Le règlement traduit les orientations du PADD.

1.9 – Les mobilités

Les flux pendulaires vers Béziers sont considérables, avec un emploi pour deux actifs sur le territoire de la CCAM. Ces déplacements sont réalisés principalement par la route départementale 909, axe qui supporte les niveaux de trafic les plus élevés, dessert le territoire et le relie à Béziers. Dans une moindre mesure, Pézenas et Bédarieux sont également des pôles d'attraction.

Le développement de l'intermodalité, des modes doux et du covoiturage sont parmi les enjeux identifiés par le Porter à connaissance de l'État (PAC) pour le territoire de la CCAM.

Sur la base de ce constat, le PADD a pour objectif de « Développer les mobilités pour donner plus de cohésion au territoire et faciliter les déplacements vers les territoires voisins ». Cela se traduit notamment par repenser la structuration des mobilités à l'intérieur de la CCAM, faciliter l'accès aux bourgs centres, développer les alternatives à la voiture à usage unipersonnel et assurer le développement des interconnexions modales dans une logique urbaine.

L'OAP Mobilités présente un ensemble de grands principes d'aménagements en faveur de la mobilité, illustrés par de nombreux exemples mais il est regrettable que leur déclinaison opérationnelle sur le territoire de la CCAM ne soit pas suffisamment abordée et développée.

Il est à noter que le diagnostic territorial mériterait d'être complété du Plan de mobilité simplifié (PDMS) élaboré par le Pays Haut Languedoc et Vignobles (PHLV) et achevé en 2024 ainsi que de l'étude de l'axe Béziers / Bédarieux réalisé par le Cerema en 2017. Parmi les enjeux identifiés (p 207 – diagnostic territorial), il conviendrait d'appuyer davantage le développement du mode ferroviaire, la réouverture de la halte de Laurens, ensemble complété par des cars de rabattement qui assureraient une couverture territoriale renforcée sur des communes marginalement desservies.

2 – Analyse des pièces constitutives du dossier

2.1 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD présente les axes classiques d'un territoire rural. Quelques erreurs de forme sont relevées : chapitres portant le même numéro (partie « axe 5 »). Les références à la loi Climat & Résilience sont présentes, mais le PADD ne mentionne pas certains documents structurants infra-nationaux comme le PCAET intercommunal. L'importance des « sols vivants » pour l'identité du territoire est mentionnée très succinctement, or cette ambition aurait pu être davantage développée au regard des réflexions et travaux menés dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Sols vivants » et de l'appui ministériel en termes d'ingénierie.

Le PADD doit présenter une stratégie concrète en matière de prise en compte du risque feu de forêt avec une priorisation du développement urbain en dehors des zones soumises à un aléa FF, notamment moyen à exceptionnel. Le PADD doit apporter les justifications sur l'enjeu que représente l'opération d'extension urbaine pour le territoire et sur l'absence de possibilité alternative de développement. **Ce point constitue une réserve.**

2.2 – Les Orientations d’Aménagement et de Programmations (OAP)

Le PLUi arrêté compte 5 OAP thématiques (mobilités, patrimoine bâti, paysage, sol vivant et trame verte et bleue) et 71 OAP sectorielles, réparties sur 21 des 25 communes de l’EPCI. La vocation de ces OAP sectorielles est exclusivement résidentielle pour 62 d’entre elles, 5 ont une orientation mixte habitat / équipement public (OAP n°3, 49, 57, 63 et 64), 3 ont une vocation de loisirs ou touristique (OAP n°18, 44 et 61) et 1 OAP est dédiée aux activités économiques (OAP n°27).

Le rapport de présentation (p 199 – Justifications) fait référence aux OAP sectorielles et à l’obligation de répondre à l’article R151-8 du code de l’urbanisme (CU) sans pour autant préciser ni justifier s’il s’agit d’OAP sectorielles « classiques » (article R 151-6 du CU) ou d’OAP d’aménagement sans disposition réglementaire (R 151-8 du CU). Le rapport de présentation doit être plus explicite.

En cas d’OAP d’aménagement sans disposition réglementaire, et conformément aux dispositions de l’article R 151-8 du CU, elles doivent porter des dispositions sur la qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun et la desserte des terrains par les voies et réseaux (VRD). A la lecture des OAP sectorielles, ni la desserte en transport en commun ni la desserte des terrains par les VRD ne sont mentionnées. Il convient donc de compléter chaque OAP des items non renseignés.

Par ailleurs, comme leur nom l’indique, les OAP d’aménagement sans disposition réglementaire ne doivent pas comporter de disposition réglementaire. Or, toutes les OAP sectorielles (y compris les zones 2AU qui ne sont pas ouvertes à l’urbanisation) comportent des dispositions réglementaires en matière de programmation (logements aidés, espaces de plaines terres, espaces verts communs), de stationnement (nombre de places par logement) et d’aménagement paysager (modalités de plantation des arbres). Les dispositions réglementaires de ces OAP doivent figurer uniquement dans le règlement écrit (et non dans une annexe spécifique à l’instar de l’annexe 4.1.0. Dispositions réglementaires – OAP du règlement écrit), au sein des dispositions applicables à la zone AU.

Réserve: le règlement doit justifier si les OAP sectorielles relèvent d’OAP sectorielles classiques ou d’OAP d’aménagement sans disposition réglementaire. Si les OAP du PLUi de la CCAM relèvent de cette dernière catégorie, elles doivent être complétées de tous les items susmentionnés (article R 151-8 du CU) et les dispositions réglementaires doivent être supprimées pour être intégralement (y compris les dispositions prévues par l’annexe 4.1.0 du PLUi) intégrées dans le règlement de la zone.

Il est rappelé que le périmètre des OAP doit être reporté en légende du règlement graphique.

La forme urbaine d’une partie des OAP (détail en annexe 2 – tableau synthétique des observations et réserves sur les OAP) mériterait d’être retravaillée. En effet, il peut être constaté que de nombreuses OAP présentent un plan masse compact et des formes bâties « monolithiques ». Des coupures du bâti sur la longueur permettraient de créer des espaces verts interstitiels, en cohérence avec l’OAP « Sols vivants ». Il est noté que plus de la moitié des OAP à vocation d’habitat (36 sur 67) présentent une typologie d’habitat de type « maisons individuelles accolées ou non », peu dense et donc davantage consommatrice d’espace que les formes d’habitat de type « logements collectifs » programmés dans seulement 12 OAP du PLUi (soit 18 % des OAP). Si la maison individuelle est associée à un idéal d’accession à la propriété pour de nombreux français, ce modèle est néanmoins synonyme d’étalement urbain, d’artificialisation des sols, de consommation d’énergie et de dépendance à la voiture. Il aurait été souhaitable de programmer dans les OAP davantage de formes d’habitat dense de type logements collectifs. Le maillage viaire peut être également réétudié dans un certain nombre d’OAP afin de supprimer la voirie en impasse et proposer une circulation en boucle. La qualité paysagère des OAP situées en entrées de ville gagnerait également à être améliorée.

S'agissant du risque inondation, il est observé que plusieurs OAP présentent des projets d'aménagement situés pour partie en zone inondable rouge du PPRi. Les observations et réserves sont détaillées au point 1.6.1.

Concernant le risque feu de forêt, certaines zones à urbaniser (AU) du PLUi comportent des secteurs impactés par l'aléa feu de forêt (conformément au porter à connaissance notifié aux communes le 17 décembre 2021). Cette situation implique, pour tout aménagement, la réalisation préalable d'une étude d'aléa ou d'une étude de risque selon le niveau de vulnérabilité. Il est précisé que l'étude sera une pièce constitutive obligatoire au moment de l'aménagement opérationnel de chaque zone et des autorisations d'urbanisme. Cette prescription doit être inscrite dans le règlement, en toutes zones. **Ce point constitue une réserve** (les observations détaillées à la commune sont reportées en annexe 1).

Par ailleurs, le SCoT du Biterrois prescrit des principes de continuité et de compacité de l'urbanisation (objectif B8.2 du DOO). Ainsi, le développement urbain doit éviter le morcellement de l'urbanisation et le mitage des secteurs non encore urbanisés, et les zones d'urbanisation futures doivent être positionnées en continuité du tissu urbain, sauf à justifier de contraintes topographiques, de zones de risques, de servitudes ou de nuisances qui démontreraient l'absence de zones de développement alternatives. L'OAP 52 « chemin de la Plaine » à Roquessels et l'OAP 66 « Vernède » à Saint-Nazaire-de-Ladarez sont en discontinuité avec le tissu urbain. Pour cette dernière particulièrement, son éloignement de la zone urbaine pose la problématique de la desserte par les réseaux. Les OAP qui présentent une discontinuité avec le tissu urbain existant doivent être retirées afin de répondre aux objectifs de continuité et de compacité de l'urbanisation fixés par le SCoT. **Ce point constitue une réserve.**

Un tableau synthétique récapitulant les observations formulées sur chaque OAP, hors sujets des risques qui sont indiqués dans les chapitres correspondants, figure en annexe 2.

2.3- Le rapport de présentation

Il est noté l'absence d'inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, conformément aux dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

Il est également attendu que le rapport de présentation clarifie les réserves portées au point « 1.2 – Habitat – les objectifs de production de nouveaux logements » ; les chiffres de la production de logements et les tableaux relatifs aux potentiels de renouvellement urbain doivent être mis en cohérence, la donnée sur le taux de logements vacants attendu à l'issue du PLUi doit être corrigé, un bilan du nombre de logements (logements libres, logements locatifs sociaux et résidences secondaires) doit être établi.

2.4 – Les règlements (écrit et graphique)

2.4.1 – Règlement écrit et ses annexes

« Rappel des intitulés des destinations et sous-destination du PLUi » (p 6) :

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme listent respectivement les différentes destinations et sous-destinations. Il apparaît que la sous-destination « lieux de culte » est absente du tableau de rappel et du contenu du règlement de chaque zone. Il doit être complété.

En toutes zones

- les **servitudes** (notamment liées aux risques) qui sont présentées dans les dispositions générales, gagneraient en lisibilité, auprès du public mais également auprès des instructeurs des autorisations d'urbanisme, à être listées et intégrées avec déclinaison de leurs règles en présentation du règlement de chaque zone.

- « **sont interdits dans tous les secteurs** » : en sus des Habitations Légères de Loisirs (HLL), interdire les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), remplacer « le stockage de voitures » par « stockage de véhicules », remplacer « le stockage des caravanes (...) » par « le stationnement des caravanes et autocaravanes en dehors des terrains autorisés », remplacer « les décharges » par « les dépôts de matériels et matériaux non nécessaires à l'activité de la zone ainsi que les déchets », remplacer « les déblais / remblais supérieurs à 2 m de hauteur » par les « affouillements et exhaussements du sol ». **Ces points constituent une réserve.**

En ce qui concerne les abris d'animaux, il est précisé qu'en zones agricoles et naturelles, ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (pour les zones A) et forestière (pour les zones N). En zone A et N, la construction d'abris d'animaux (même de moins de 5 m² d'emprise au sol) doit être subordonnée à cette condition. En zone U et AU, il est nécessaire de limiter strictement le nombre d'abris autorisés. **Ces points constituent une réserve.**

En zones Uep et UT

Les prospects ne sont pas réglementés par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et les constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Seul un coefficient de pleine terre est imposé (30 % en Uep et 70 % en UT). Le règlement ainsi rédigé est permissif et peut conduire à des implantations « chaotiques », peu cohérentes entre les différentes unités foncières. Il convient de mieux encadrer l'implantation des constructions dans ces zones.

En zone UX

- Il convient de compléter la règle « les hauteurs doivent s'accorder au contexte existant en fonction de critères locaux ... », par une hauteur maximale afin d'éviter des dépassements trop importants.

- L'emprise au sol des zones UX n'est pas réglementée et le coefficient de pleine terre de 10 % minimum est faible. Ainsi, le règlement permet une densification importante, favorise un traitement paysager minimaliste et des dépassements de hauteur. S'agissant d'une entrée de ville, le règlement doit garantir sa qualité paysagère et bâtie.

Il est demandé de fixer une hauteur maximale des bâtiments, de réglementer l'emprise au sol et d'augmenter le coefficient de pleine terre. **Ce point constitue une réserve.**

En zone AU

p 42 : « Les secteurs 1AUB ne pourront faire l'objet de permis d'aménager que si au moins 70% des logements d'un secteur classé 1AUa de la même commune ont fait l'objet d'un permis de construire accordé ou si un secteur 1AUa de ladite commune est reclassé en secteur 1AUB ou en zone A ou N ». Compte tenu de l'importance de cette règle, il convient de la déplacer en tête des dispositions de la zone AU. **Ce point constitue une réserve.**

En zone 1AUL

« Le nombre minimum de places de stationnement pour automobile exigé est de 100 par projet ». Le PLUi prévoit 2 zones 1AUL, l'une à Saint-Geniès-de-Fontedit, destinée à accueillir des aménagements à vocation de loisirs / sports, l'autre sur la commune de Puimisson pour le cinéma. Ce minimum de 100 places paraît important et interroge sur la nécessité de maintenir cette règle.

En zone 1AUx

Comme en zone UX, une hauteur maximale doit être fixée afin d'éviter des dépassements trop importants. De même le coefficient de pleine terre de 10 % minimum est faible et limite le traitement paysager de la zone.

Il est demandé de fixer une hauteur maximale des bâtiments et d'augmenter le coefficient de pleine terre. **Ce point constitue une réserve.**

En zone 2AU

Dans le règlement écrit (comme dans les OAP) cette zone doit être non réglementée puisque non ouverte à l'urbanisation, selon les dispositions de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme. Le règlement devra être complété et préciser en en-tête des dispositions relatives à la zone AU que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sera conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLUi (modification ou révision).

En zones A et N

- « Le changement de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé » (p 59 et p 74) : pour faciliter la lecture du règlement, il est préconisé de rajouter à cette mention, un renvoi à la page 86 qui détaille les sous-destinations interdites et autorisées. Par ailleurs, l'annexe 2 - Liste Changements de Destination doit être complétée, pour chaque bâtiment, d'un extrait cartographique et, le cas échéant, d'une photographie du bâtiment.

En zone A

Article A1 – Occupation et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à conditions particulières.

- Destination agricole et forestière : portée par deux fois, l'une des mentions « au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées » peut être supprimée. Il convient de limiter la surface de plancher des logements (SDP) à destination du chef d'exploitation à 120 m² et introduire une notion d'emprise au sol maximale en complément de la SDP afin de limiter l'étalement des constructions en zone agricole. S'agissant probablement d'une erreur, il est opportun de supprimer la mention barrée ci-après : « Le logement aura une surface de plancher de 180m² maximum, y compris les annexes à l'exploitation ». Le règlement du PLUi mentionne que : « Sont autorisées les installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) (...) ». Il convient de supprimer les notions « gîtes ruraux, chambres d'hôtes » qui relèvent soit du régime de la construction (et non des installations) soit qui pourront être réalisés dans le volume de bâtiments existants au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Concernant l'accueil de campeurs et de touristes à la ferme, il convient de remplacer la phrase suivante : « Cette activité ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire (...) » par « Cette activité ne pourra faire l'objet d'aucune construction nécessitant une autorisation d'urbanisme (...) ». Ces points constituent une **réserve**.

- Destination habitations : remplacer la mention « pour les logements ne concernant pas les agriculteurs » par « les bâtiments d'habitation existants » (article L151-12 du code de l'urbanisme). Pour les extensions, il convient également d'introduire une notion d'emprise au sol maximale, complémentaire à la SDP. Le règlement doit préciser que les extensions ne peuvent porter que sur des constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi. Pour la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, l'article L111-15 du code de l'urbanisme et ses

dispositions doivent être cités. Ces points constituent une **réserve**.

- Commerces et activités de services, sous-destination cinéma : la mention « interdit » doit être ajoutée.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics, sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Le règlement doit être plus précis et mentionner les constructions et installations interdites dans cette zone.

Article A.3 – Emprise au sol.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes en zone A et Ar, le règlement doit introduire une notion d'emprise au sol maximale en complément de la SDP afin de limiter l'étalement des constructions en zone agricole. Ce point constitue une **réserve**.

Article A.6 – Aspect extérieur.

Clôtures : l'article L 372-1 du code de l'environnement stipule que « les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme (...), leur hauteur est limitée à 1,20 m et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune (...). Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels (...) ». Ces dispositions doivent être intégrées au règlement du PLUi. Il est par ailleurs vivement recommandé d'interdire toutes formes de clôtures occultantes, même avec des matériaux légers, qui favorisent le développement de la cabanisation.

En zone N

Article N1 – Occupation et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à conditions particulières.

- Destination habitation, sous destination logement : il convient d'interdire les extensions et annexes aux logements dans les zones Nc (carrières), Nhy (centrales hydroélectriques), Npv (centrales photovoltaïques) et Nj (jardins) qui n'ont pas vocation à accueillir de type de construction. Pour les extensions dans les zones autorisées, il est opportun d'introduire une emprise au sol maximale, complémentaire à la SDP, d'autant que l'article N.3 ne définit aucune emprise au sol. Le règlement doit préciser que les extensions ne peuvent porter que sur des constructions régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi. Ce point constitue une **réserve**.

- Destination équipements d'intérêt collectif et service publics, sous destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : en zone N, tous types de locaux techniques et industriels sont autorisés sauf centrales de production d'énergie renouvelables. Le règlement permet donc d'inclure en zone N, les locaux et équipements prévus en zone Nc (carrières) et Nhy (centrales hydroélectriques), alors qu'elle n'en a pas vocation. Le règlement de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en zone N doit être reformulé, a minima pour interdire les équipements susmentionnés.

Article N3 – Emprise au sol.

Le règlement détermine (p 75), les conditions d'emprise au sol des habitations légères et de loisirs en zone Nl et Nt alors qu'à la page 74, il spécifie que les HLL sont interdites en zone Nl (et autorisés en zone Nt). Le règlement doit être modifié pour être mis en cohérence.

Article N5 – Implantation des constructions.

En zone Nt « L'implantation des bâtiments respectera l'orientation d'aménagement et de programmation dévolue au projet ». Le PLUi ne comprend pas d'OAP pour les zones Nt, le règlement est incohérent sur ce point.

« Changement de destination autorisés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme » (p 86) :

La liste des sous-destinations autorisées est plutôt permissive, à l'instar des autorisations suivantes qui sont peu compatibles avec les lieux : cinéma, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, entrepôts ... Les destinations autorisées doivent être réétudiées et limitées. **Ce point constitue une réserve.**

Annexe 4.1.0 – Dispositions réglementaires – OAP

Pour limiter le nombre de documents à consulter et une meilleure sécurité juridique du PLUi, les informations transcrites dans l'annexe 4.1.0 doit être intégrée dans le règlement écrit au sein de chaque zone ou sous-secteur. **Ce point constitue une réserve.**

2.4.2 Éléments graphiques

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination au sens de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont bien portés sur le règlement graphique. Toutefois, pour un certain nombre de bâtiments, il convient d'ajouter la référence portée au 4.1.2. Annexe 2 - Liste Changements de Destination, à l'exemple du règlement graphique d'Abeilhan sur lequel ne figurent pas les références CD 01, CD 04, CD 09.

Le périmètre des OAP doit être reporté dans la légende des documents graphiques.

2.5 – Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés présente dans le PLUi doit être complétée en précisant s'il y a lieu, la part comptabilisée dans la consommation d'ENAF et l'impact de celle-ci sur l'enveloppe foncière qui lui est dédiée.

2.6 – Servitudes

AC1 - MH - sur le plan, les R500 de l'Aqueduc antique de Béziers qui recouvrent les communes de 34109-Gabian, 34224-Puissalicon, 34105-Fouzilhon et 34147-Magalas manquent.

A2 - Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation - non versée sur le GPU.

AS1 - périmètre de protection AEP - non versée sur le GPU. Il convient de rajouter le périmètre de protection rapproché du captage privé « DOMAINE CAVE SENTI KREYDEN » dont l'arrêté préfectoral date du 7 mai 2024. Les données doivent être demandées à cette adresse : ars-oc-dsp-contrôle-sanitaire-eau@ars.sante.fr

EL5 - Servitude de visibilité sur les voies publiques - non versée sur le GPU.

EL10 - Parc National : cette SUP doit être retirée car le territoire n'est pas concernée par un parc national.

I3 - Servitudes applicables aux canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques - non versée sur le GPU. Il doit être indiqué dans la légende que la bande de SUP 1 représentée en violet correspond à la SUP i1: « Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz ».

I1 – Servitude relative à la limitation au droit d'utiliser le sol - SUP versée sur le GPU mais non téléchargeable ; elle doit être rajoutée dans la liste avant la SUP i3.

I4 - Servitude relative au transport d'électricité - SUP versée sur le GPU.

T1 - SNCF - SUP versée sur le GPU.

PM1 - risque naturel - SUP versée sur le GPU: il convient de faire apparaître les zones de précautions en hachure orange dans la légende.

PT2 - liaison hertzienne - SUP non versée sur le GPU : les SUP PT2 au bénéfice de France Télécom ont été abrogées par arrêté du 1er mars 2021 portant abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques de protection contre les perturbations électromagnétiques et des servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles institués au profit de France Télécom devenue Orange (NOR : ECOI2106326A).

Annexe 1 – aléa feu de forêt : tableau synthétique des réserves sur les zones de développement projetées

Certains secteurs de développement du PLUi sont soumis à un aléa feu de forêt qui impose des conditions strictes d'urbanisation qui doivent être rappelées dans le règlement. Celles-ci sont précisées ci-après. Ce point constitue une réserve.

Légende :

(A) = parcelles inconstructibles, sauf opération d'ensemble conditionnée à une étude de risque OU réaliser au préalable une étude d'aléa ramenant l'aléa à faible.

(B) = constructibilité des parcelles conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble sous forme peu vulnérable groupée, organisée, équipée OU réaliser au préalable une étude d'aléa ramenant l'aléa à faible.

(C) = parcelles inconstructible, sauf à réaliser au préalable une étude d'aléa, puis appliquer les conditions définies en (A) ou (B) selon l'aléa requalifié.

(D) = parcelles non bâties inconstructibles à partir de l'aléa moyen, sauf à réaliser au préalable une étude d'aléa ramenant l'aléa à faible.

CABREROLLES	
<p>- LA LIQUIERE : parcelles non bâties en extension, soumises à un aléa fort : → (A) ces parcelles ne peuvent pas être constructibles (sauf opération d'ensemble conditionnée à une étude de risque OU réaliser au préalable une étude d'aléa ramenant l'aléa à faible)</p> <p>- CABREROLLES - différents secteurs zonés U indicé :</p> <p>→ parcelles (entières ou partielles) non bâties en extension et soumises à un aléa moyen → (B) la constructibilité des parcelles est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble sous forme peu vulnérable groupée, organisée, équipée (sauf à réaliser au préalable une étude d'aléa ramenant l'aléa à faible).</p> <p>→ parcelles (entières ou partielles) non bâties en extension et soumises à un aléa fort et très fort : → (A)</p> <p>→ parcelles (entières ou partielles) non bâties en extension et soumises à un aléa exceptionnel :→ (C) ces parcelles ne peuvent pas être constructibles (sauf à réaliser au préalable une étude d'aléa, puis appliquer les conditions du PAC A ou B)</p> <p>- Secteur UA1/UC/Uep1 au Nord (réf C542) : hameau d'emprise inférieure à 2 ha inséré en milieu boisé = zone vulnérable → (D) les parcelles non bâties ne peuvent pas être constructibles à partir d'un aléa moyen (sauf à réaliser au préalable une étude d'aléa ramenant l'aléa à faible).</p>	
FAUGERES	CAUSSES-ET-VEYRAN
<p>- Secteurs au Nord (réf cadastrales A196 I A1452) : majoritairement en aléa faible : justifier la présence des équipements de défense en capacité suffisante.</p> <p>- Au nord (réf cadastrale A538): emprise secteur bâti inférieure à 2 ha = zone vulnérable : OK uniquement pour constructions relevant de l'enjeu E2 (cf notice d'urbanisme du PAC FF)</p> <p>- Zone 1AUa (réf cadastrales B1261) : en extension d'une zone urbanisée - en aléa fort : (A)</p> <p>- Zone Uep2 dans le prolongement de la zone</p>	<p>Uep2 - parcelles concernés A371 / 372 : Zone vulnérable au FF - aléa exceptionnel en plein massif boisé : les constructions envisagées doivent relever des exceptions admises au PAC FF (fiche 5 p 16). À titre d'exemple, les cimetières ne sont pas des équipements d'emprise limitée et ne font pas partie des exceptions définies. À défaut, l'ouverture de ce secteur doit être conditionnée à une étude d'aléa.</p>

<p>1AUa : insérée en milieu boisé - aléa fort : Les constructions envisagées doivent relever des exceptions admises au PAC FF. À titre d'exemple, les cimetières ne sont pas des équipements d'emprise limitée et ne font pas partie des exceptions définies (cf fiche 5 p 16 du PAC). À défaut, l'ouverture de ce secteur situé en zone vulnérable au feu de forêt doit être conditionnée à une étude d'aléa.</p>	
<p>MONTESQUIEU</p>	<p>MURVIEL-LES-BEZIERS</p>
<p>- Petits secteurs UA1 au Nord de la commune : aléa majoritairement fort - inséré en milieu boisé avec emprise inférieure à 2 ha zone vulnérable → (D) - Secteur UA1 au Nord du village (ref cadastrale B124): inséré en milieu boisé avec emprise inférieure à 2 ha = zone vulnérable : pour les parcelles soumises à un aléa fort → (D) - Village - zone UC : parcelle B406 en extension d'une zone urbanisée - en aléa exceptionnel : → (C)</p>	<p>Parcelle A315 : Uep2 - en extension d'une zone urbanisée - aléa fort : les constructions envisagées doivent relever des exceptions admises au PAC FF (fiche 5 p 16). À titre d'exemple, les cimetières ne sont pas des équipements d'emprise limitée et ne font pas partie des exceptions définies. À défaut, l'ouverture de ce secteur doit être conditionnée à une étude d'aléa.</p>
<p>NEFFIES</p>	<p>ROQUESSELS</p>
<p>zone UEp2 Parcelles 05217 - 0A547 : zone vulnérable au FF - aléa fort et très fort Les constructions envisagées doivent relever des exceptions admises au PAC FF. À titre d'exemple, les cimetières ne sont pas des équipements d'emprise limitée et ne font pas partie des exceptions définies (cf fiche 5 p À 16 du PAC). A défaut, l'ouverture de cette zone doit être conditionnée à une étude d'aléa.</p>	<p>Village : - parcelles C12 et C19 (pour partie) et C14 en zone U : en extension d'une zone urbanisée - faisant partie d'un vaste massif boisé vulnérable soumise à un aléa fort → (A) - zone 1AUb - parcelle C19 : en extension d'une zone urbanisée - fait partie d'un vaste massif boisé vulnérable - soumise à un aléa fort → (A) - Castelsec : → zone 1AU en extension d'une zone déjà urbanisée mais vulnérable au FF - Parcelle C281 soumise à un aléa FF moyen à fort généré par un vaste massif au Nord → (A) → possibilité constructive sur parcelle C601 : zone vulnérable - aléa fort au contact d'un vaste massif boisé → (D)</p>
<p>SAINT-NAZAIRE-DE-LADAREZ</p>	<p>VAILHAN</p>
<p>- Parcelle G315 (bâti existant sur photo aérienne) - autres parcelles au sud vierges - zone vulnérable - inséré dans un massif boisé en aléa fort → (D) - Zone 1 AUa et 2AU : soumises à un aléa FF</p>	<p>- Zone UA 1 - Une partie des parcelles OB86 -OB87 soumises à un aléa moyen - au contact direct d'un vaste massif boisé vulnérable → (B) - Parcelles OB666 à 668 et OB0623 - zone UEP2 : isolée en zone vulnérable - aléa fort et très fort :</p>

<p>majoritairement fort et très fort :</p> <p>→ Zone 1AUa - Fontanille : en extension d'une zone urbanisée → (A)</p> <p>→ Zone 2AU - Vernède : zone vulnérable → (D)</p>	<p>Les constructions envisagées doivent relever des exceptions admises au PAC FF. À titre d'exemple, les cimetières ne sont pas des équipements d'emprise limitée et ne font pas partie des exceptions définies (cf fiche 5 p 16 du PAC). À défaut, l'ouverture du secteur, situé dans une zone vulnérable au feu de forêt, doit être conditionnée à une étude d'aléa</p>
--	---

Annexe 2 – tableau synthétique des observations et réserves émises sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) indépendantes des réserves et observations déjà émises au titre du volet eau et assainissement, consommation ENAF

Pour rappel (cf Annexe 1 – aléa feu de forêt), certains secteurs de développement du PLUi sont soumis à un aléa feu de forêt qui impose des conditions strictes d'urbanisation rappelées ci-après. Ce point constitue une réserve.

- (A) = parcelles inconstructibles, sauf opération d'ensemble conditionnée à une étude de risque OU réaliser au préalable une étude d'aléa ramenant l'aléa à faible.
 (B) = constructibilité des parcelles conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble sous forme peu vulnérable groupée, organisée, équipée OU réaliser au préalable une étude d'aléa ramenant l'aléa à faible.
 (C) = parcelles inconstructible, sauf à réaliser au préalable une étude d'aléa, puis appliquer les conditions définies en (A) ou (B) selon l'aléa requalifié.
 (D) = parcelles non bâties inconstructibles à partir de l'aléa moyen, sauf à réaliser au préalable une étude d'aléa ramenant l'aléa à faible.

Communes	OAP	Nom	Superficie en m ²	Densité logts/ha	Zonage	Conclusions
Abeilhan	1	Les Faisses	7081	21,5	1AUB	Plan de masse compact : une coupure du bâti sur sa longueur permettrait d'intégrer un espace vert. Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (5,5 % versus un objectif SCoT de 10 %), la réalisation de logements sociaux doit être programmée dans cette OAP.
	2	Chemin de l'Estang	2422	21,5	1AUB	Il aurait été préférable d'éviter l'organisation du bâti autour d'une impasse.
	3	Pôle médical + résidence	8245	21,5	1AUB	Sur cette OAP, des logements collectifs auraient été pertinents, sans incidence directe sur l'environnement bâti proche, le pôle médical jouant un rôle de transition entre le pavillonnaire existant et l'extension urbaine. De plus, s'agissant de logements sociaux, il paraît opportun, pour favoriser le parcours résidentiel des locataires, d'opter pour de l'habitat collectif. Sur cette nouvelle base, le schéma de l'OAP est à retravailler, y compris le maillage viaire et les déplacements doux. Des espaces ouverts communs et publics devront être intégrés de manière à relier utilement les différents ensembles bâtis de ce secteur et favoriser sa connexion avec le reste de la commune.
	4	François Rabelais	167666	21,5	1AUa	Maisons individuelles accolées ou non, en cohérence avec l'environnement bâti existant. Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (5,5 % versus un objectif SCoT de 10 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.

5	Castel	16475	21,5	1AUB	<p>Forme urbaine peu qualitative et standardisée (alignement monolithique des constructions). Nécessité de retravailler la forme urbaine (imbrication entre plusieurs morphologies pour casser les alignements) pour produire des formes adaptées au contexte urbain local. Limiter les mono-orientations N/S.</p> <p>Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (5,5% versus un objectif SCoT de 10 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.</p>
Autignac	Rue de la Poujade	9435	15	1AUa	<p>Bonne structuration de l'OAP.</p> <p>Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (2,9 % versus un objectif SCoT de 5%), la réalisation de logements sociaux doit être programmée dans cette OAP.</p>
Causse et Veyran	Chemin des Passereaux	29252	16,1	1AUa	<p>Le secteur nord ouest accueille un ensemble bâti monolithique qui mériterait d'être retravaillé (coupures du bâti sur sa longueur, aération par insertion d'espace public, imbrication entre plusieurs morphologies de bâti).</p> <p>Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (0,9 % versus un objectif SCoT de 5%), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.</p>
Faugères	Route de Pézenas	4471	20	2AU	<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>Un aménagement en impasse qui mériterait d'être retravaillé avec une configuration différente de la contre-allée.</p>
	Chemin de Pouxseq	3755	10	1AUa	<p>Forme urbaine trop monolithique.</p> <p>Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (2,8 % versus un objectif SCoT de 5%) et de la programmation de logements sociaux uniquement dans les zones 2AU (« bloquées »), cette opération de 4 logements environ pourrait être réalisée intégralement en logements sociaux.</p>
10	Chemin de cimetière	10820	10	1AUa	<p>Mixité entre logements collectifs et individuels, tissu aéré.</p> <p>Point de vigilance : la zone Uep2 en limite de l'OAP est concernée par un aléa feu de forêt fort (voir prescriptions en annexe 1)</p> <p>Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (2,8 % versus un objectif SCoT de 5%) et de la programmation de logements sociaux uniquement dans les zones 2AU (« bloquées »), la réalisation de logements sociaux doit être programmée dans cette OAP.</p>
11	Entrée de ville	7584	20	2AU	<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>Mixité entre logements collectifs et individuels. Forme urbaine aérée et bien intégrée.</p>

Fos	12	Les Aires	4035	16,1	2AU	<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2 AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>La localisation de cette opération qui peut être jugée en discontinuité du tissu urbain doit être davantage motivée, au regard notamment des contraintes qui empêcheraient l'urbanisation d'autres secteurs.</p> <p>Forme urbaine peu qualitative et standardisée (alignement monolithique des constructions). Nécessité de retravailler la forme urbaine (imbrication entre plusieurs morphologies pour casser les alignements) pour produire des formes adaptées au contexte urbain local. Limiter les mono-orientations N/S.</p>
Fouzilhon	13	La Lène	13839	16,1	1AUa	<p>Forme urbaine équilibrée et bien intégrée. Un espace public assurant une bonne liaison entre les différents ensembles bâti et l'environnement proche.</p> <p>Cette OAP reprend en partie ouest, les principes de répartition du bâti et des espaces verts identifiés lors de l'atelier flash réalisé en 2023.</p>
	14	Oliveraie	11467	16,1	1AUa	<p>Constructions en bordure de zone rouge PPRI.</p> <p>Forme urbaine adaptée à la continuité du schéma viaire existant.</p>
	15	Route de Gabian	3101	10	1AUB	<p>Peu d'enjeu au niveau de la forme urbaine car 3 logements.</p>
Gabian	16	Clos du moulin	4665	16,1	2AU	<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>Pas de zonage mentionné</p> <p>Peu d'enjeu au niveau de la forme urbaine en raison du faible nombre de logements (8)</p>
	17	Chemin du pétrole	11308	16,1	non précisé	<p>Pas de zonage mentionné.</p> <p>Forme urbaine bien travaillée et bâti aéré. Bon équilibre entre espaces publics et espaces bâtis.</p>
	18	Cave coopérative	41161	/	non précisé	<p>Zone à vocation touristique non réglementée dans l'OAP.</p> <p>L'OAP ne comporte pas de schéma d'aménagement.</p>
Laurens	19	Sauvanes	13398	30,1	2AU	<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans chaque OAP concernant une zone 2 AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>L'OAP comporte une part importante d'espaces publics : OAP qualitative.</p>
	20	Chemin du Terras	16551	30,1	2AU	<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>Prévoir des coupures de la continuité bâtie qui permettraient d'intégrer davantage d'espaces verts. Des logements sociaux pourraient être intégrés.</p>

21	Du près	6674	20	2AU	Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture. Des coupures vertes permettraient d'aérer le bâti et de réduire l'effet monolithique.
22	Les Baraques	4070	30,1	2AU	Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture. Voirie en impasse : une modification du schéma d'aménagement permettrait d'intégrer une voirie en boucle et de repenser la distribution du bâti.
23	Les Baraques 2	5201	30,1	2AU	Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture. Une voirie en boucle. Le bâti ouest pourrait être scindé en 2 blocs.
24	Rue de la Fière	1738	30,1	2AU	Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture. Pas d'enjeu sur la forme urbaine, compte tenu du faible nombre de logements (5)
25	Quatre Vents	3132	30,1	2AU	Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture. OAP de 9 logements en impasse qui ne peut pas être réaménagée en boucle.
26	Paulin Portal	2937	30,1	2AU	Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture. Forme urbaine qualitative.
27	Zone d'activités Audacieuse	Nord 15897 et Sud 32780	/	1AUX	La dimension paysagère de l'OAP est peu qualitative. Conformément aux dispositions de l'ORT, il convient de rappeler l'objectif de non-concurrence entre les activités implantées dans la ZAE et le centre ville.
28	Chemin de la Montagne	6211	30,1	1AUa	Bien que la commune prévoit de produire du logement social dans l'OAP n°29 (Ancien EHPAD), elle doit également intégrer dans cette OAP, la production de logements locatifs aidés dans ce secteur (conformément aux engagements pris par la commune lors du COPIL ORT 2025) Une voirie en boucle permettrait d'éviter la voie en impasse et offrirait une distribution différente du bâti. La commune s'est engagée lors du COPIL ORT en date du 14 mars 2025 à intégrer du logement social dans cette OAP. Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (3,2 % versus un objectif SCoT de 10 %), la réalisation de logements sociaux doit être programmée dans cette OAP.
Magalas					

	29	Ancien EHPAD	4472	74	1AUa	Principe d'aménagement peu explicite et difficilement compréhensible (la légende n'est pas explicite). Présentation de l'OAP à retravailler compte tenu de l'enjeu en nombre de logements (42).
	30	Cimetière de Magalas	5678	30,1	2AU	Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture. Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture Il aurait été pertinent de boucler la voirie en interne pour limiter au maximum la voirie en impasse. Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (3,1 % versus un objectif SCoT de 10 %), la réalisation de logements sociaux doit être programmée dans cette OAP.
Margon	31	Los Crouzes	2139	16,1	1AUa	Non conforme avec le PPRi - zone rouge avec implantation des constructions L'OAP doit être retravaillée. Ce point constitue une réserve.
Murviel-lès-Béziers	32	Labéouradou	111978	31	1AUa et 2AU	Règlement dans l'OAP sans distinction de la zone ouverte ou de la zone fermée OAP dont les principes d'aménagement sont cohérents
Neffiès	33	Chemin de Pical	10889	21,5	1AUa	Une voirie en boucle aurait pu être aménagée en lieu et place des 2 impasses. Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (2,4 % versus un objectif SCoT de 5%), la réalisation de logements sociaux doit être programmée dans cette OAP.
	34	Puech Rome	5950	15	2AU	Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture. Le schéma d'aménagement est peu compréhensible au niveau du fonctionnement viaire.
	35	Avenue de la Resclauze	6280	21,5	2AU	Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture. Non conforme avec le PPRi - constructions en bordure de zone rouge. Ce point constitue une réserve. Il est difficile d'envisager une alternative à l'impasse par la contrainte du site et la configuration de la parcelle.
	36	Chemin de Saint-Saturnin	3845	30	1AUa	Bonne répartition du bâti. Equilibre entre bâti et espaces publics/verts.
Pailhès	37	Les Taillasses	24365	21,5	1AUa	Forme urbaine peu travaillée ; le bâti a une forme monolithique. Il serait pertinent de le scinder en plusieurs blocs et intégrer des espaces verts entre les bâtiments.

							<p>La voirie en ligne droite mériterait d'être retravaillée pour limiter la vitesse de circulation au sein de la zone.</p> <p>Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (1,8 % versus un objectif SCoT de 5 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.</p>
38	Les Taillasses 2	9329	21,5	2AU			<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2 AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>La qualité paysagère de l'OAP aurait mérité d'être plus qualitative pour un village en hauteur.</p> <p>La localisation de cette zone vise notamment à assurer la préservation des enjeux écologiques de la zone située au nord qui assure la couture urbaine avec le tissu urbain existant. Cette justification doit être apportée au PLUi.</p> <p>Le maillage viaire sous forme d'impasses en raquette est peu innovant. L'absence de lien avec la zone Nord et puis le village limite toute forme de déplacement doux vers le village.</p>
Pouzolles	39	Chemin de Verlorone	12944	21,5	1AUa		<p>Mixité des typologies d'habitat et mixité sociale. Répartition équilibrée du bâti et des espaces verts (privatifs ou collectifs).</p> <p>Au regard du taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (1,5 % versus un objectif SCoT de 5 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.</p>
	40	Avenue Paul Doumer	1579	16	2AU		<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2 AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>Pas d'enjeu en termes de forme urbaine compte tenu du faible nombre de logements (3).</p>
Puimisson	41	Rue des Grands champs	20176	24	1AUB		<p>Bâti de forme monolithique dans la partie nord de l'OAP : mériterait d'être scindé en plusieurs blocs et entrecoupés d'espaces verts, à l'instar de l'organisation de la partie sud de l'OAP. Positionnement intéressant des poches de parking. La partie de voirie en ligne droite (reliant la rue des grands champs à la rue Colombie) devra être travaillée de façon à réduire la vitesse de circulation.</p> <p>Au regard du taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (1,9 % versus un objectif SCoT de 5 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.</p>
	42	Chemin des Mestrettes	12674	15	1AUa		<p>La voirie en impasse pourrait être connectée à la seconde voirie de l'OAP débouchant sur la rue du Rec de l'Hort. Equilibre des surfaces entre bâti et espaces verts.</p> <p>Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (1,9 % versus un objectif SCoT de 5%), la réalisation de logements sociaux doit être programmée dans cette OAP.</p>

	43	Rue du Château d'eau	8010	24	1AUa	<p>Schéma d'aménagement intéressant autour d'une placette et sans impasse. Une coupure du bâti entre les différentes typologies permettrait d'apporter davantage d'aération.</p> <p>Au regard du taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (1,9 % versus un objectif SCoT de 5 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.</p>
	44	Cinéma	3930	/	1AUL2	La qualité paysagère est peu qualitative (uniquement une haie bocagère ceinturant la parcelle) alors que la zone se situe en entrée de ville.
	45	Cave coopérative	20806	25	1AUa	L'habitat pavillonnaire environnant a certainement conduit à privilégier la production de maisons individuelles accolées ou non. Comme dans de nombreux autres OAP, il conviendra d'éviter la réalisation de bâti de forme monolithique et favoriser des séquences de bâti entrecoupées. Davantage d'espaces verts sur la partie sud de l'OAP apporterait plus-value à ce secteur. Une réflexion devra être portée sur l'aménagement des voiries dessinées en ligne droite afin de favoriser la réduction de la vitesse de circulation.
	46	Chemin de la condamine	8603	15	1AUB	La configuration de la parcelle permet difficilement un aménagement viaire autre qu'en impasse. Le bâti est séquencé par des espaces verts interstitiels.
	47	Chemin de Puech Navaque	6690	10 ou 20	1AUB	Incohérence de densités au sein de l'OAP. Forme urbaine cohérente. Au regard du taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (3,6 % versus un objectif SCoT de 5 %), le taux de production de logements sociaux peut être augmenté dans cette OAP.
	48	Avenue de Béziers	3134	10	1AUa	RAS compte tenu de la configuration du site qui impose un aménagement en impasse. Cette opération de 3 logements environ, pourrait être réalisée intégralement en logements aidés.
	49	Chemin du Sabalou	39162	25	1AUa	Il s'agit d'un projet d'urbanisation stratégique pour la commune en raison du nombre de logements projetés (une soixantaine), de la situation en entrée de ville et de la réalisation d'une salle des fêtes. Afin que ce projet s'intègre bien dans son environnement, une attention particulière devra être apportée à la qualité architecturale et paysagère du programme.
	50	Route d'Espondeilhan	5172	20	1AUB	Envisager un autre parti d'aménagement pour éviter une voie en impasse. Au regard du taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (3,6 % versus un objectif SCoT de 5 %), le taux de production de logements sociaux peut être augmenté dans cette OAP.
	51	Chemin du moulin à vent	3110	Non précisé	1AUB	Une connexion avec le chemin de l'Aramon permettrait d'éviter une voirie en impasse.
Roquessels	52	Chemin de la Plaine	2781	16,1	1AUa	Aléa feu de forêt : - parcelles C12 et C19 (pour partie) et C14 en zone U : en extension d'une zone

						<p>urbanisée - faisant partie d'un vaste massif boisé vulnérable soumise à un aléa fort → (A)</p> <p>- zone 1AUb - parcelle C19 : en extension d'une zone urbanisée - fait partie d'un vaste massif boisé vulnérable - soumise à un aléa fort → (A)</p> <p>Sauf à justifier l'absence de zones de développement alternatives, la situation du secteur n'est pas compatible avec l'orientation B82 du SCoT sur le principe de continuité et de compacité.</p> <p>Cette OAP doit être supprimée ainsi que toutes les références et dispositions relatives à cette OAP dans l'ensemble des pièces du PLUi. Ce point constitue une réserve.</p>
53	Castelsec	2701	16,1	1AUa		<p>Alors que l'opération prévue se situe en entrée de village, l'OAP ne comprend pas de traitement paysager.</p> <p>Aléa feu de forêt :</p> <p>→ zone 1AU en extension d'une zone déjà urbanisée mais vulnérable au feu de forêt - Parcelle C281 soumise à un aléa FF moyen à fort généré par un vaste massif au Nord → (A)</p>
Roujan	Avenue de Margon	13812	31,1	2AU		<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2. AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>Bon traitement paysager des limites visibles de la parcelle. Il est dommage que la voirie soit traitée en impasse. Forme urbaine standardisée (alignement monolithique des constructions).</p>
Saint Geniès de Fontedit	Jean Moulin	15926	21,5	2AU		<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2 AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>Forme urbaine standardisée. Le bâti pourrait être scindé en blocs afin de créer des espaces verts interstitiels. Au nord-ouest de l'OAP, l'impasse pourrait être remplacée par une boucle.</p>
56	Cimetière de Saint Geniès	3777	21,5	2AU		<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>Organisation du bâti qualitative, blocs séparés par un espace vert. Intérêt du parking en entrée d'OAP pour limiter la présence des véhicules dans la voie en impasse.</p>
57	PAPAG	39043	21,5	1AUa		<p>La programmation de logements individuels en franges nord et sud permet une meilleure insertion du projet avec le voisinage bâti existant. Comme en frange est, la partie centrale de l'OAP aurait pu accueillir du logement intermédiaire (maisons accolées à logements collectifs). La présence dans ce dernier secteur d'une impasse pourrait alors être réétudiée.</p> <p>Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du</p>

58	Les Horts	17145	21,5	1AUa	<p>PLUi (4 % versus un objectif SCoT de 10 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.</p> <p>Zone rouge du PPRI , l'OAP aurait pu être réduite pour exclure la zone inondable. Dans la partie est de l'OAP, un aménagement en impasse qui mériterait d'être retravaillé. Peu de diversité au niveau des typologies. Des constructions en bordure immédiate de la zone rouge, particulièrement en secteur sud ouest. Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (4 % versus un objectif SCoT de 10 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.</p>
59	Alphonse Daudet	3905	21,5	2AU	<p>Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2 AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture.</p> <p>Forme urbaine peu qualitative et standardisée (alignement monolithique des constructions). Nécessité de retravailler la forme urbaine (imbrication entre plusieurs morphologies pour casser les alignements, coupures du bâti sur sa longueur et aération par insertion d'espace public)</p>
60	Bouhonnac AU	4725	21,5	1AUa	<p>Absence d'espaces de transition entre le sud de l'OAP et la voirie. Les modalités de stationnement des véhicules ne sont pas précisées.</p>
61	Bouhonnac Equipement	29692		1AUL	<p>Equipements publics</p>
62	Caunette	7838	21,5	1AUa	<p>Mixité entre logements individuels et intermédiaires, tissu aéré, présence d'espaces verts interstitiels, d'une zone de stationnement en entrée de ville qui permet de limiter la présence de véhicules dans l'impasse.</p> <p>Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (4 % versus un objectif SCoT de 10 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.</p>
63	Condamines	24163	21,5	1AUa	<p>Une typologie d'habitat plus dense (intermédiaire) aurait pu être intégrée dans l'OAP.</p> <p>Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (4 % versus un objectif SCoT de 10 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.</p>
64	Rue du Moulin	4745	21,5	UB	<p>Schéma d'aménagement cohérent</p>
65	Entrée de ville Nord	6034	21,5	1AUa	<p>Entrée de ville : traitement paysager minimaliste</p>
66	Vernède	2986	16,5	2AU	<p>Aléa feu de forêt :</p> <p>Zone 2AU - Vernède : soumise à un aléa feu de forêt majoritairement fort et très fort, zone vulnérable → (D)</p> <p>En totale discontinuité, cette OAP s'apparente à un STECAL.</p>

							La situation du secteur n'est pas compatible avec l'orientation B82 du SCoT sur le principe de continuité et de compacité. Cette OAP doit être supprimée ainsi que toutes les références et dispositions relatives à cette OAP dans l'ensemble des pièces du PLUi. Ce point constitue une réserve.
	67	Fontanille	5034			1AUa	Organisation spatiale standardisée (ensemble bâti monolithique) mais peu d'enjeux compte tenu du faible nombre de logements (8 environ) et de la forme du site. Aléa feu de forêt : Zone 1AUa - Fontanille : soumises à un aléa feu de forêt majoritairement fort et très fort, en extension d'une zone urbanisée → (A)
Thézan-lès-Béziers	68	Molière	21923	30,1	2AU	Le volet réglementaire doit être supprimé dans cette OAP concernant une zone 2 AU puisque la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera une évolution du PLUi pour son ouverture. Construction en bordure de zone rouge PPRI au Sud. Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (3,1% versus un objectif SCoT de 10 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.	
	69	René Soulette	12285	30,1	1AUa	Mixité de la typologie du bâti, espaces verts, voirie en boucle : OAP qualitative. Au regard du faible taux d'équipement en logements sociaux estimé à l'issue du PLUi (3,1% versus un objectif SCoT de 10 %), le taux de production de logements sociaux doit être augmenté dans cette OAP.	