> Commune d'Aniane



plu

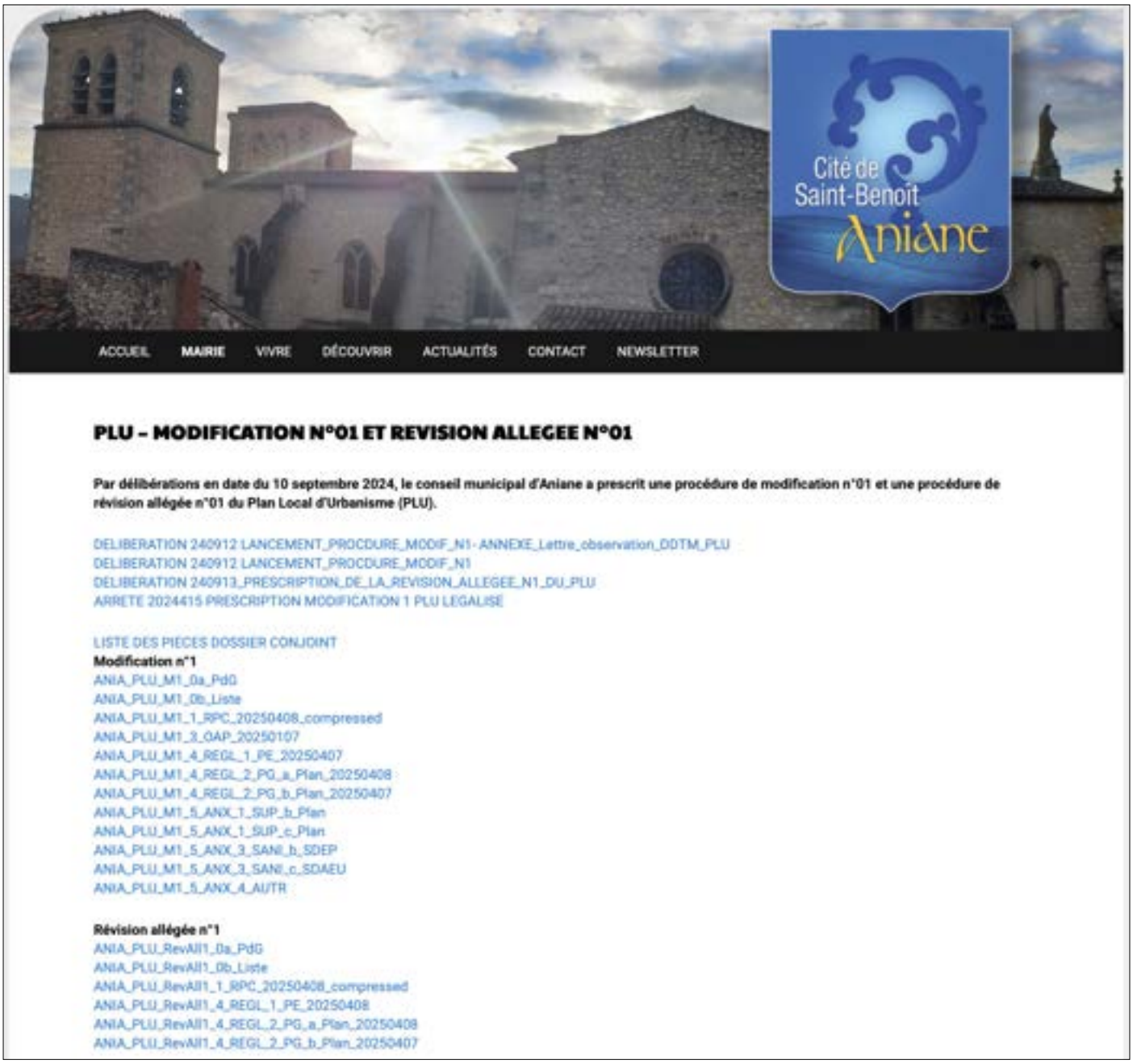


> Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la concertation

Recueil des annexes à la Délibération du Conseil Municipal du 13/05/ 2025

Annexe 1 - Publications sur le site Internet de la Commune



Mise à disposition des documents des procédures sur le site Internet de la Commune

Annexe 2 - Mesures de publicité relatives à l'organisation de la Réunion Publique



Affiche d'information de l'organisation de la réunion publique publiée sur les réseaux sociaux de la commune et son site Internet

Réunion publique :

modification du Plan Local d'urbanisme

RDV jeudi 17 avril 2025 à 19h00 - Salles des Fêtes
Réunion publique : Présentation des procédures de modification n°01 et de révision allégée n°01 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aniane.

Par délibérations en date du 10 septembre 2024, le conseil municipal d'Aniane a prescrit une procédure de modification n°01 et une procédure de révision allégée n°01 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Cette réunion publique vise à présenter ces deux procédures aux Anianais.

PROCEDURE DE MODIFICATION N°01 DU PLAN LOCAL D'URBANISME VISANT A :

- intégrer les observations du Préfet de l'Hérault au titre du Contrôle de légalité ;
- ouvrir à l'urbanisation le secteur des terrains Minot classé en 0AU1 et fermé à l'urbanisation depuis le 3 mars 2020 (soit moins de 6 ans) suite à la réalisation des équipements de distribution d'eau potable pour réaliser les objectifs d'accueil de population consécutivement au confortement des équipements de distribution d'eau potable, jusqu'alors insuffisants ;
- mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault (conduisant à la réduction des zones à urbaniser) ;
- positionner un linéaire de sauvegarde des activités économiques en centre-ville ;
- adapter les documents réglementaires pour y intégrer des corrections (notamment en matière de connaissance des risques, d'aspect des constructions, de constructibilité en zone agricole, de déploiement des énergies renouvelables, ...) ;
- mettre à jour les annexes en intégrant notamment les nouveaux schémas directeurs (assainissement, eau potable).

PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°01 DU PLAN LOCAL D'URBANISME VISANT A :

- Unique objet : Extension de la Zone d'Activité Economique des Treilles en réduisant une zone agricole sur une surface d'environ 8000 m².

Article dans la «Newsletter d'Aniane d'Avril 2025»

Midi Libre

Réunion publique sur le Plan local d'urbanisme

ABONNÉS



Un village en perpétuel développement.

Urbanisme, Aniane

Publié le 14/04/2025 à 05:05

CORRESPONDANT

Le PLU (Plan local d'urbanisme) du village va faire l'objet d'une réunion publique le jeudi 17 avril à 19 h à la salle des fêtes. En jeu (voire "*enjeux* ") : la présentation d'une procédure de modification et de révision allégée du plan

Extrait de l'article du Midi Libre publié le 14/04/2025

Annexe 3 - Compte-rendu de la Réunion Publique du 17 avril 2025

COMPTE-RENDU DE REUNION 08

Date : 17/04/2025
Aniane, Salle des fêtes – 19h00

INTERVENANTS :

Commune d'Aniane :

> Marion CHANUEL, DGS
> Ludovic FANTUZ, Conseiller
> Nicole MORERE, 1ère Adjointe
> Philippe SALASC, Maire

Urbaniste :

> Benoit ROBIN, Robin & Carbonneau

Public :

> Une cinquantaine de personnes

OBJET DE LA REUNION :

Réunion Publique de concertation

DEROULEMENT DE LA REUNION :

La réunion débute à 19h10.

L'objectif est de partager les projets de 1ère modification et de 1ère révision allégée du PLU d'Aniane avec le public pour l'informer des projets en cours, répondre aux questions qu'ils peuvent susciter et recueillir les suggestions éventuelles pour leur amélioration.

Après un mot de Monsieur le maire pour saluer l'assistance, présenter les intervenants et l'objet de la réunion, B. Robin procède à une présentation synthétique des projets de modification et révision allégée et de leur implication sur le zonage, le règlement et les OAP au moyen d'un support vidéoprojeté (cf. annexe 1 ci-jointe).

L'exposé se déroule ainsi en trois temps :

- Rappel des objectifs du PLU et de son contenu
- Les objets de la 1ère Modification et de la 1ère Révision allégée
- Les effets de la 1ère Modification et de la 1ère Révision allégée (sur le zonage, le règlement, les OAP)

A l'issue de chacune des trois étapes de la présentation, un temps est consacré aux échanges avec le public pour répondre aux questions et recueillir les remarques suscitées par l'exposé.

Dans ces conditions, sont formulées les observations et questions, et apportées les réponses synthétisées dans le tableau suivant :

Point abordé : **Rappel des objectifs du PLU et de son contenu**	
Questions du public	*Réponses de la mairie et de l'urbaniste*
Aucune question	

Point abordé : **Les objets de la 1ère Modification et de la 1ère Révision allégée**	
Questions du public	*Réponses de la mairie et de l'urbaniste*
Aucune question	

Point abordé : **Les effets de la 1ère Modification et de la 1ère Révision allégée**	
Questions du public	*Réponses de la mairie et de l'urbaniste*
La 1ère Modification du PLU prévoit d'assouplir les conditions d'implantation des panneaux solaires en toiture. Est-ce le cas dans toutes les zones ? Les panneaux peuvent-ils être implantés au sol ?	• C'est bien le cas dans l'ensemble des zones. Pour autant, certaines zones sont concernées par des périmètres de protection des Monuments Historiques. Dans ces périmètres, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ce dernier peut imposer des prescriptions plus strictes que les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il peut par exemple imposer d'intégrer les panneaux solaires à la toiture, de limiter leur surface, ou même interdire leur implantation s'il juge que cela porte atteinte à la préservation des abords des Monuments Historiques. • Le PLU n'interdit pas l'implantation de panneaux solaires au sol (installations individuelles), si cela respecte l'ensemble des autres règles du PLU
Le PLU modifié intègre de nouvelles dispositions concernant la prise en compte du risque incendie… Est-ce que cela signifie que les Obligations Légales de Débroussaillement ne sont plus applicables ?	• Non les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) restent applicables.

Le PLU modifié supprime donc la zone à urbaniser du secteur « Condamine » ?	• Oui, pour mettre en compatibilité le PLU avec les objectifs de densité minimale du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault, la municipalité d'Aniane a choisi de reprogrammer sur le secteur « Cerisiers » 17 logements initialement prévus sur le secteur « Condamine ». Ce secteur « Condamine » est restitué à la zone agricole. Cela permet d'atteindre la densité minimale de 25 logements/ha préconisée par le SCoT. NB : si on avait dû programmer des logements supplémentaires sur l'ensemble des secteurs à urbaniser pour augmenter la densité de 15 à 25 logements/ha, on aurait largement dépassé les objectifs d'accueil de population prévu par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
Concernant la constructibilité en zone agricole, le règlement est-il suffisamment attentif à encadrer l'aspect extérieur des constructions ? Parfois on constate que des bâtiments agricoles nuisent au paysage de la plaine (par exemple avec des toitures à la couverture rouge vif).	• Le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions en zone agricole n'est a priori pas modifié par la 1ère modification du PLU. Le règlement actuel prévoyait en tout état de cause un certain nombre de dispositions pour favoriser l'insertion des constructions dans le paysage. Toutefois, cette remarque pourra être prise en compte pour s'assurer que la règle concernant l'aspect des toitures est bien adaptée, à défaut de quoi une nouvelle rédaction pourrait être envisagée.
J'habite dans le secteur soumis à OAP des « Terrains Minot », je m'inquiète de voir localisé des habitations (4 unités a priori) et une voie à proximité de mon terrain.	• Les habitations et la voie en question sont situées en dehors du périmètre soumis à opération d'ensemble. Cela signifie que la construction des habitations et de la voie pourra s'opérer progressivement selon la volonté du propriétaire du terrain. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) étant opposables selon un rapport de compatibilité, cela signifie que le projet ne devra pas compromettre la possibilité de réaliser le projet global. En d'autres termes, il pourrait être construit une seule habitation dès lors que cela ne compromet pas la possibilité d'en réaliser plusieurs et que cela ne compromet pas la possibilité de créer une voie pour relier le reste du quartier au nord.
L'équipement public identifié sur l'OAP des « Terrains Minot » est-il déjà défini ? de quel type d'équipement s'agira-t-il ?	• En première hypothèse il avait été envisagé de pouvoir déplacer ici la mairie. En définitive, il n'est pas prévu à ce jour de déplacer la mairie ; En tout état de cause il s'agirait de programmer un équipement qui offre un service à la population.

Combien de logements sont-ils programmés dans les OAP ?	• Le projet de modification prévoit la programmation de 66 logements environ au niveau du secteur « Terrains Minot » et 67 logements au niveau du secteur « Cerisiers ». Cela fait un total d'environ 133 logements. Ces objectifs sont à respecter selon un rapport de compatibilité. Cela signifie que des variations sont possibles à l'échelle de l'îlot (les OAP donnent une indication du nombre de logements par îlots) ou à l'échelle du secteur.
Les nouvelles règles du PLU vont-elles imposer de modifier les constructions qui ne répondent pas à ces règles ?	• Non, les constructions existantes régulièrement édifiées n'ont pas à se mettre en conformité avec le nouveau règlement. Une rénovation à l'identique peut même s'envisager quand bien même il peut exister des distorsions avec les nouvelles règles. En revanche les nouvelles constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront respecter les nouvelles dispositions du règlement. Aussi, sur les constructions existantes, les nouvelles interventions ne devront pas aggraver les points de non-conformité au règlement.
Pourquoi la partie sud de l'OAP « Terrains Minot » n'est pas soumise à opération d'ensemble ?	• La partie sud de l'OAP est déjà partiellement urbanisée, les parcelles sont desservies par des voies existantes, etc. Il est prévu que cette partie de la ville puisse se densifier progressivement par le biais d'opérations individuelles. En partie nord, où il existe de grandes emprises non bâties, on souhaite en revanche organiser un projet d'ensemble cohérent en donnant des indications de positionnement de voies, d'organisation des constructions, etc. Pour garantir la réalisation de ce schéma plus complexe, une opération d'ensemble est plus appropriée.
Le PADD fixe des objectifs à l'horizon 2030. Est-ce que cela signifie que le PLU ne s'applique que jusqu'en 2030 ?	• Non, le PLU n'a pas de durée de vie définie. Il reste opposable tant qu'il n'est pas abrogé ou révisé. Pour autant, il doit faire l'objet d'un suivi (pour mesurer si les objectifs fixés dans le PADD sont atteints). Ce suivi pourra conduire à réviser le PLU, pour établir un nouveau PADD, fixer de nouveaux objectifs et définir de nouvelles règles d'urbanisme pour chercher à les atteindre.
Dans l'hypothèse ou une nouvelle équipe municipale pourrait être désignée à l'occasion d'élections, celle-ci pourrait-elle changer de projet ?	• L'actuelle équipe comme une nouvelle pourrait décider de faire évoluer le PLU ou de changer le projet (PADD) à l'occasion d'une révision. Pour rappel, quelle que soit l'équipe ou quel que soit son projet, ce dernier devrait s'inscrire en compatibilité avec les documents de portée supérieure que sont par exemple le SCoT ou le Programme Local de l'Habitat (PLH)… Toutes les décisions concernant l'urbanisme ne sont pas

	prises exclusivement à l'échelle communale. Outre ces documents de planification de portée supérieure, il existe des servitudes qui s'imposent, un cadre législatif et règlementaire à respecter… Par exemple l'entrée en vigueur de la Loi Climat et Résilience va imposer peu à peu de modérer encore la consommation d'espace pour atteindre un objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.
Quelles sont les implications du « Zéro Artificialisation Nette » ?	• La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Elle a également établi un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Petit à petit, par l'intermédiaire des Schémas Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et des SCOT, les PLU vont devoir être mis en compatibilité avec les objectifs du ZAN.
Le secteur « Condamine » sera-t-il réouvert à l'urbanisation à l'avenir ?	• Ce n'est pas certain. Selon la réalisation des objectifs du PLU actuel selon l'avancement de l'urbanisation des zones à urbaniser actuelles et selon la réalisation des objectifs de renouvellement urbain), il pourra être envisagé à l'avenir d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser. Dès lors, le secteur « Condamine » qui avait été identifié comme un secteur d'extension urbaine potentiel pourrait de nouveau faire partie des options envisageables.

Alors que le public n'a plus de question ou de remarque à formuler, la réunion s'achève à 21h00

_____fin du Compte-Rendu.

Fait à Montpellier le 23/04/2025.
Rédacteur : B. ROBIN, Agence Robin & Carbonneau

> Commune d'Aniane

plu

> 1ère Modification
> 1ère Révision allégée













> Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique de concertation



Contenu de la présentation

Rappel des objectifs du PLU et de son contenu

Les objets de la 1ère Modification et de la 1ère Révision allégée

Les effets de la 1ère Modification et de la 1ère Révision allégée
(sur le zonage, le règlement, les OAP)







Rappel des objectifs du PLU et de son contenu








Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune d'Aniane est dotée d'un PLU approuvé le 3 mars 2020

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/2000 définit de nouvelles modalités pour l'établissement des documents d'urbanisme.

Les PLU se substituent aux POS pour **fixer les règles d'utilisation et d'occupation des sols**.

- POS : une logique de zonage
- PLU : une logique de projet

Le PLU est fondé sur l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui fixe les grandes orientations du développement communal pour les 10 à 15 ans à venir.

Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grennelle II) du 12/07/2010, Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 26/03/2014 notamment, ont apporté de nouvelles exigences :

- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers / lutte contre l'étalement urbain,
- Préservation / remise en bon état des continuités écologiques (Trames Verte et Bleue «TVB»).

Dernièrement, la loi Climat et Résilience (CliRé) a introduit un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Les PLU sont encore confortés en tant qu'outils de modération de la consommation d'espace.

Le contenu du PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

- RAPPORT DE PRÉSENTATION
- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- RÈGLEMENT (PIÈCES ÉCRITES ET GRAPHIQUES)
- ANNEXES INFORMATIVES

Des procédures normées

Élaboration du PLU à l'initiative et sous la responsabilité de la commune

Consultation des Personnes Publiques Associées (préfecture, département, chambres consulaires, associations agréées, etc.) pour information et avis
+ Contrôle du document par les services de l'État sur le fond et sur la forme

Concertation de la population

Enquête publique



Les documents de portée supérieure

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Programme Local de l'Habitat (PLH)

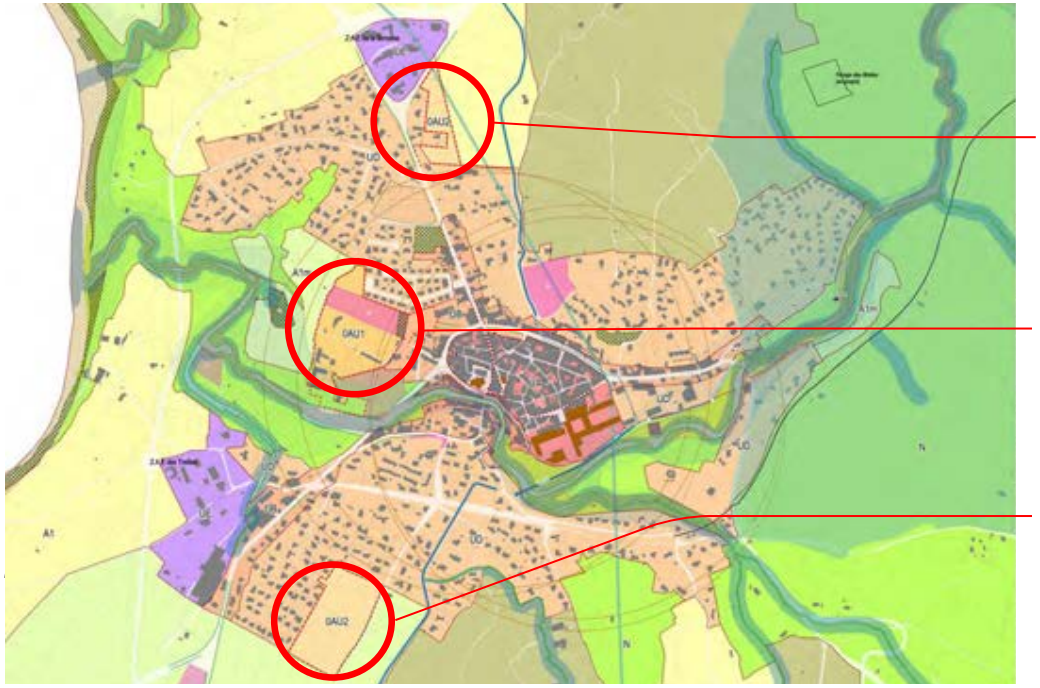
Liste non exhaustive

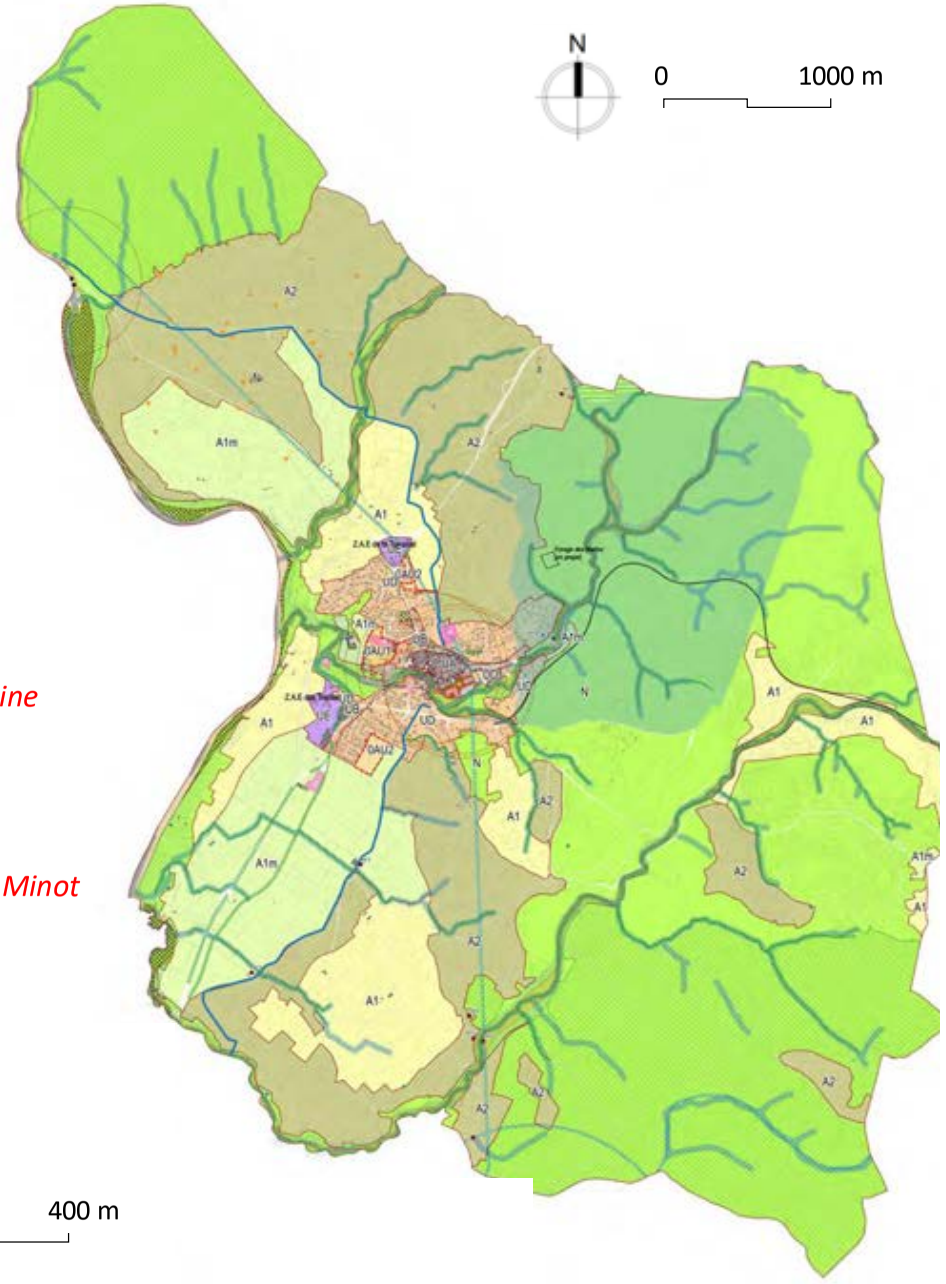
Le PLU doit s'inscrire dans un **rapport de compatibilité** avec ces documents

Rappel : le zonage du PLU avant révision / modification

Les grandes affectations du sol :

Zone Urbaine	U	mixte	éco.
Zone A Urbaniser	AU		
Zone Agricole	A		
Zone Naturelle	N		





Les objets de la 1ère Modification et de la 1ère Révision allégée








Objets de la 1ère Modification du PLU

Intégrer les observations du Préfet de l'Hérault au titre du Contrôle de légalité du PLU approuvé le 3 mars 2020 (concerne des corrections dans le règlement) ;

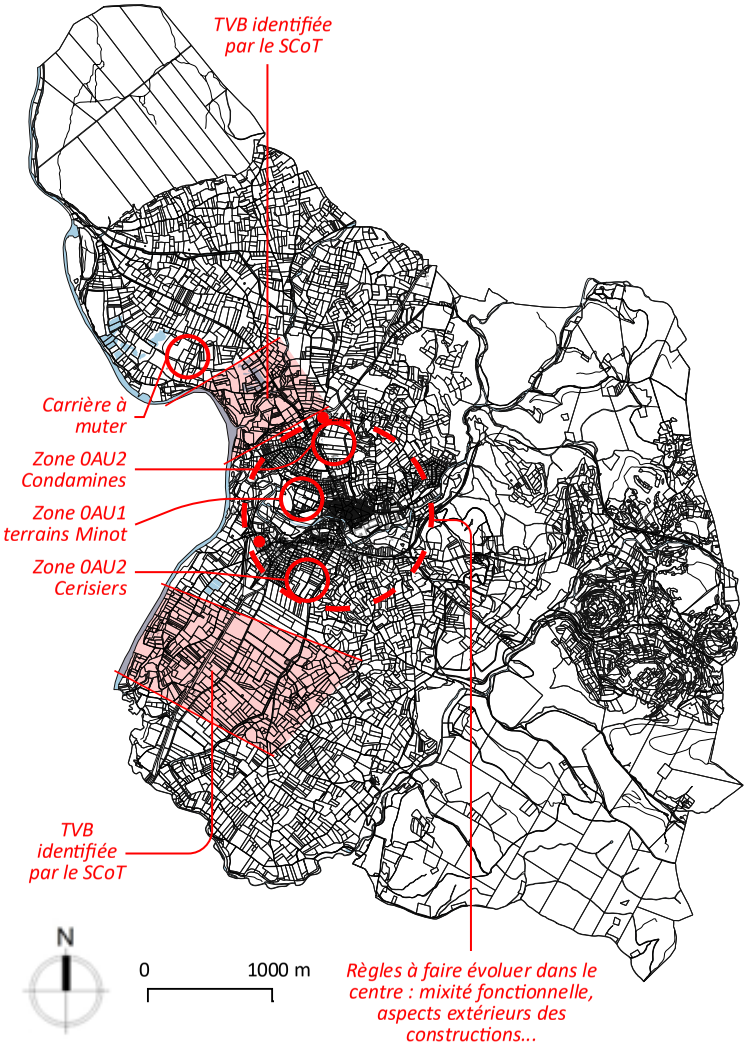
Ouvrir à l'urbanisation le secteur des terrains Minot classé en 0AU1, (fermé jusqu'alors pour cause de réseaux insuffisants : eau potable)

Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault (notamment accroître la densité des zones à urbaniser et mieux intégrer la TVB et la prise en compte des risques) ;

Positionner un linéraire de sauvegarde des activités économiques en centre-ville ;

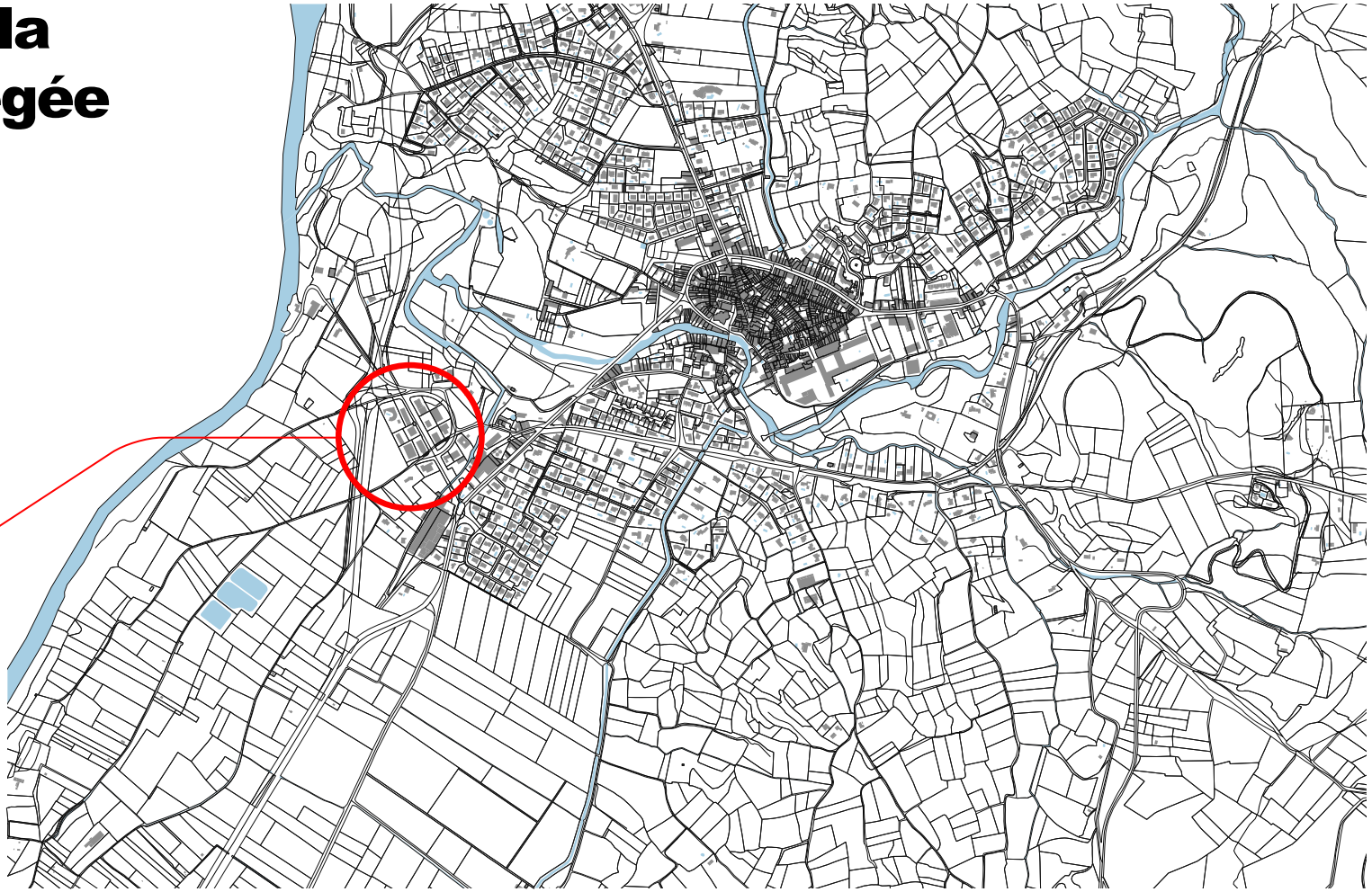
Adapter les documents réglementaires pour y intégrer des ajustements et corrections (faciliter l'emploi de panneaux solaires, muter la carrière, etc.);

Mettre à jour les annexes en intégrant notamment les nouveaux schémas directeurs (assainissement, eau potable).



Objet unique de la 1ère Révision allégée du PLU

Réduire la zone agricole pour étendre la zone d'activités économiques des Treilles





Les effets de la 1ère Modification et de la 1ère Révision allégée

(sur le zonage, le règlement, les OAP)







Effets sur le zonage (1ère Modification)

Ouvrir à l'urbanisation le secteur des terrains Minot classé en 0AU1, fermé jusqu'alors car insuffisamment équipée (eau potable)

Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, **notamment accroître la densité des zones à urbanise**r

Avant modification, le PLU compte 3 zones à urbaniser «bloquées» pour lesquelles les OAP prévoient des densités inférieures à celles prévues par le SCoT (soit 25 logements/ha au minimum) :

- 0AU1 Terrains Minot : 24 logements/ha ✓
- 0AU2 Cerisiers : 15 logements/ha ✗
- 0AU2 Condamine : 15 logements/ha ✗

Après modification, le PLU la densité des 2 zones AU restantes est rendue compatible avec le SCoT :

- 1AU1o1 Terrains Minot : 26 logements/ha ✓
- 0AU2 Cerisiers : 27 logements/ha ✓



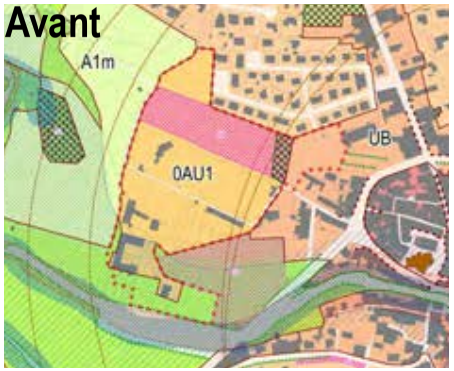


Suppression de la zone 0AU2 Condammine





Réduction de la zone 0AU2 Cerisiers



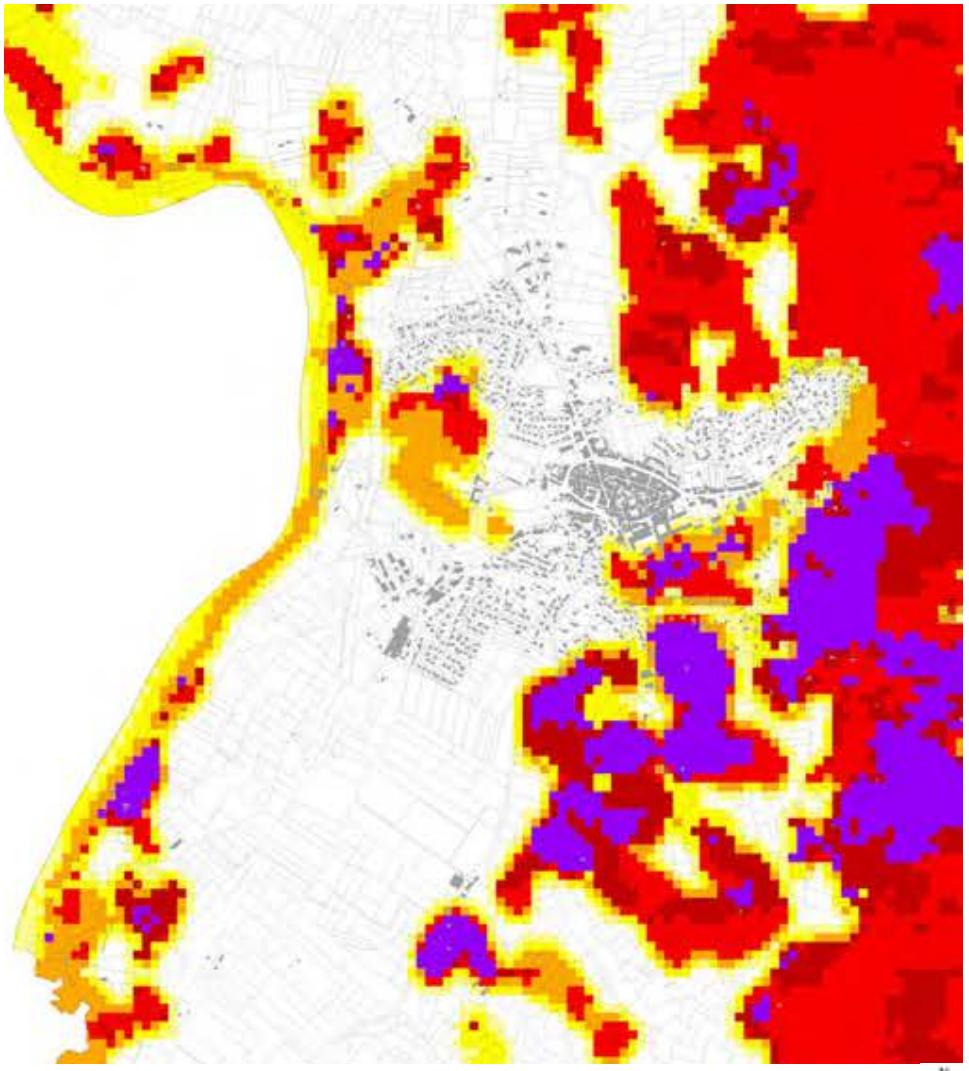


Ouverture de la zone 0AU1 Terrains Minots

Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, notamment **mieux intégrer la TVB** et la prise en compte des **risques**.

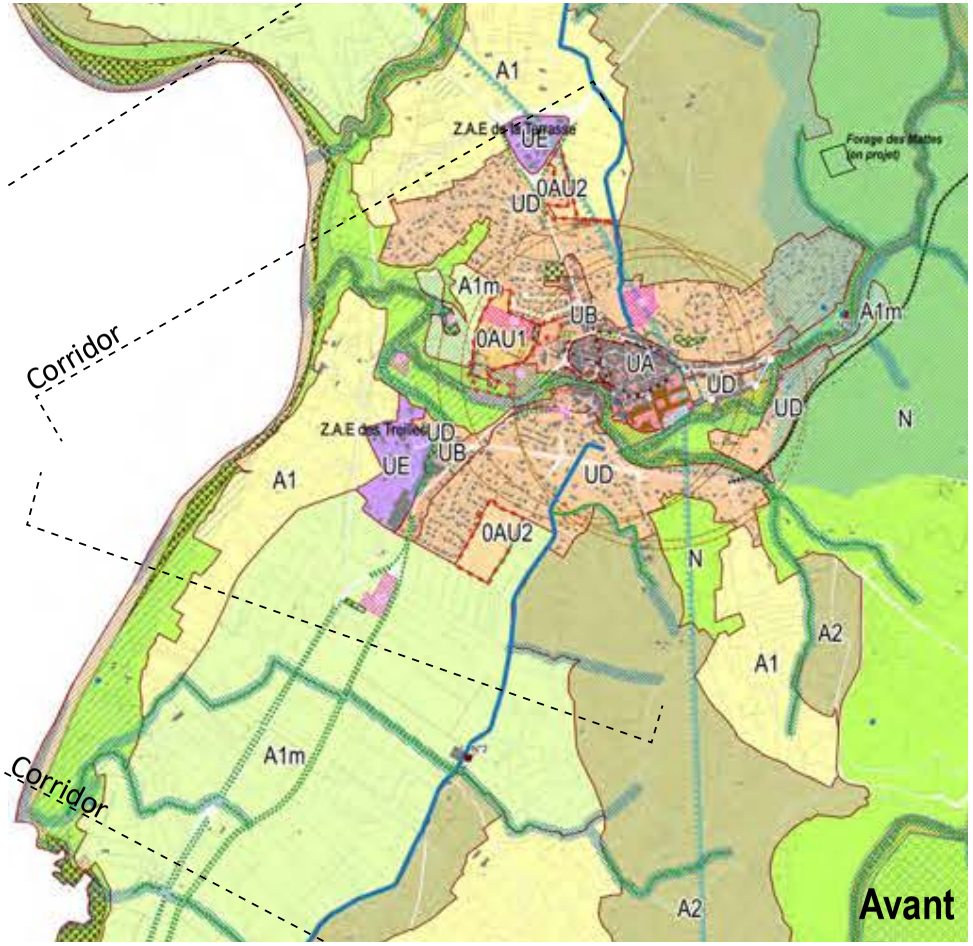


Les corridors écologiques identifiés par le SCoT Coeurdu Pays Coeur d'Hérault

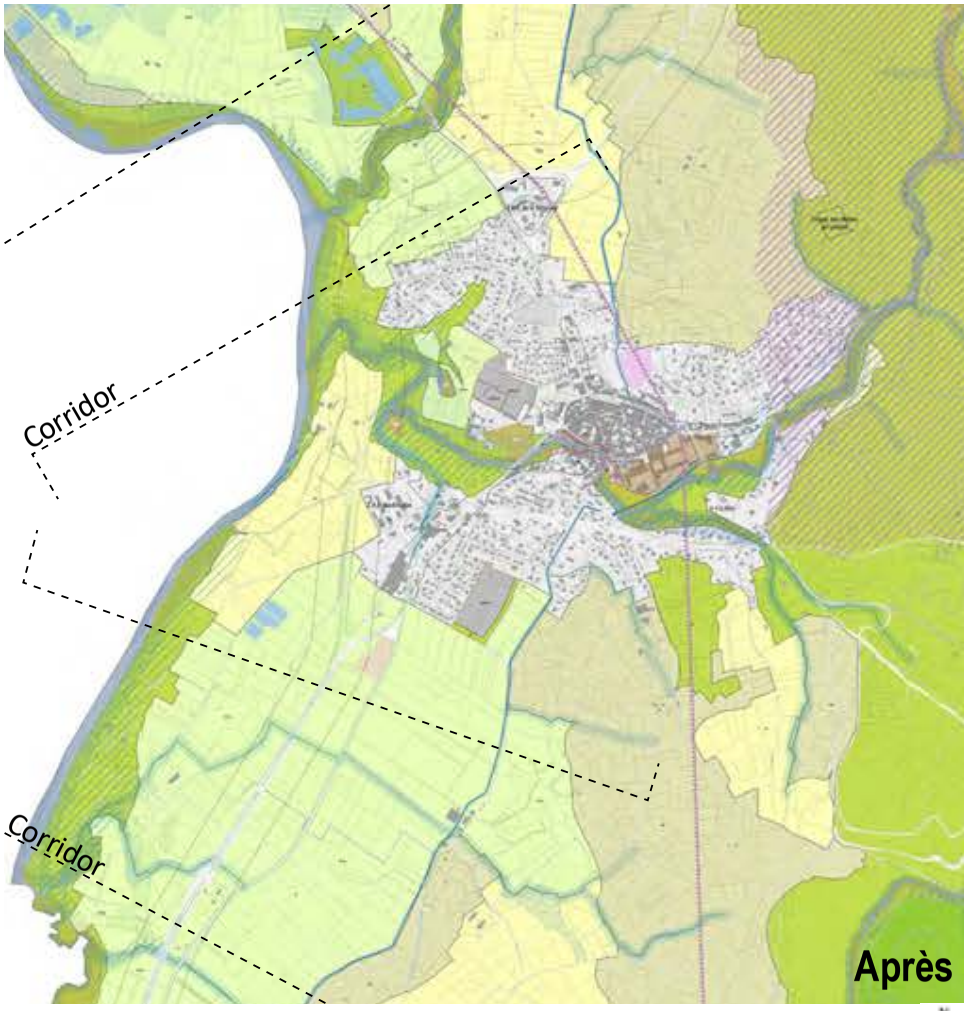


L'aléa incendie de forêt à considérer

Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, notamment **mieux intégrer la TVB** et la prise en compte des **risques** : Traduction dans le PLU



La limitation de la constructibilité est étendue dans les corridors et dans les secteurs affectés par le risque incendie (A, N)



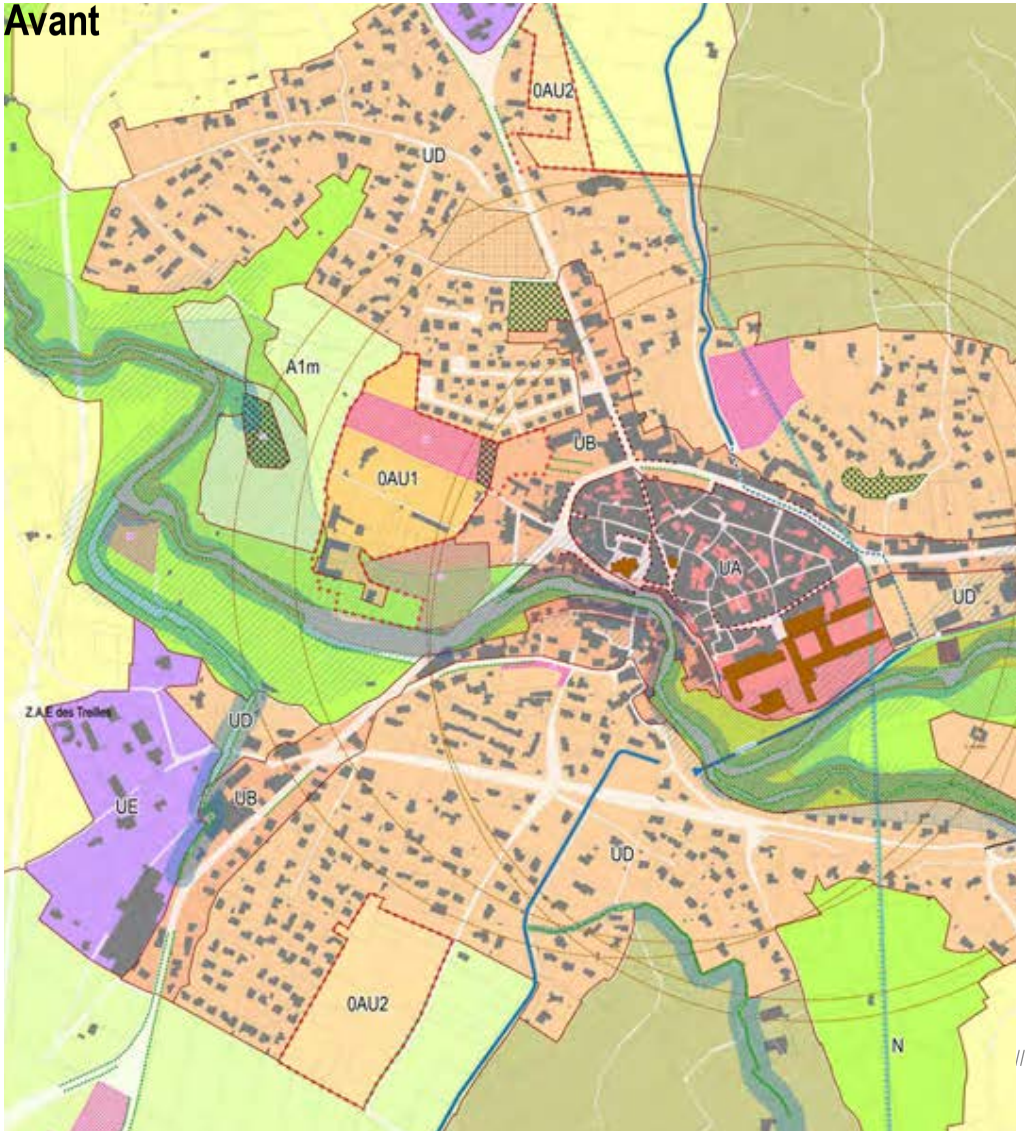
0 100 200 m

Secteur agricole constructible
Secteur agricole constructibilité limitée
Secteur agricole inconstructible
Zone naturelle

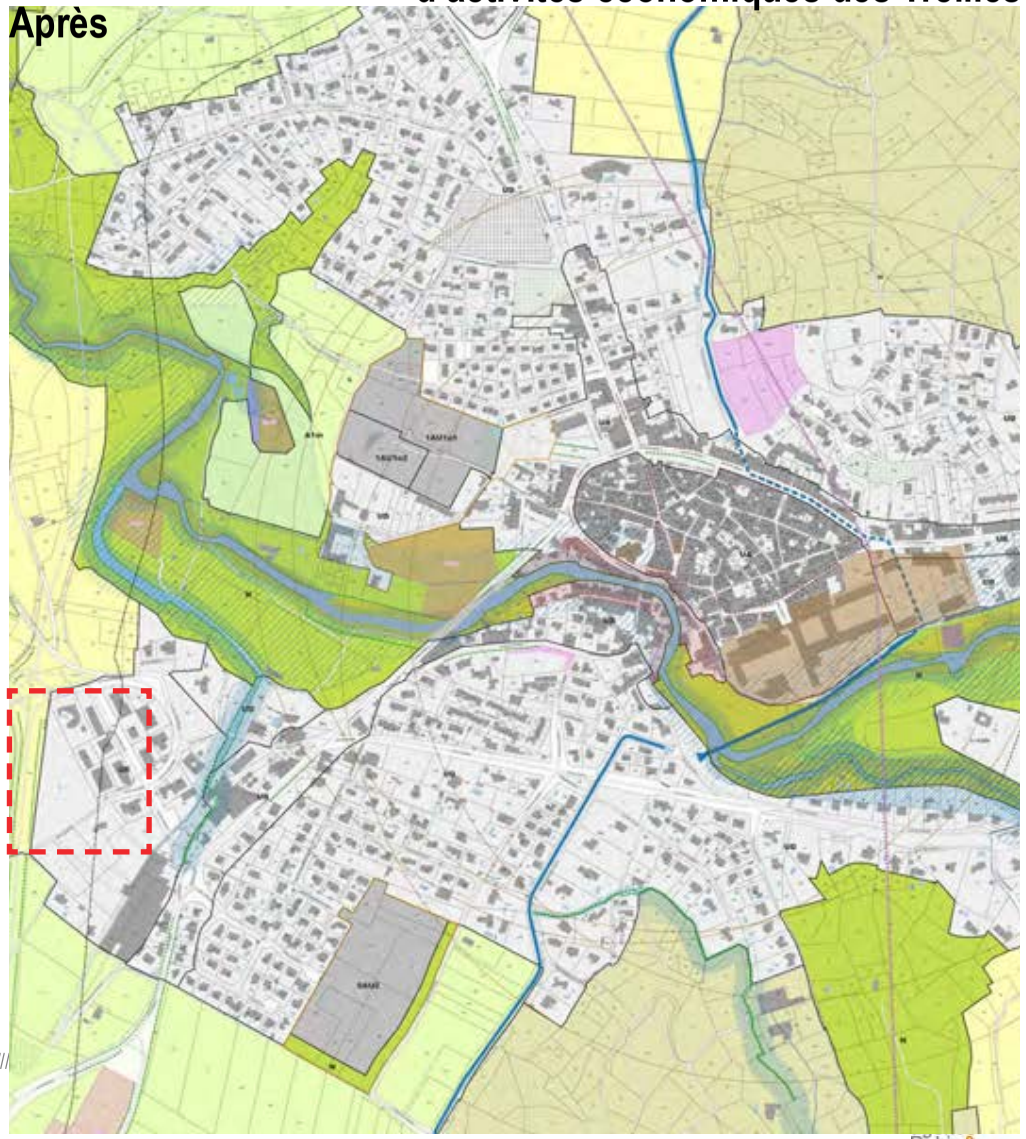
Effets sur le zonage (1ère Révision allégée)

Réduire la zone agricole pour **étendre la zone d'activités économiques des Treilles**

Avant



Après



Effets sur le règlement

Modification :

Intégration des observations du Préfet (objet 1)

Des corrections sont apportées au règlement (mise en cohérence des tableaux de destination, etc.)

Ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU1 (objet 2)

Le règlement autorise à présent les constructions (habitat, etc.) sur les Terrains Minot, sous réserve d'opération(s) d'ensemble

Mise en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT (objet 3)

Les règles de densité sont revues dans la zone 0AU2 «Cerisiers», les nouvelles doctrines sont intégrées (risques, zones humides...)

Positionnement d'un linéraire de sauvegarde des activités économiques en centre-ville (objet 4)

La règle en faveur de la mixité fonctionnelle de la zone UA est étendue aux zones UB et UD.

Ajustements réglementaires (notamment facilitation des possibilités d'implantation des panneaux solaires (objet 5)

L'implantation en sur-épaisseur est désormais admise pour les panneaux solaires (de manière encadrée : 15 cm Max)

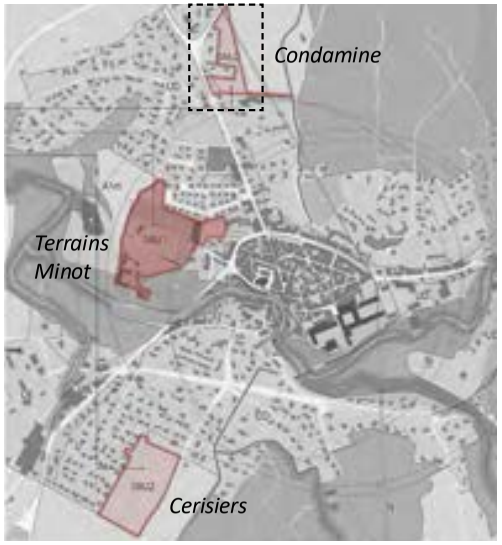
Mise à jour des Annexes (objet 6)

Des renvois sont opérés vers les nouveaux schémas directeurs (Assainissement, Eau Potable...) annexés au PLU.

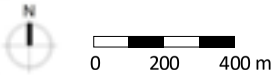
Effets sur les OAP

Modification : Suppression du secteur «Condamine»

Les secteurs d'OAP

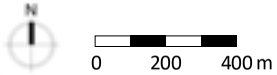


Avant modification
(3 secteurs)



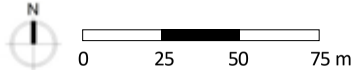


Après modification
(2 secteurs)



Le secteur d'OAP «Condamine» supprimé





Suppression de 17 logements programmés (reprogrammés sur le secteur «Cerisiers»)

Modification : Densification du secteur «Cerisiers»

+ 17 logements



Avant modification (densité : 15 logements/ha)



Après modification (Densité : 27 logements /ha)

N

0 25 50 100 m

Modification : Réorganisation du secteur «Terrains Minot»

Intégration de la parcelle BC407



Avant modification (densité : 24 logements/ha)



Après modification (Densité : 26 logements /ha)

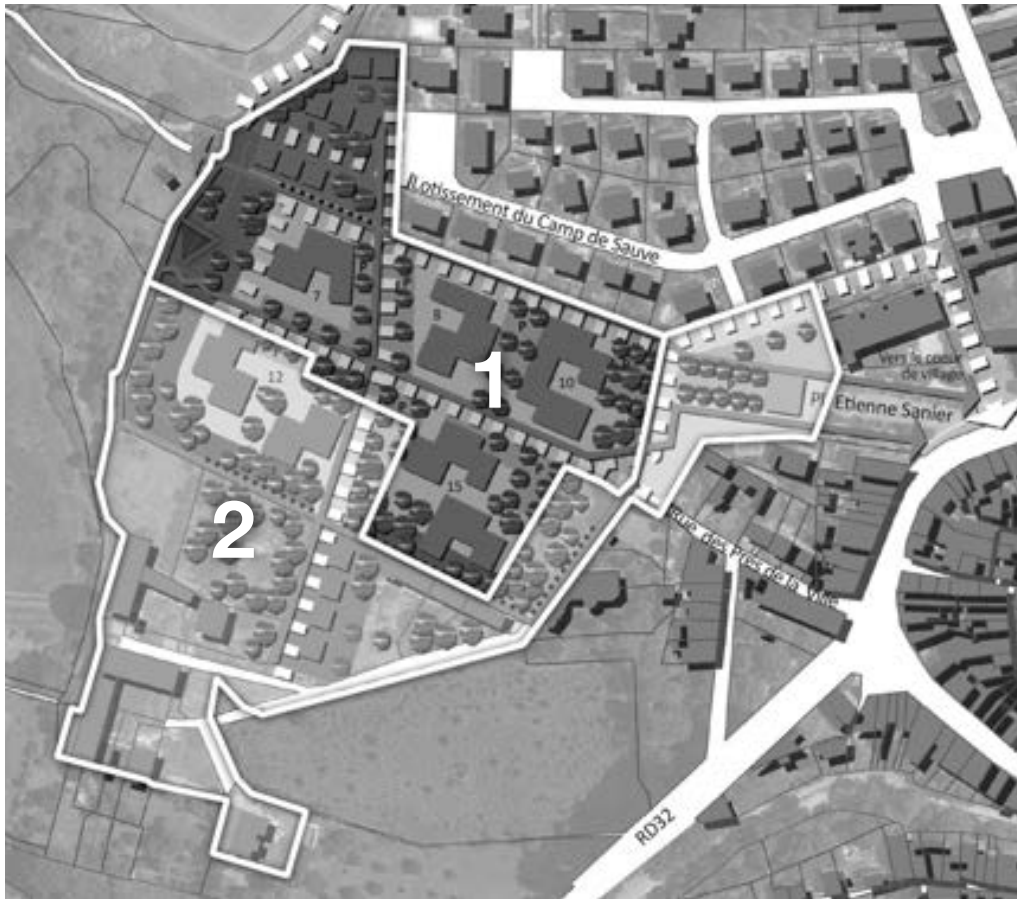
N

0 25 50 100 m

Modification : Réorganisation du secteur «Terrains Minot»



Après modification : Principe de limitation des hauteurs bâties



Après modification : secteurs (1 : soumis à la densité mini SCoT)



Merci de votre attention







+ envoyez vos suggestions et remarques : plu.aniane@gmail.com