// Département de l'Hérault

> Commune d'Aniane

plu

> 1ère Modification





> Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation complémentaire

Pièce 1

Document approuvé le : 14/10/2025

// Robin & Carbonneau > architecture urbanisme environnement

Maîtrise d'ouvrage :

Commune d'Aniane
Hôtel de Ville - BP11 - 34 150 ANIANE
Tel : 04 67 57 01 40

Chargés d'études :

Robin & Carbonneau - architecture, urbanisme
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER
Tel : 09 51 27 25 17

Table des matières

PRÉAMBULE 6

Contenu du dossier 6

La Modification n°1 du PLU d'Aniane 6

1. DIAGNOSTIC 9

1.1. Contexte de la procédure 10

1.1.1. Contexte géographique 10

1.1.2. Les documents d'urbanisme applicables 12

1.2. Les prévisions démographiques et économiques 18

1.2.1. La dynamique démographique 18

1.2.2. La dynamique résidentielle 19

1.2.3. La dynamique économique et les besoins répertoriés en la matière 20

1.3. Les besoins répertoriés sur le territoire 21

1.3.1. Les besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricole 21

1.3.2. Les besoins répertoriés en matière de développement forestier 21

1.3.3. Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace 22

1.4. Les capacités de densification / mutation des espaces bâtis 27

1.4.1. Les capacités de densification/mutation des espaces bâtis 27

1.4.2. La consommation d'espace 29

1.5. État initial de l'environnement 30

1.5.1. Environnement physique 30

1.5.2. Biodiversité et milieux naturels 32

1.5.3. Ressource en eau et pollutions 37

1.5.4. Occupation du sol 38

1.5.5. Risques naturels et technologiques 40

1.5.6. Pollutions et nuisances 42

2. LES CHOIX RETENUS AU REGARD DU PADD 43

2.1. Les modifications a apporter dans le cadre de la procédure 44

2.2. Les modifications au regard des objectifs du PADD en vigueur 46

2.2.1. Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace 46

2.2.2. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales 46

2.2.3. Développer l'économie locale 46
2.2.4. Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements. 47
2.3. Les modifications au regard des objectifs du SCoT en vigueur 48

3. Les choix retenus pour les OAP et la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables et leur justification 51
3.1. Préambule 52
3.1.1. Les pièces modifiées. 52
3.1.2. Évolution du Rapport de Présentation (Pièce 1) 52
3.2. Évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) 53
3.2.1. Suppression du secteur «Condamine» 53
3.2.2. Densification du secteur «Cerisiers». 54
3.2.3. Réorganisation du secteur «Terrains Minot» 54
3.3. Évolution du règlement écrit (Pièce 4.1.) 56
3.4. Évolution des plans de zonage (Pièce 4.2.). 70
3.5. Évolution des annexes (Pièce 5.) 76

4. Les effets potentiels des modifications apportées au PLU sur l'environnement. 77
Consommation d'espace 78
Air, Climat et énergie 78
Sous-sol et relief 78
Eaux 78
Zones humides 79
Faune, milieux naturels, Flore et fonctionnalité écologique 79
Natura 2000. 80
Nuisances. 83
Risques. 83
Paysage et patrimoine 85
Incidences cumulées. 85
Conclusion 85

Préambule

Contenu du dossier

Le dossier de Modification n°1 du PLU de la commune d'Aniane contient les pièces suivantes :

- **Le rapport de présentation complémentaire (Pièce 1)**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3)**
- **Le règlement écrit (Pièce 4.1)**
- **Les plans graphiques (Pièces 4.2)**
- **Les annexes (Pièce 5)**

La Modification n°1 du PLU d'Aniane

Les objets de la procédure

La première Modification du PLU de la commune d'Aniane porte sur six objets :

1. **Intégrer les observations du Préfet de l'Hérault au titre du Contrôle de légalité du PLU approuvé le 3 mars 2020 ;**
2. **Ouvrir à l'urbanisation le secteur des terrains Minot classé en 0AU1, fermé à l'urbanisation depuis l'élaboration du PLU, consécutivement au confortement des équipements de distribution d'eau potable jusqu'alors insuffisants, pour réaliser les objectifs d'accueil de population ;**
3. **Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault ;**
4. **Positionner un linéraire de sauvegarde des activités économiques en centre-ville ;**
5. **Adapter les documents réglementaires pour y intégrer des ajustements et corrections ;**
6. **Mettre à jour les annexes en intégrant notamment les nouveaux schémas directeurs (assainissement, eau potable).**

Rappels réglementaires

La procédure de Modification du PLU est notamment définie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article L 153-31 :**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Dans le cadre de la première modification de droit commun du PLU :

• Le PADD n'est pas remis en question ;

• L'équilibre des zones naturelles et agricoles est maintenu ainsi que les espaces

boisés classés, les changements apportés au PLU n'étendent aucune zone urbaine ou à urbaniser ;

• Les protections édictées en fonction des risques et nuisances, de la qualité des sites et des paysages ou des milieux naturels ne sont pas remises en question, les changements apportés au PLU n'accroissent pas les capacités d'accueil et ne sont pas de nature à générer de nouveaux risques ou nuisances ;

• La modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser bloquée mais le délai de 6 ans s'applique encore ;

• A travers les changements apportés au PLU il n'est pas non plus question de créer des OAP valant création d'une ZAC.

Les changements portés sur le PLU ne sont donc pas de nature à induire une Révision du document, telle que définie à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme.

• Article L 153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

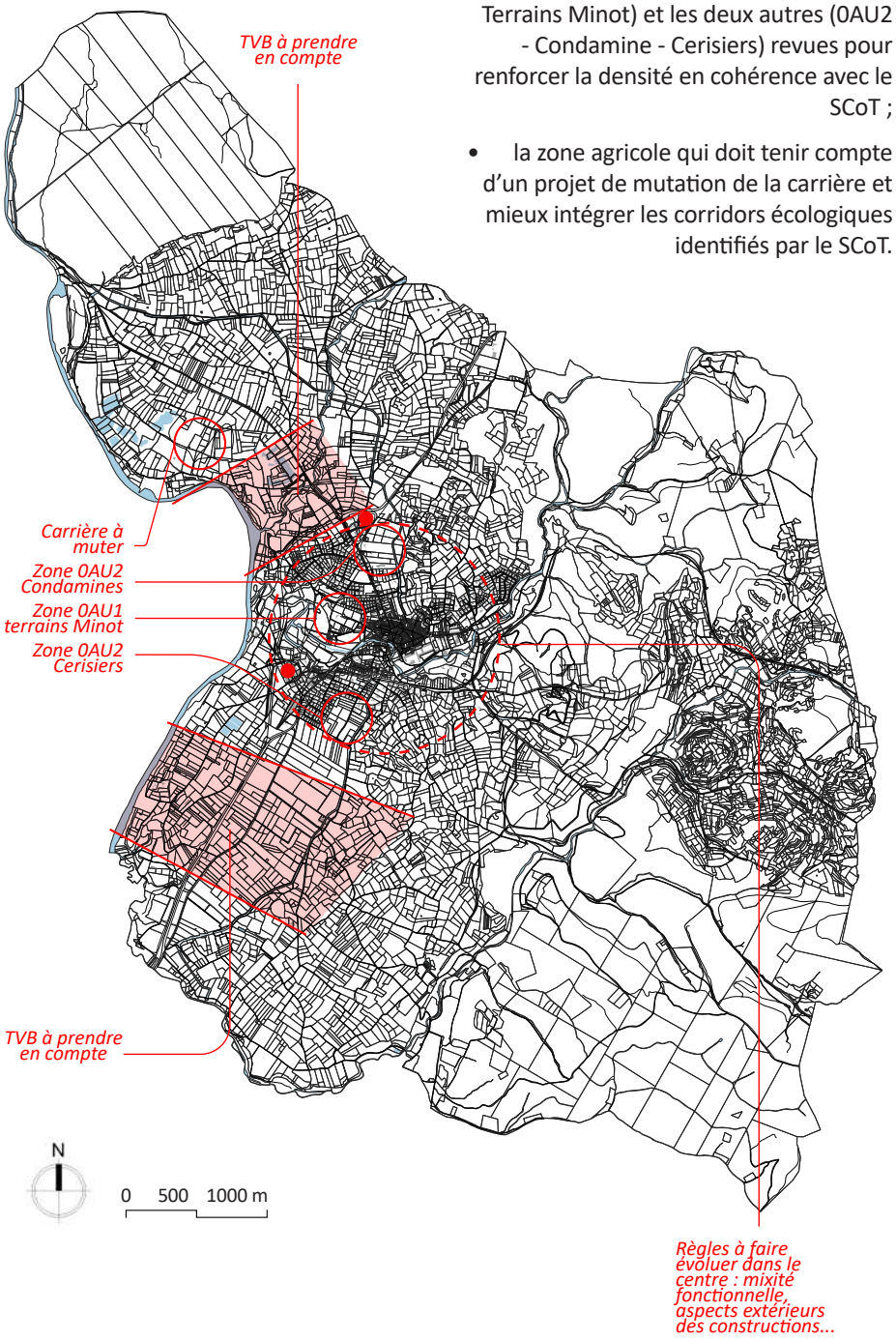
Dans le cadre de la première modification de droit commun du PLU :

• Il s'agit en effet d'apporter des ajustements au règlement, et aux orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi, la commune d'Aniane peut légitimement recourir à la procédure de modification.

Les principaux espaces affectés par la première modification du PLU sont :

- les 3 zones à urbaniser du PLU, dont l'une doit être ouverte à l'urbanisation (0AU1 - Terrains Minot) et les deux autres (0AU2 - Condamine - Cerisiers) revues pour renforcer la densité en cohérence avec le SCoT ;
- la zone agricole qui doit tenir compte d'un projet de mutation de la carrière et mieux intégrer les corridors écologiques identifiés par le SCoT.



• **Article L 153-41 :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Dans le cadre de la première modification de droit commun du PLU :

• Les changements apportés au PLU n'augmentent pas les possibilités de construction.

• Les changements apportés au PLU ne visent pas à appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

• A contrario, les changements apportés au PLU diminuent les possibilités de construire et réduisent la surface d'une zone à urbaniser.

Les modifications apportées au PLU sont donc de nature à entrer dans le champ d'application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite conformément aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit donc d'une procédure dite « de droit commun ».

1. DIAGNOSTIC

1.1. Contexte de la procédure

1.1.1. Contexte géographique

Commune d'Aniane

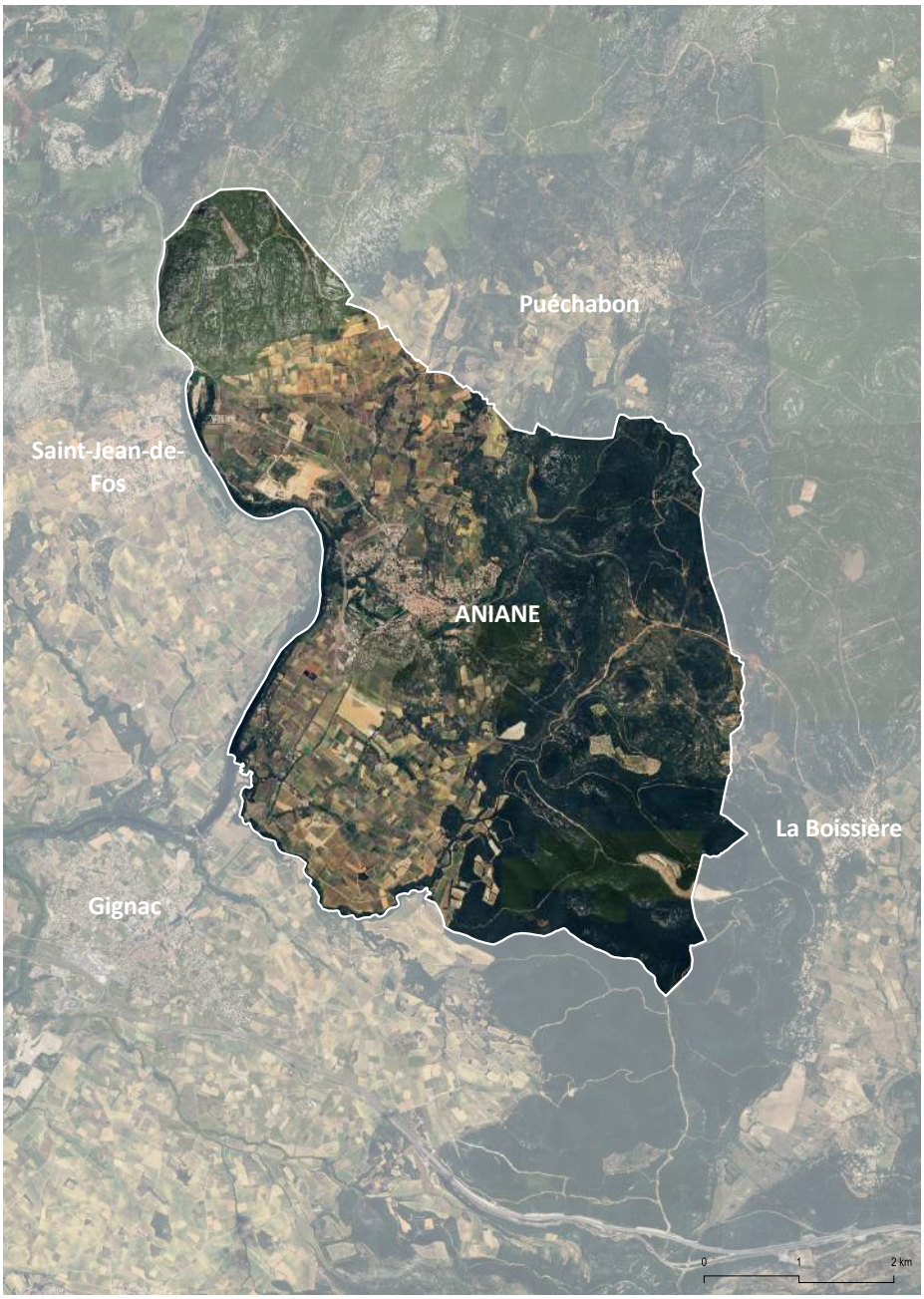
Aniane est une commune de la région Occitanie, située au coeur du département de l'Hérault. Celle-ci est bordée par les communes de Gignac, Saint-Jean-de-Fos, Saint-Guilhem-le-Désert, Puéchabon, et La Boissière.

Placée sur la route de Saint-Jacques-de-Compostelle, aux sorties des gorges de l'Hérault, abritée par les collines avoisinantes, Aniane est située dans une plaine agricole verdoyante, composée d'un patchwork de vignes, de jardins et d'oliveraies. Cette paisible cité de Saint-Benoît a su préserver son authenticité et la convivialité de ses habitants.

La commune compte 2 939 habitants en 2020[1], pour une superficie de 3 034 hectares. Cela représente une densité de l'ordre de 96,9 hab./km^2.

La commune d'Aniane est une collectivité locale s'inscrivant au sein des entités administratives suivantes :

- Le canton de Gignac
- La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault
- Le bassin de vie de Gignac, etc.



Localisation de la commune d'Aniane
Source : Google Maps

[1] *Insee RP2020*



Localisation de la CC Vallée de l'Hérault dans le département
Source : Wikipedia

Communauté de Communes Vallée de l'Hérault

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault est née en 1998, créée par 20 communes des cantons de Gignac et d'Aniane. En janvier 2001, 2 nouvelles communes adhèrent à la communauté. Depuis janvier 2002, l'ensemble des 28 communes des deux cantons en font partie. Il s'agit de :

- Gignac
- Aniane
- Arboras
- Argelliers
- Aumelas
- Bélarga
- La Boissière
- Campagnan
- Jonquières
- Lagamas
- Montarnaud
- Montpeyroux
- Plaissan
- Popian
- Le Pouget
- Pouzols
- Puéchabon
- Puilacher
- Saint-André-de-Sangonis
- Saint-Bauzille-de-la-Sylve
- Saint-Guilhem-le-Désert
- Saint-Guiraud
- Saint-Jean-de-Fos
- Saint-Pargoire
- Saint-Paul-et-Valmalle
- Saint-Saturnin-de-Lucian
- Tressan
- Vendémian

Les compétences de la Communauté de Communes sont, entre autres, l'aménagement de l'espace, et le développement économique.



Localisation de la commune au sein de la CC Vallée de l'Hérault
Source : BD TOPO

1.1.2. Les documents d'urbanisme applicables

Le PLU de la commune d'Aniane

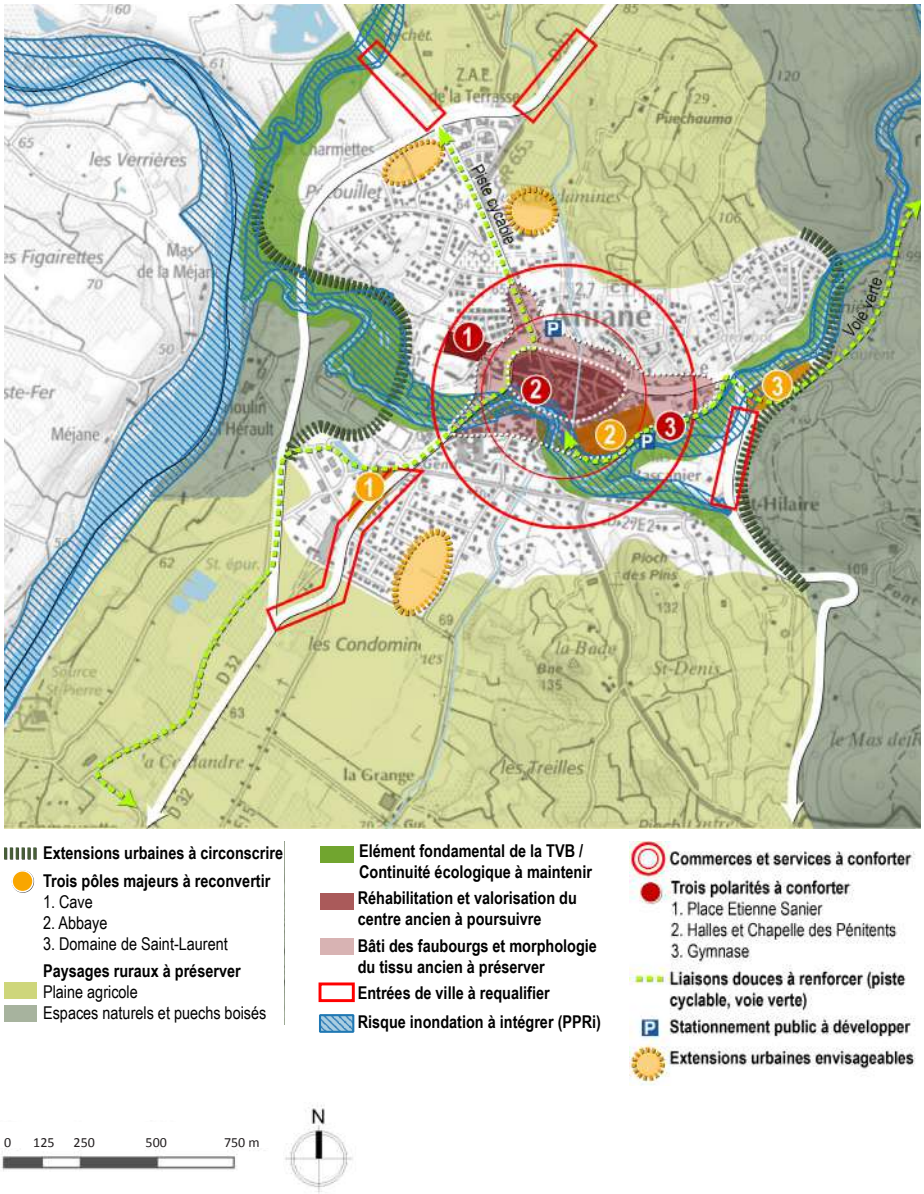
Le PLU d'Aniane a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 mars 2020. Jusqu'alors, il n'a pas encore fait l'objet de procédure d'évolution.

La présente procédure porte sur la première Modification du PLU de la commune d'Aniane.

Les quatre orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définiesdans le PADD communal sont :

1. Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale, et une utilisation économe des espaces.
2. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales.
3. Conforter l'économie locale.
4. Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements.

Cela se traduit dans le projet urbain notamment par la programmation d'environ 315 logements destinés à accueillir environ 480 habitants supplémentaires et à faire face au desserrement des ménages.



Carte de synthèse du projet communal du centre bourg d'Aniane
Source : PADD PLU Aniane

Zonage du PLU

- UA
- UB
- UD
- UE
- 0AU
- 0AU1
- 0AU2
- A1
- A1m
- A2
- N

Prescriptions se superposant au zonage

- Bati protégé au titre des Monuments Historiques
- Périmètre de protection des Monuments Historiques

Éléments de paysage et de patrimoine bâti protégés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23

- Édifice remarquable à conserver
- Mazets
- Source
- Pont
- Fontaine
- Lavoir
- Bassin
- Canal de Gignac
- Aqueduc
- Canal de Gignac - partie souterraine
- Rigole
- Alignement d'arbres / haie / ripisylve
- Facade patrimoniale
- Espace paysager à protéger
- Emplacement réservé
- Secteur soumis à OAP

Espaces Boisés Classés

- Arbre remarquable
- EBC

Périmètres de protection du forage des Mattes

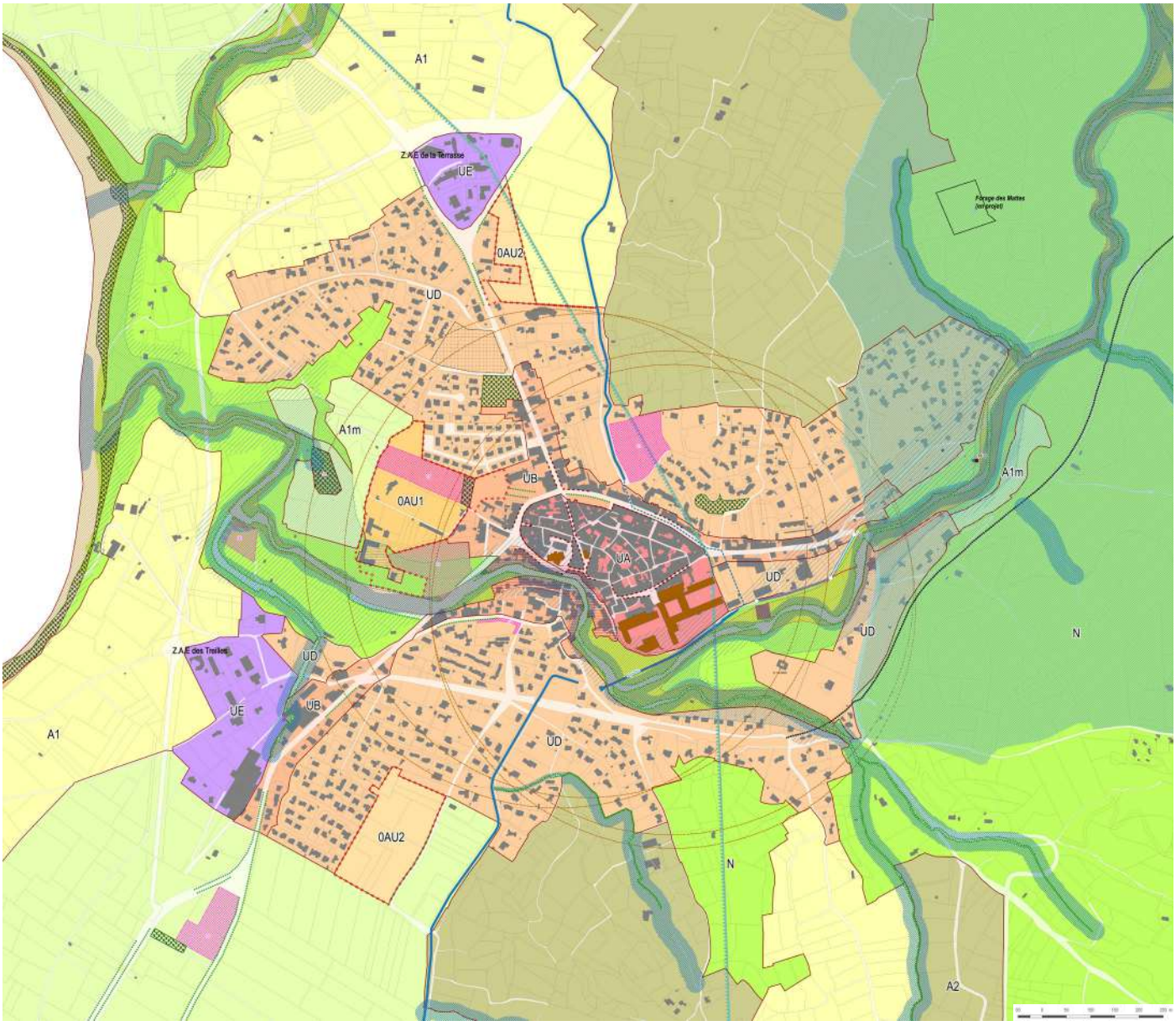
- Périmètre de Protection Rapprochée (PPR)
- Périmètre de Protection Eloignée (PPE)
- Périmètre de protection éloigné des servitudes AS1

Règle de hauteur particulière

- h = 6,50m
- Bandes de précaution non aedificandi aux abords des cours d'eau
- Atlas des zones inondables

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

- Zone inondable "Bleue" naturelle : BN
- Zone inondable "Bleue" urbanisée : BU
- Zone inondable "Rouge" naturelle : R
- Zone inondable "Rouge" urbanisée : Ru1
- Ancienne voie ferrée - voie verte
- Cimetière



Zonage du centre bourg - PLU approuvé le 03/03/2020 avant modification
Source : Zonage PLU Aniane

N

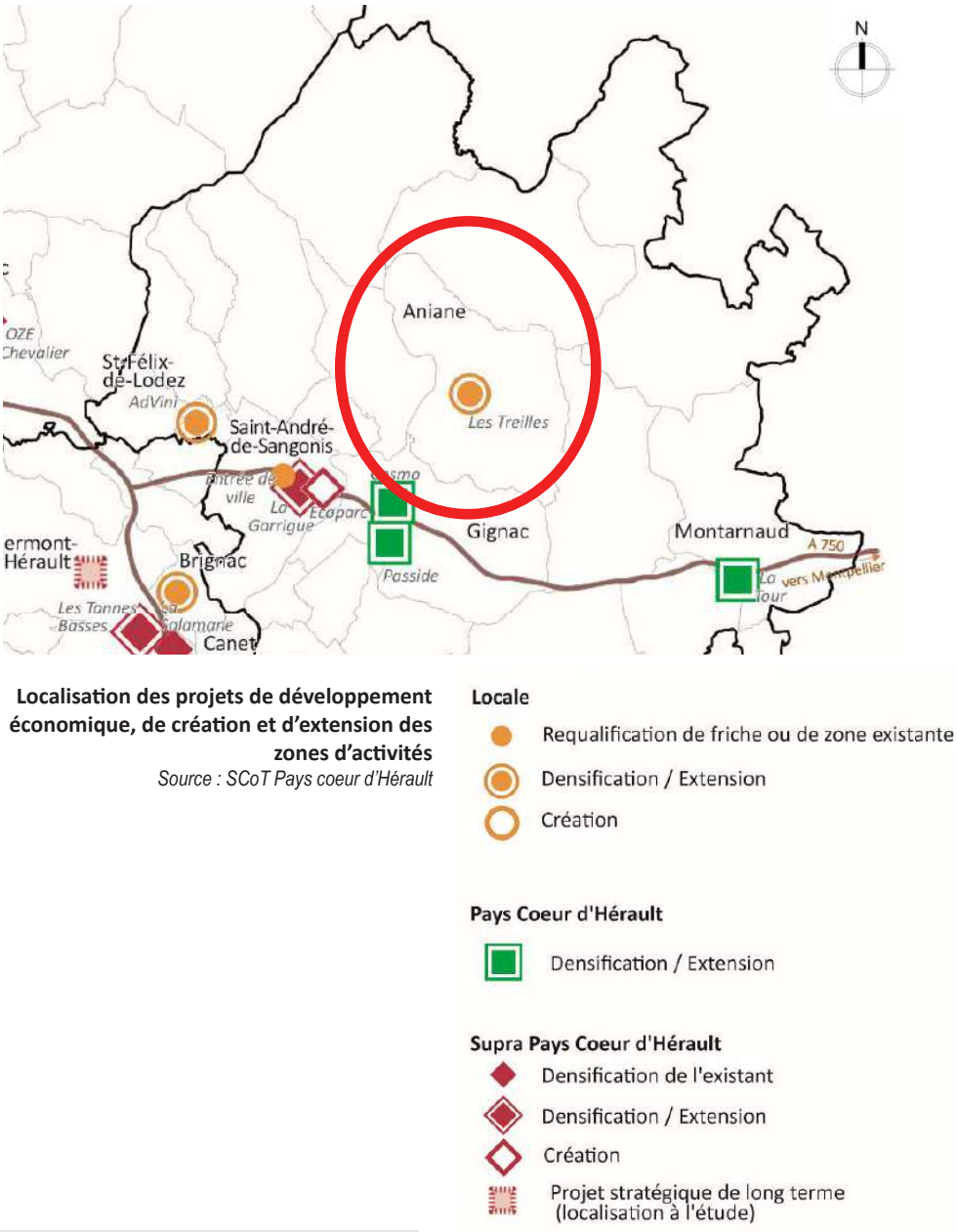
Le SCoT du Pays Coeur d'Hérault

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, dont fait partie la commune d'Aniane, est couverte par un schéma de cohérence territorial : le SCoT Pays Coeur d'Hérault, approuvé le 13 juillet 2023.

Il identifie la commune comme un « pôle relais » dont le rayonnement est à consolider. Il s'agit d'une commune proposant « une offre répondant à tous les besoins courants (alimentaires ou non) qui peut s'étoffer si la population, résidente ou touristique, évolue. Le développement de l'offre des commerces d'importance est essentiellement orienté vers la satisfaction des besoins courants, en complément avec les autres pôles. »

En termes de consommation d'espace, le SCoT fixe pour la commune, un objectif de **2 ha en extension urbaine pour des activités économiques et commerciales** sur la période 2018-2040, en précisant qu'il s'agit de l'extension de la zone d'activités des Treilles. Concernant l'habitat, le SCoT fixe un objectif commun aux pôles relais de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, à savoir **15 ha en extension pour 385 logements** avec une **densité moyenne brute minimale de 25 lgts/ha.**

Le SCoT Pays Coeur d'Hérault ayant été approuvé postérieurement à l'approbation du PLU, la Commune d'Aniane se doit à présent de mettre en compatibilité son PLU avec ce document de portée supérieure. Outre le renforcement de la densité des secteurs d'urbanisation en extension, certaines thématiques appellent à être considérées dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU (1ère Modification), telles que la préservation des corridors écologiques, dans les zones agricoles et naturelles en particulier.



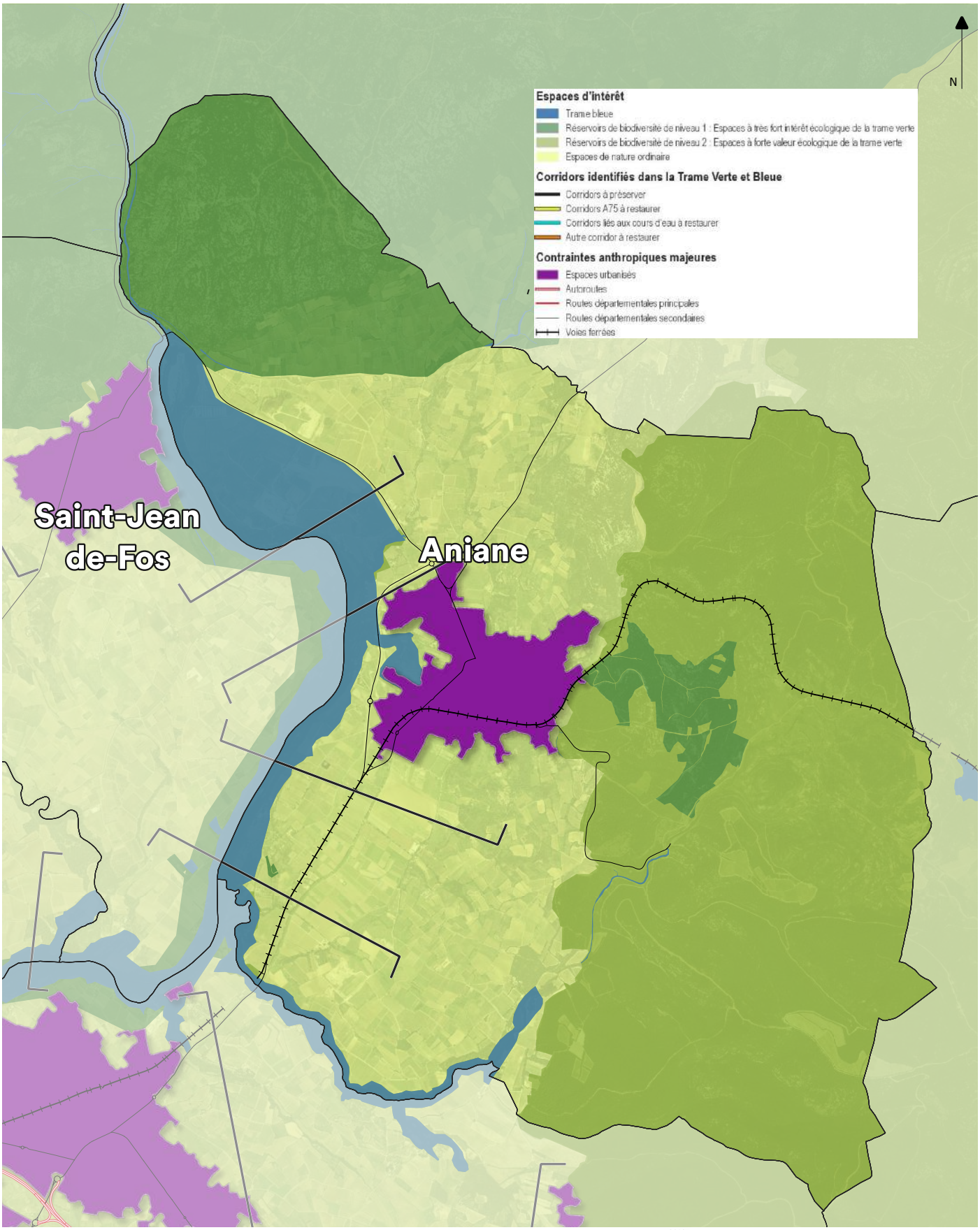
Localisation des projets de développement économique, de création et d'extension des zones d'activités
Source : SCoT Pays coeur d'Hérault

ENJEUX

La 1ère modification du PLU doit permettre de rendre compatible le PLU avec le SCoT du Pays Coeur d'Hérault.

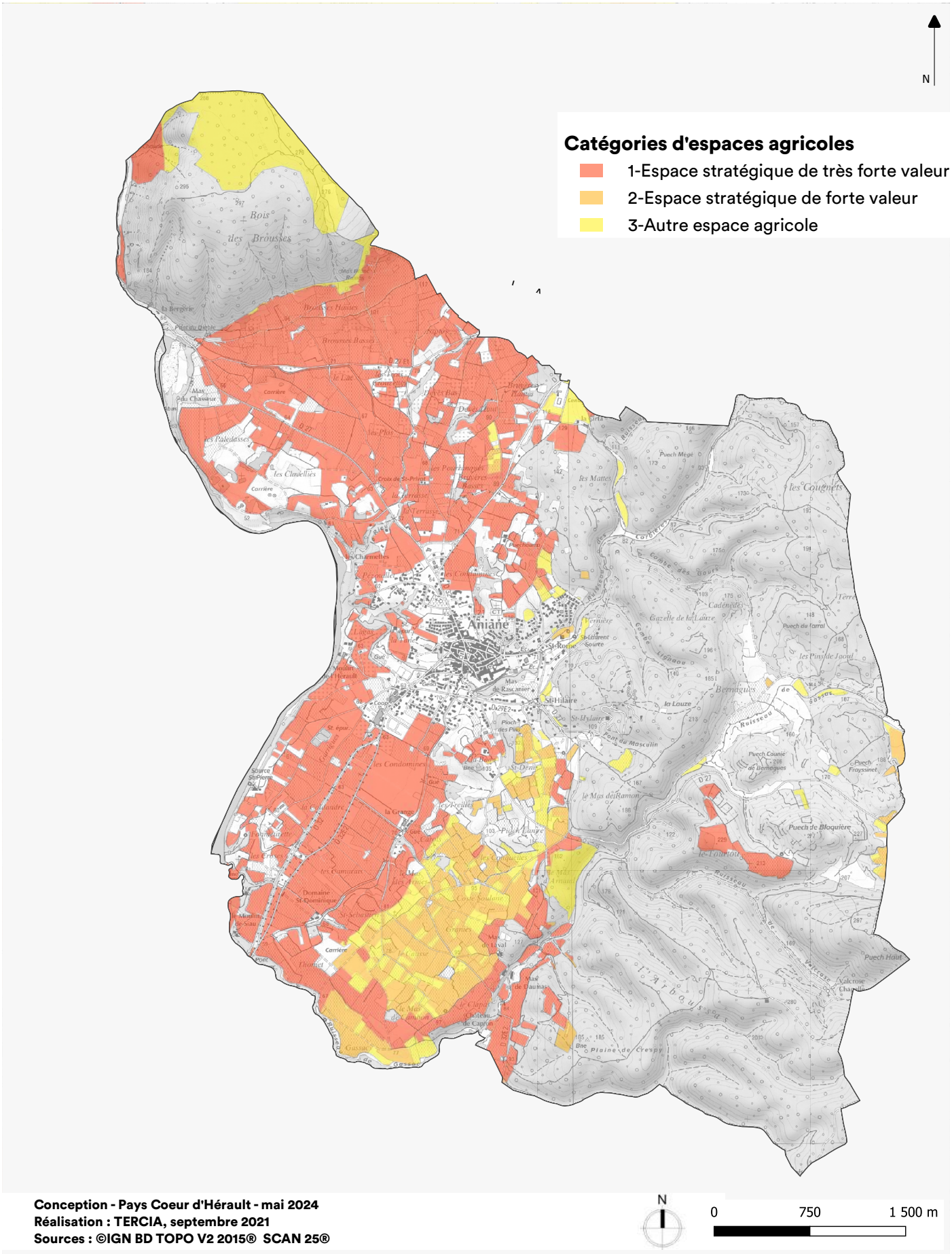
Avant modification, la densité des zones à urbaniser du PLU est en moyenne de 18 logements/ha quand le SCoT attend une densité moyenne minimale de 25 logements/ha.

Par ailleurs, le SCoT a défini des corridors écologiques et identifié des terres agricoles de forte et très forte valeur qui doivent pousser à requestionner les règles de constructibilité dans ces espaces appelant à être protégés.



Conception - Pays Coeur d'Hérault - mai 2024
Réalisation : TERCIA, septembre 2021
Sources : ©IGN BD TOPO V2 2015® SCAN 25®

Les corridors écologiques / La trame verte et bleue sur la Commune d'Aniane
Source : SCoT Pays coeur d'Hérault



Les espaces agricoles de valeur et à potentiel pour l'économie agricole sur la Commune d'Aniane

Source : SCoT Pays coeur d'Hérault

Le PLH de la Vallée de l'Hérault

Le territoire de la Communauté de Communes est couvert par un Programme Local de l'Habitat (PLH) actuellement en cours de révision.

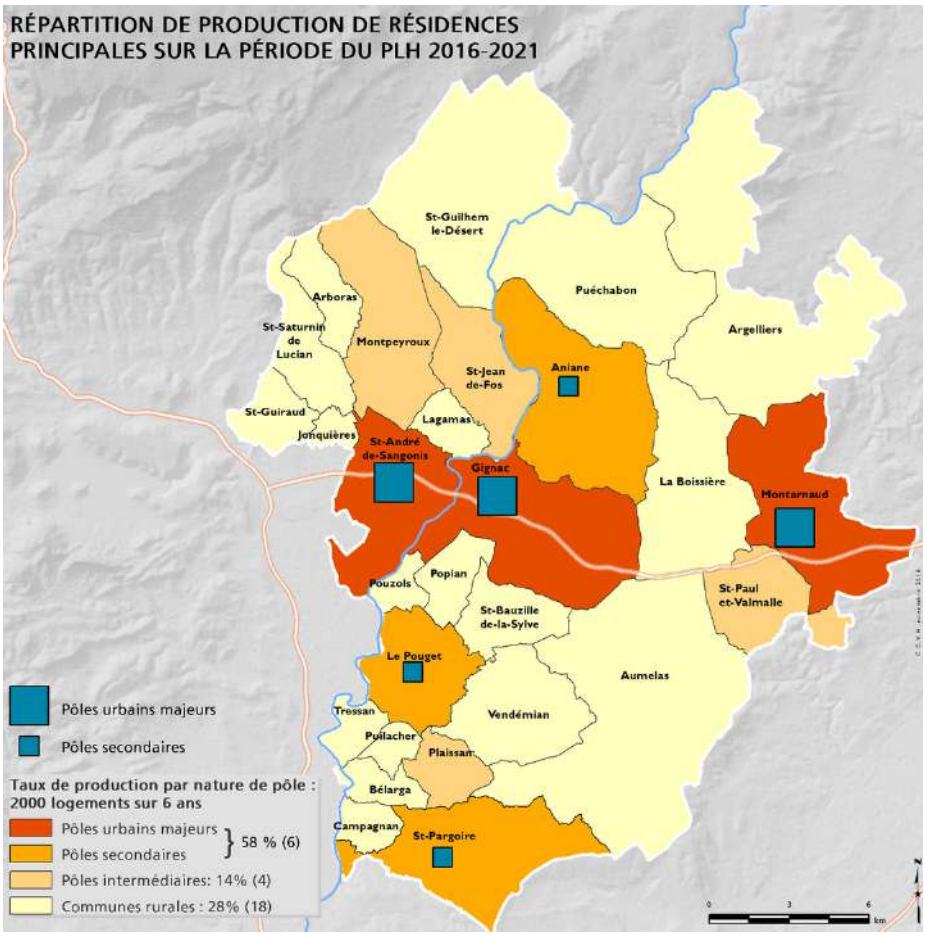
Le PLH 2016-2021 avait fixé des objectifs en matière de production de logements sur les communes de la Communauté de Communes. Pour Aniane, ces objectifs étaient les suivants :

- Production globale neuve de logements : 120 logements sur la période 2016-2021, soit 20 logements par an en moyenne .
- Production locative sociale : une part de 30% de logements locatifs sociaux doit être réalisée au sein de la production neuve, soit 36 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2016/2021 (7 logements par an en moyenne .

La production doit être réalisée en renouvellement urbain (Place Etienne Sanier, ancienne gendarmerie, dents-creuses, densification, etc.) et dans les extensions prévues par le PLU.

Le PLH 2025-2031 devrait être approuvé en 2025, ses objectifs prévisionnels d'échelle communale, avec lesquels le PLU d'Aniane devra être compatible sont les suivants :

- +138 résidences principales
- +24 Logements locatifs sociaux



Répartition de production de résidences principales sur la période 2016-2021
Source : PLH Vallée de l'Hérault

1.2. Les prévisions démographiques et économiques

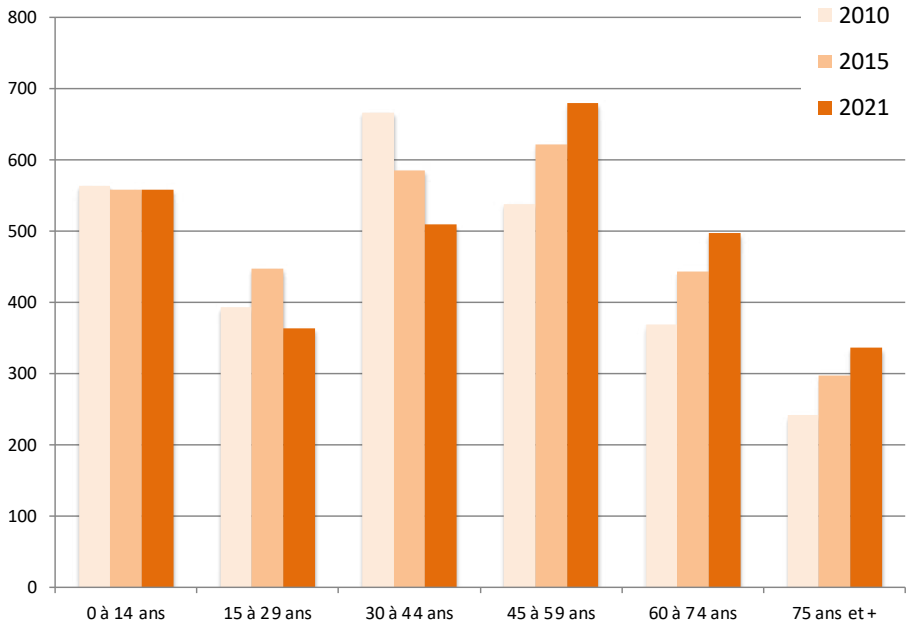
1.2.1. La dynamique démographique

La population communale s'établit à 2 943 habitants en 2021 (dernier recensement Insee). Tel que l'avait constaté le diagnostic démographique lors de l'élaboration du PLU, le taux de variation annuel moyen de la Commune baisse brutalement depuis le début des années 2000. Sur la dernière période intercensitaire (2015-2021), ce dernier est même négatif (-0,1% contre 1,3% sur la période précédente, 2010-2015). Cela est dû à un solde apparent des entrées et sorties nul et à un solde naturel négatif. En d'autres termes, la Commune d'Aniane n'accueille plus de nouveaux habitants, et sa population peine à se renouveler (plus de décès que de naissance).

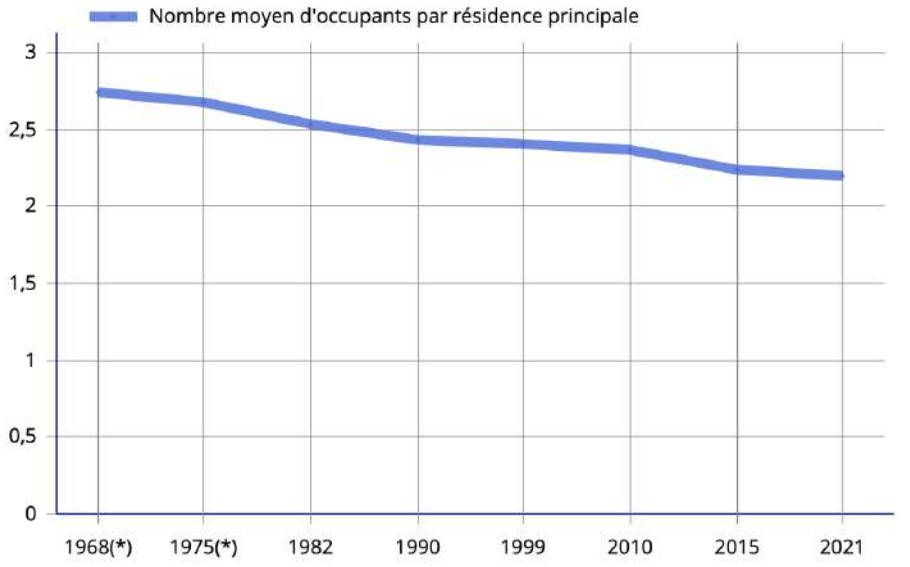
Ce constat est à mettre en parallèle avec le fait que lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2020, les capacités d'accueil dans les zones à urbaniser étaient gelées (zones AU fermées à l'urbanisation) dans l'attente du confortement des équipements de distribution d'eau potable alors insuffisants.

Quant à l'âge de la population anianaise, le constat est le même que lors de l'élaboration du PLU, à savoir un vieillissement de la population. En effet, la part des classes d'âge inférieures à 45 ans a tendance à se réduire.

Concernant la taille des ménages, celle-ci diminue de manière continue depuis 1968, avec cependant un ralentissement de cette baisse sur la dernière période (2015-2021). En 2021, la taille moyenne des ménages s'établit à 2,2 personnes. Le PADD fixe ses objectifs en considérant une taille des ménages s'établissant à 2,1 personnes en 2030.



Population par tranche d'âge
Source : Insee RP2021



Évolution de la taille des ménages
Source : Insee RP2021

1.2.2. La dynamique résidentielle

Le parc résidentiel s'établit à 1 596 logements en 2021 (dernier recensement Insee) dont 82,2% de résidences principales, 7,4% de résidences secondaires et 10,4% de logements vacants. La part des logements vacants a légèrement baissé mais le nombre est quant à lui relativement stable (+2 depuis 2015).

Peu de nouvelles résidences principales ont vu le jour depuis l'approbation du PLU, ceci étant dû au fait que les capacités d'accueil des zones à urbaniser du PLU ont été figées dans l'attente du confortement des équipements de distribution d'eau potable alors insuffisants.

Ce qui pose question, c'est l'importante réduction du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels qui concoure à réduire le nombre de logements (ensemble) par rapport à 2015.

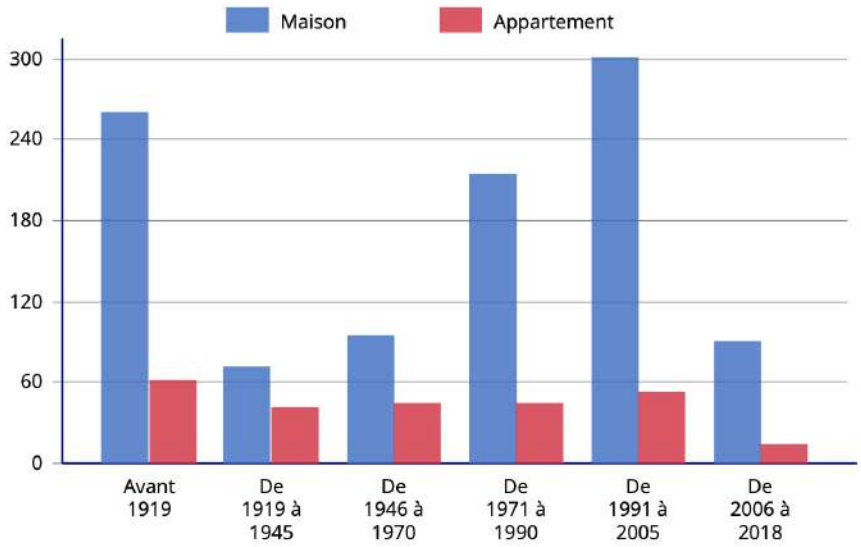
Selon la mairie d'Aniane, ce recul des logements occasionnels pourrait s'expliquer par le fait que l'abbaye d'Aniane comptait beaucoup d'appartements du temps où l'Etat en était propriétaire. Or c'est aujourd'hui la propriété de la CCVH (depuis 2010) et les locaux sont désormais inoccupés, et peut-être que les appartements ne sont dès lors plus déclarés comme tels... En tout état de cause, les besoins en résidences principales restent importants.

Aussi, tel que constaté lors de l'élaboration du PLU en 2020, la part des maisons individuelles reste très majoritaire (78,5%). Il s'agit également toujours de grands logements : 69,7% sont des logements de 4 pièces ou plus. La diversification de l'offre en faveur de typologies plus variées (petits logements, etc.) reste donc d'actualité.

Le nombre de logements sociaux selon l'Insee reste inchangé depuis l'élaboration du PLU, avec 59 logements sociaux (représentant 4,5% du parc des résidences principales en 2021) répartis entre deux bailleurs sociaux (O.P.H. de l'Hérault et FDI Habitat).

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968
Source : Insee RP2021

Catégorie de logement	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	**739**	**764**	**805**	**948**	**1 085**	**1 459**	**1 629**	**1 596**
Résidences principales	597	590	615	706	863	1 172	1 297	1 312
Rés. secondaires et logements occasionnels	78	91	50	101	123	135	167	117
Logements vacants	64	83	140	141	99	152	164	166



Résidences principales selon le type de logement et la période d'achèvement
Source : Insee RP2021

ENJEUX

Pour accueillir 480 habitants supplémentaires et réaliser 315 logements (cf. PADD), le PLU mobilise des capacités d'accueil et cherche à diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité de la demande, et améliorer la mixité sociale et générationnelle.

Le PLU élaboré en 2020 a défini les modalités de production de l'offre de logements qui ne sont pas remises en question à ce jour (il n'était pas prévu de mobiliser des résidences principales par reconversion de résidences secondaires et logements occasionnels, les besoins en résidences principales restent donc équivalents..

La 1ère Modification du PLU vise à atteindre les objectifs d'accueil de population en permettant la construction de nouveaux logements, notamment par l'ouverture d'une zone à urbaniser d'une part, et à diversifier l'offre d'autre part, en compatibilité avec le SCoT, en renforçant la densité bâtie.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle
Source : Insee RP 2021

	Nombre	%
Ensemble	**724**	**100,0**
Agriculteurs exploitants	39	5,4
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	106	14,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	96	13,3
Professions intermédiaires	209	28,8
Employés	157	21,7
Ouvriers	117	16,2

1.2.3. La dynamique économique et les besoins répertoriés en la matière

Dans la même logique, l'accroissement de la population appelle à être accompagné par un développement de l'activité économique à l'échelle communale pour favoriser l'emploi sur place notamment.

En 2021, la commune d'Aniane accueille 354 établissements économiquement actifs.

Dans le détail, ce sont les entreprises de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale qui sont les plus nombreuses (22,9%) tandis que le secteur du commerce, transports, hébergement et restauration arrive en seconde position (19,2%).

En terme d'emploi, cela représente 724 emplois en 2021 sur la Commune, répartis principalement en 3 secteurs d'activité : Commerces, transports et services divers (35,6%), administration publique, enseignement, santé, action sociale (33,1%) et agriculture (14,6%).

Ce sont majoritairement des emplois salariés (64,4%).

Dans le tissu économique communal, on recense notamment :

- La ZAE La Terrasse située à l'entrée Nord de la commune et qui regroupe de nombreux commerces, services et entreprises dans des secteurs d'activités très variés (alimentation, restauration, automobile, etc).
- La ZAE Les Treilles située à l'entrée Sud-Ouest (RD32) de la ville accueillant des activités artisanales, de bureaux, le cabinet médical pluridisciplinaire, etc.

Le développement économique est l'une des prérogatives de la Communauté de communes, compétente en la matière. Or, dans la ZAE des Treilles, la CCVH n'a plus de terrain constructible à vendre et sur l'ensemble du territoire communautaire, il ne reste à la CCVH que 7 834 m² de foncier économique à commercialiser, soit 4 lots : 2 à St-André (4 645 m² et 1 421 m²) et 2 à Gignac (632 m² et 1 136 m²). Sur les 5 dernières années la CCVH a enregistré 88 demandes d'implantations par an. La superficie moyenne demandée est de 1 753 m² .

Par ailleurs, le diagnostic économique réalisé dans le cadre de l'étude de faisabilité et de programmation des extensions de ZAE en 2023, a mis en exergue le besoin en nombre d'emplois à créer sur le territoire, en lien avec les évolutions de celui-ci (démographie) et les volontés des politiques publiques (limiter les déplacements pendulaires des actifs et diminuer le chômage). Ce besoin est d'environ 420 emplois par an alors qu'aujourd'hui la création d'emplois s'élève en moyenne à 133 par an.

Les extensions de ZAE doivent en partie et selon les activités répondre à ce besoin. Les autres solutions étant bien évidemment la densification de l'existant, le réinvestissement de friches et la redynamisation des centres-bourgs.

Le projet communal fixe comme objectif, à l'horizon du PLU, de développer l'économie locale, notamment en confortant les commerces et services. En programmant dans son PADD cet objectif («développer l'économie locale»), le PLU approuvé en 2020 vise à répondre à une nouvelle demande engendrée par l'accueil d'une nouvelle population ainsi qu'à dynamiser la commune pour attirer de nouveaux habitants.

Le maintien du tissu de petits commerces et services (mixité fonctionnelle) au sein de l'espace urbain reste aussi un priorité, alors que la raréfaction du foncier mobilisable pour l'habitat fait peser une certaine pression sur les locaux commerciaux pouvant changer de destination (d'une destination d'activité vers une destination d'habitat).

Par ailleurs, lors de l'élaboration du PLU se posaient déjà la question du devenir du site de la carrière (Claveliès) dont la concession arrivait à échéance fin 2018. Plus que jamais d'actualité, le réinvestissement du site par un projet de culture d'oléagineux sur une dizaine d'hectares (oliviers) doit être questionné en termes réglementaires (zonage agricole) dans le cadre de la modification du PLU.

Enjeux

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault mène une politique en faveur du développement économique sur son territoire pour renforcer son attractivité et créer de l'emploi.

Le PLU élaboré en 2020 a défini un projet visant à développer l'économie locale en permettant la mixité fonctionnelle dans les espaces habités et en développant l'emploi sur place.

La 1ère Modification du PLU doit contribuer directement à répondre à cet objectif, en ce sens qu'elle porte notamment sur des ajustements du règlement écrit en faveur de l'implantation et de la sauvegarde des activités économiques en zone urbaine du PLU. Elle doit aussi considérer l'évolution des règles d'urbanisme du site de la carrière pour envisager sa mutation agricole.

1.3. Les besoins répertoriés sur le territoire

1.3.1. Les besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricole

L'agriculture occupe 38,5% de la superficie communale, caractérisant Aniane comme un territoire agricole.

Le projet communal établi en 2020 prévoyait notamment de « Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles ». L'enjeu de préservation de l'économie agricole reste à ce jour totalement d'actualité.

La 1ère Modification du PLU ne contrevient pas à cet objectif puisqu'elle porte notamment sur des ajustements du règlement visant à reconsidérer les règles de constructibilité en zone agricole et naturelle pour prendre en compte la TVB ainsi que l'ouverture d'une zone à urbaniser qui était déjà classée en zone AU dans le PLU et la réduction d'une autre zone à urbaniser en faveur de la zone agricole.

Elle porte aussi sur l'adaptation du zonage au niveau de l'ancienne carrière pour envisager sa mutation en un site de culture d'oléagineux.

1.3.2. Les besoins répertoriés en matière de développement forestier

La commune d'Aniane est aussi remarquable par l'importance de ses boisements, qu'ils soient localisés sur les monts calcaires ou au bord des cours d'eau. Il en découle une grande richesse aussi bien en termes de biodiversté que de variations paysagères.

Le projet communal établi en 2020 prévoyait notamment de « Maintenir les continuités écologiques et paysagères », à savoir les reliefs boisés, les ripisylves et les espaces naturels en ville. Cet enjeu n'est pas remis en question à ce jour.

La 1ère Modification du PLU n'impacte pas les espaces naturels de la Commune.

Enjeux

La 1ère Modification du PLU présente des enjeux de préservation de la TVB communale et des espèces végétales présentes sur le territoire, notamment les alignements nouveaux d'arbres le long du contournement du centre de la commune. A ce titre elle doit aussi réinterroger les règles de constructibilité dans les zones agricoles traversées par les principaux corridors écologiques identifiés par le SCoT du Pays Coeur d'Hérault.

1.3.3. Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace

Déplacements

> Le réseau viaire

A l'échelle du grand territoire, la commune d'Aniane est desservie par un réseau de voies départementales :

- La route D32, met Aniane en relation avec Puechabon au Nord, et Gignac au sud. Au sud, la RD32 permet également de rejoindre l'autoroute A750 vers Clermont l'Hérault et, surtout, vers Montpellier (40 minutes). Récemment, un contournement du centre a été inauguré et a permis d'apaiser la circulation en centre ville. Ce contournement permet aussi d'accéder à la ZAE des Treilles directement en évitant le transit par le centre d'Aniane de telle sorte que le développement des activités et de la fréquentation de la ZAE n'appelle pas d'enjeu particulier en termes de déplacements et de gestion des mobilités.
- A la traversée du centre ville d'Aniane, la route D32 devient D32E1.
- La route D27 traverse le territoire communal d'Est en Ouest, en traversant le centre-ville. Elle met en relation Aniane avec la commune de La Boissière, à l'Est, et avec Saint-Jean-de-Fos à l'ouest, et Saint- Guilhem-le-Désert, au nord-ouest, via la D4. La route D27 sert aussi de voie d'accès principal au site touristique du Pont du Diable, au nord du territoire communal .

Le territoire communal est également traversé d'est en ouest dans sa partie nord par la route D27E1, qui relie la route D32 à la D27 en évitant le centre-ville.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains Minot ne soulève pas d'enjeu particulier en termes de desserte, accessibles depuis la RD32E1 via la voie longeant la place Etienne Sanier, la voie de desserte du lotissement du Camps de Sauve et la Rue des Prés de la Ville. Un accès supplémentaire est également envisageable par le nord, depuis la Rue du 8 mai 1945, via le lotissement Les Jardins de Sauve.



Le réseau viaire du centre-bourg

> Les transports collectifs

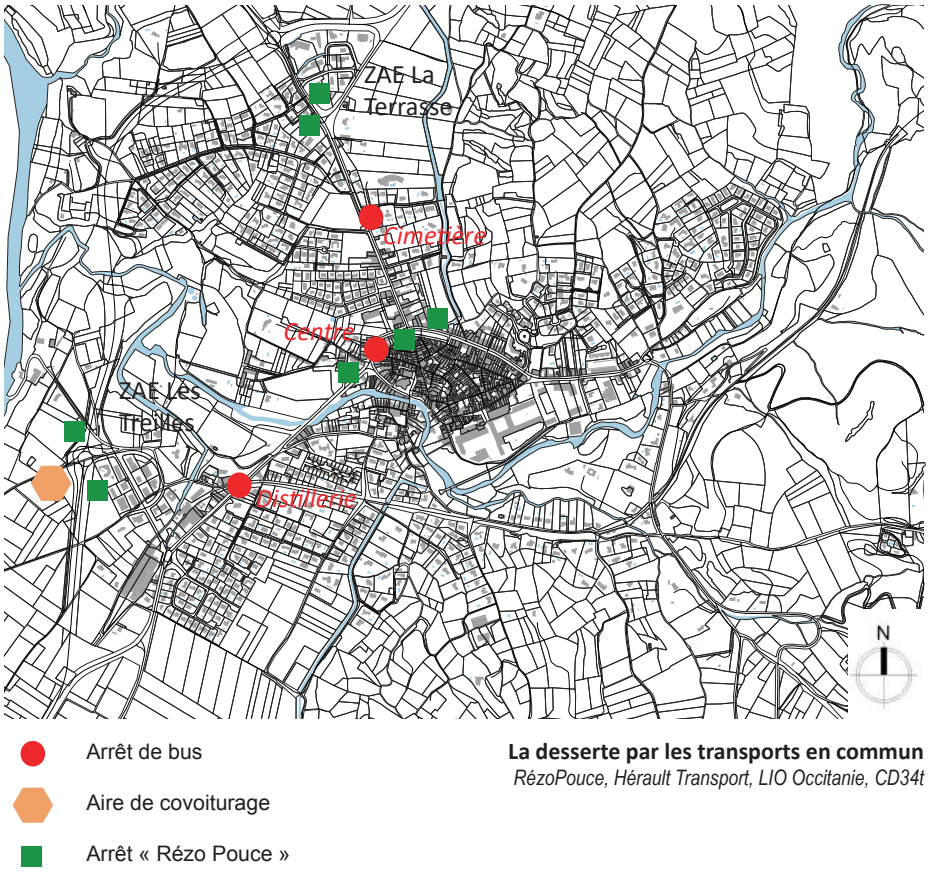
La commune d'Aniane est desservie par les lignes de bus n°668 des réseaux Hérault Transport et LIO Occitanie, qui relient Clermont l'Hérault à Montpellier.

Elles desservent 4 arrêts sur la Commune (Pont du Diable, Cimetière, Centre et Distillerie). La fréquence de ces lignes est très faible et dépend de la saison.

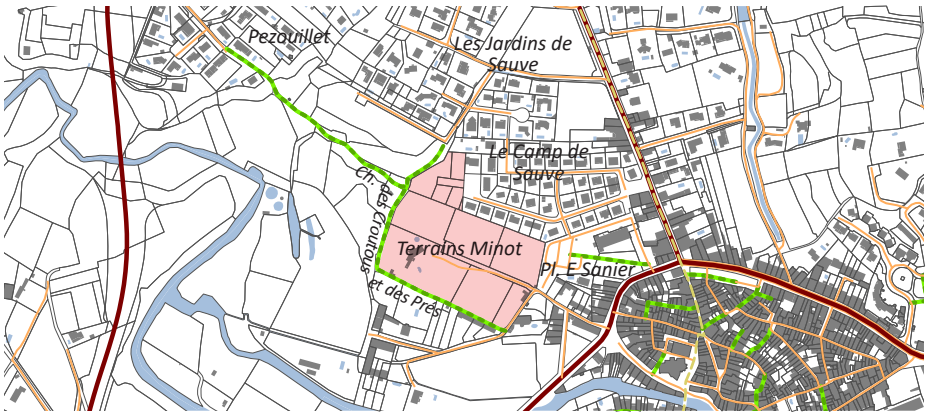
A cette desserte de bus, s'ajoutent :

- Une aire de covoiturage le long du contournement de centre-ville,
- 9 arrêts «Rézo Pouce» qui permettent de faire du stop de manière sécurisée.

Les terrains Minot, à urbaniser dans le cadre de la 1ère modification du PLU, sont situés à proximité de l'arrêt de bus «Centre» (ligne 668 d'Hérault Transport reliant Clermont l'Hérault à Montpellier) et de deux arrêts «Rézo Pouce» du coeur de ville, présentant un bon potentiel de mise en relation avec le réseau de transports en commun.



La desserte par les transports en commun
RézoPouce, Hérault Transport, LIO Occitanie, CD34t



Liaisons douces

Le réseau viaire autour des terrains Minot

> Les liaisons douces

La Commune d'Aniane est traversée par le chemin de grande randonnée GR 653.

Quant au déplacement vélo, une voie cyclable existe mais elle est morcellée. Elle dessert toutefois la ZAE des Treilles depuis Gignac. Le schéma cyclable du Pays Cœur d'Hérault prévoit d'aménager une zone de circulation apaisée le long de la route départementale traversant le centre et de créer une chaussée à voie centrale banalisée pour sa partie du Sud. Cela permettrait d'assurer une continuité de l'itinéraire cyclable vers le nord, en direction du site du Pont du Diable.

Le centre-ville compte également une voie verte.

Aussi, les terrains Minot à ouvrir à l'urbanisation sont bordés par des cheminements piétons (chemin des Croutous et des Prés) qu'il serait aisé de connecter pour assurer un maillage efficace de voies douces inter-quartiers pour mettre en relation la nouvelle zone habitée avec le centre-ville dans le prolongement de la place Etienne Sanier et, autour, avec les quartiers du Camp de Sauve, des Jardins de Sauve et de Pezouillet.



Axe stratégique : Aménager une liaison structurante intercommunale Est-Ouest «Réseau Express Vélo»

Schéma cyclable du Pays Coeur d'Hérault

Aménagements cyclables

- Voies Cyclables Existantes

Aménagements préconisés

- Bande cyclable
- Chaussée à voie centrale banalisée
- Marquage au sol + jalonnement
- Passerelle
- Piste cyclable
- Zone 30
- Zone de circulation apaisée
- Voie verte

ENJEUX

La 1ère Modification du PLU d'Aniane ne présente pas d'enjeu particulier en terme de déplacements. Elle porte sur des secteurs existants ou directement desservis par des voies routières ou des voies douces existantes, et sont en prise sur le réseau de transport en commun ou alternatif. L'urbanisation des terrains Minot présente un bon potentiel d'articulation sur le réseau de voies douces.

Inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et possibilités de mutualisation de ces capacités

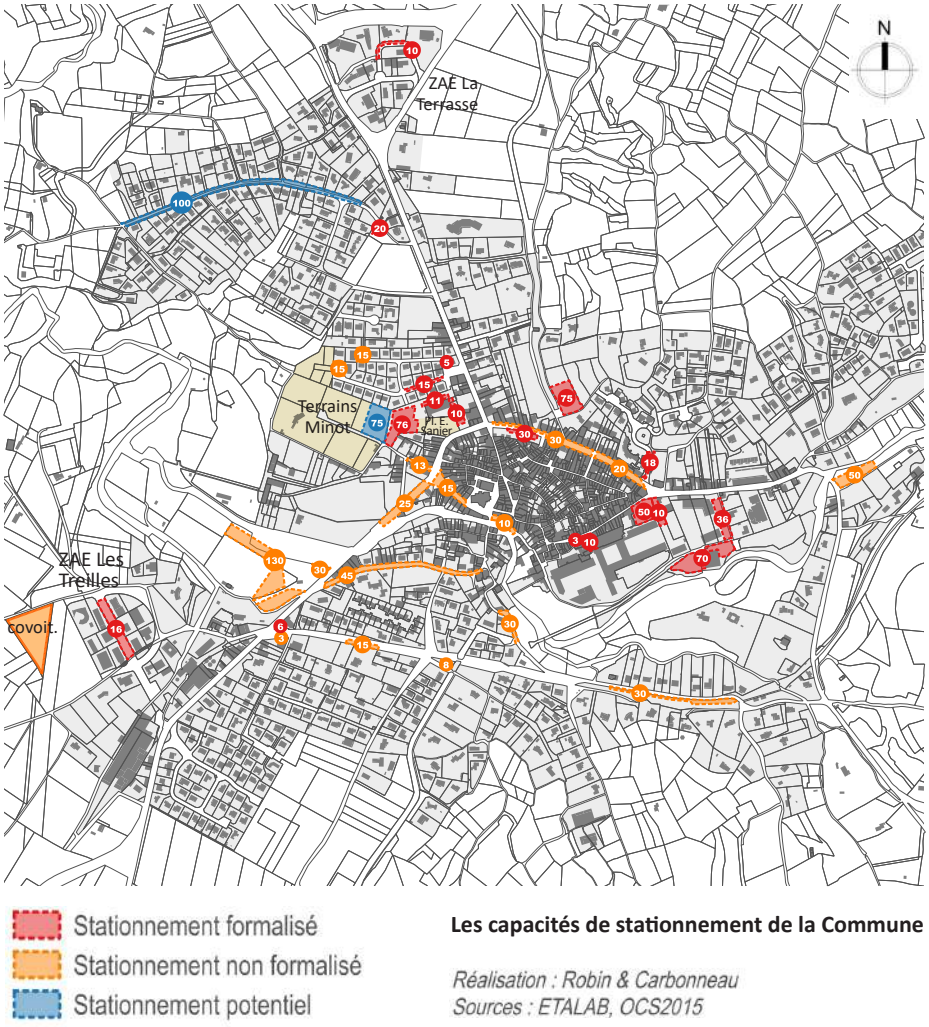
On dénombre sur la Commune d'Aniane 815 places formalisées (marquées au sol), auxquelles s'ajoutent des places de stationnement autorisé sur voirie. Elles sont réparties principalement aux abords du coeur de ville et sur les boulevards.

De surcroît, il existe des capacités de stationnement importantes au niveau du CEMEA Saint-Laurent (emplacements non formalisés), à relative proximité du coeur de ville, et en accroche avec la voie verte. D'autres possibilités sont également localisées au sein des lotissements.

En terme de véhicules électriques, la commune compte une place de stationnement public équipée d'une borne de recharge pour véhicules électriques, située place Etienne Sanier.

En matière de covoiturage, une aire a été définie à proximité du rond-point du contournement, au niveau de la ZAE des Treilles, face à la pharmacie. Elle compte une trentaine de places non formalisées.

Et concernant les parcs à vélos, il en existe trois sur la commune, localisés aux points suivants : la chapelle, place de la Liberté, et rue Porte Saint-Guilhem.



Les capacités de stationnement de la Commune

Réalisation : Robin & Carbonneau
Sources : ETALAB, OCS2015

ENJEUX

La 1ère Modification du PLU d'Aniane ne présente pas d'enjeu particulier en termes de stationnement, si ce n'est que les nouveaux secteurs d'accueil de constructions devront prévoir un nombre satisfaisant de places de stationnement.

Notamment, alors que la commune entend diminuer l'emprise du stationnement à l'ouest de la place Etienne Sanier pour implanter un équipement public, il conviendrait alors de compenser cette diminution par la création de nouvelles aires de stationnement au sein de l'opération des Terrains Minot, à proximité.

Répartition des commerces, équipements et services

La commune d'Aniane dispose d'une diversité de services, équipements et commerces qui placent la ville en situation de «pôle relais» à l'échelle intercommunale.

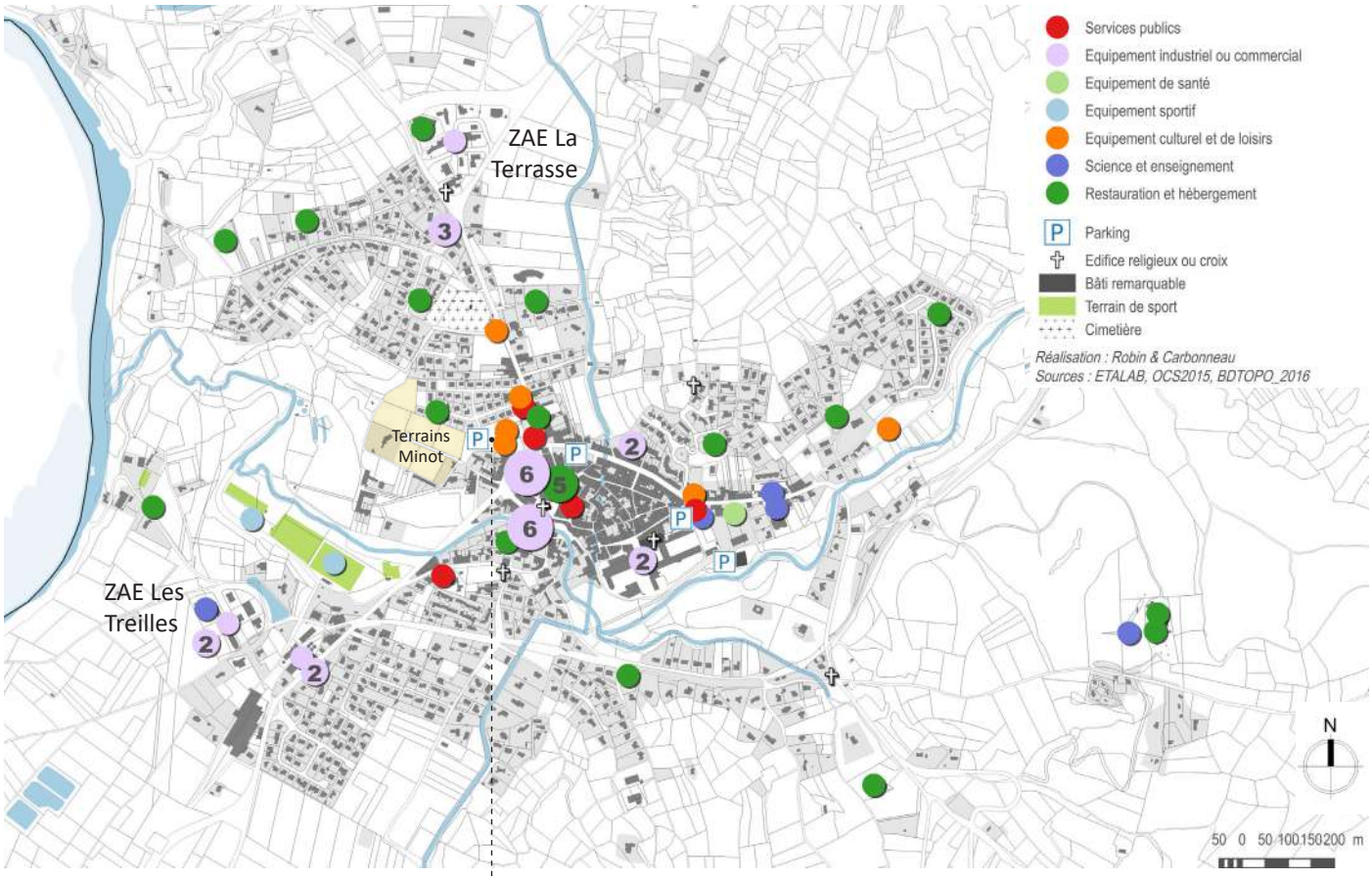
Elle dispose en effet de l'ensemble des commerces de proximité permettant de répondre aux besoins essentiels du quotidien de la population résidente, que fréquentent aussi ponctuellement les habitants des communes limitrophes plus dépourvues.

On recense également des équipements de services publics tels qu'une bibliothèque, un centre de secours, une école élémentaire et maternelle, une gendarmerie, etc.

La Commune compte aussi deux Zones d'Activités Économiques que sont les ZAE Les Treilles et Les Terrasse.

Enjeux

La 1ère Modification du PLU présente un enjeu en termes de maintien des commerces dans le centre bourg, par l'adaptation du règlement en faveur de cette volonté. Elle réaffirme également le souhait d'implanter un équipement public structurant en bout de la place Etienne Sanier.



Les commerces et services

1.4. Les capacités de densification / mutation des espaces bâtis

1.4.1. Les capacités de densification/ mutation des espaces bâtis

	NOMBRE
DENTS CREUSES	59 lgts
DIVISIONS PARCELLAIRES	74 lgts
MUTATION (BÂTIMENTS)	55 lgts
MUTATION (TERRAIN)	12 lgts
TOTAL	**200 lgts**

Capacités des zones à vocation résidentielle

> Capacités de densification

Lors de l'élaboration du PLU, il avait été estimé que la commune présentait quelques opportunités de densification des espaces déjà urbanisés, par comblement des dents creuses et par accroissement des capacités des parcelles bâties. L'étude comptabilisait un potentiel de 192 logements. Toutefois, depuis, certains potentiels ont été convertis et des projets sont en cours. **Ainsi, à l'heure actuelle, le potentiel de densification au sein de la zone urbaine s'élève désormais à 133 logements,** dont 59 en dents creuses et 74 en division parcellaire (cf. carte ci-contre).

> Capacités de mutation

Lors de l'élaboration du PLU, il avait été identifié un potentiel de changement de destination de 2 bâtiments : la cave coopérative et le CEMEA Saint-Laurent[1]. Ces potentiels étaient estimés à 55 logements, à ce jour ils n'ont pas été convertis, en revanche un terrain bâti est pressenti pour accuillir un douzaines de logements après démolition, vers les terrains Minot, **portant le potentiel de mutation à 67 logements.**

Au total, les capacités de densification mutation sont donc évaluées à environ 200 logements en 2025.

1 L'Abbaye appellant à une mutation sans création de logements, a priori.

Capacités des zones à vocation économique de la commune

> Capacités de densification

Le potentiel de densification des 2 zones économiques communales a été étudié (cf. ci-contre) :

- **ZAE La Terrasse**

La ZAE La Terrasse, au Nord de la Commune, est aujourd'hui entièrement occupée par des activités économiques ou artisanales ou des commerces. Elle ne comporte donc aucun potentiel en dent creuse ou en division parcellaire.

- **ZAE Les Treilles**

La ZAE Les Treilles pourrait offrir quant à elle des potentiels mais ces derniers font déjà l'objet de projets (dont l'un a un permis de construire accordé).

> Capacités de mutation

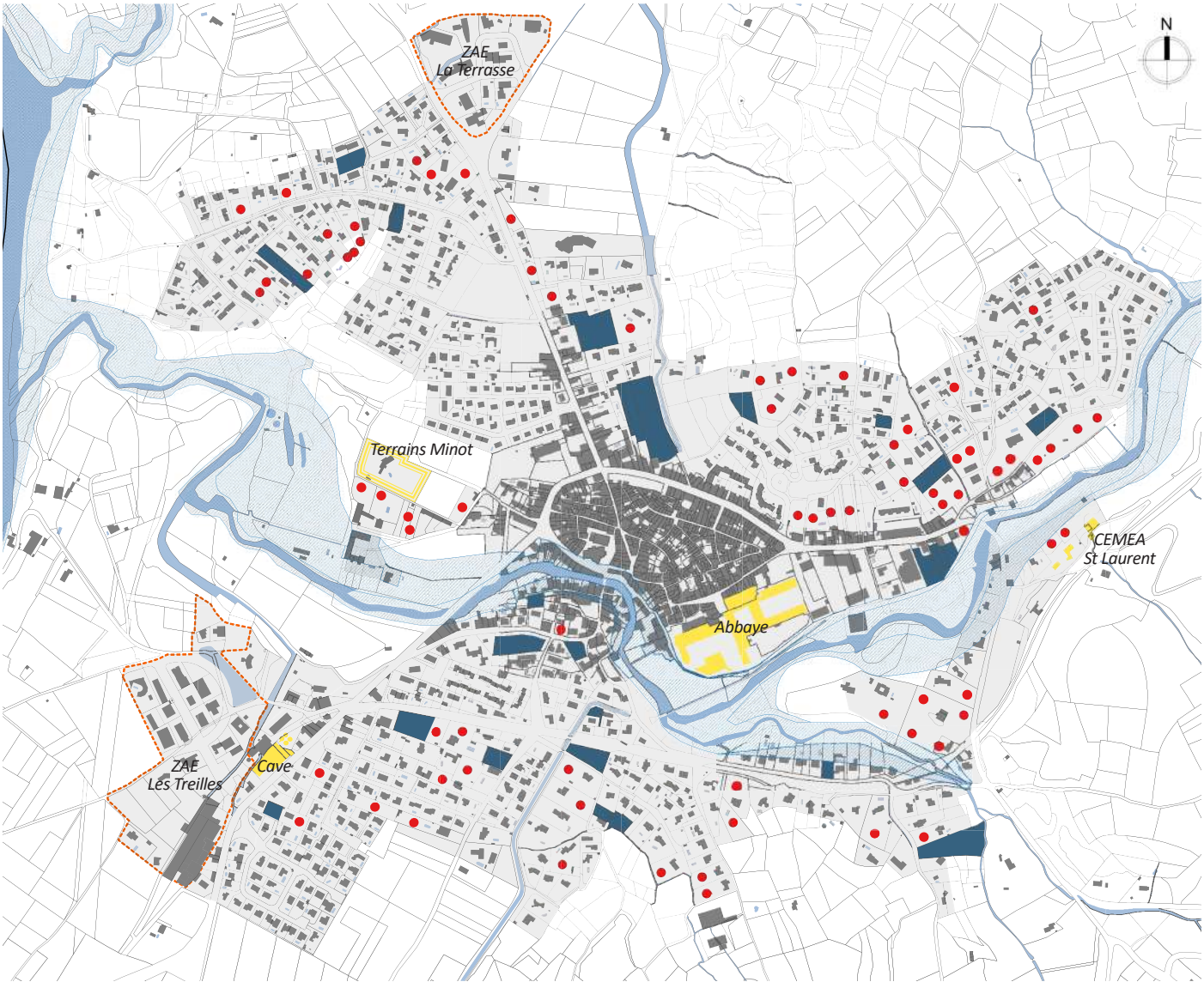
Aucun site pouvant faire l'objet d'une mutation vers des activités économiques n'est présent la commune.

Capacités des zones à vocation économique de la CCVH

Sur l'ensemble du territoire, il reste, à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, 7 834 m² de foncier économique à commercialiser, soit 4 lots : 2 à Saint-André-de-Sangonis (4 645 m² et 1 421 m²) et 2 à Gignac (632 m² et 1 136 m²).

Enjeux

La 1ère Modification du PLU présente un enjeu en terme de capacités de réalisation des objectifs d'accueil de population et de réalisation de nouveaux logements. L'objectif de création de 315 logements (cf. PADD) ne pouvant se réaliser au sein du tissu urbanisé de la commune, il convient donc d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.



Enveloppe urbaine (zones U)

Zone urbaine à vocation économique

Potentiels de densification par comblement de dents-creuses

Potentiels de densification par redivision parcellaire

Potentiels de mutation (bâti) par reconversion de bâtiments

Potentiels de mutation (terrain) par démolition / reconstruction

Les capacités de densification/mutation des espaces bâtis

1.4.2. La consommation d'espace

Lors de l'élaboration du PLU, il avait été fait état d'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, s'établissant à 4,6 ha sur la décennie précédant la mise en oeuvre du PLU (2009-2019).

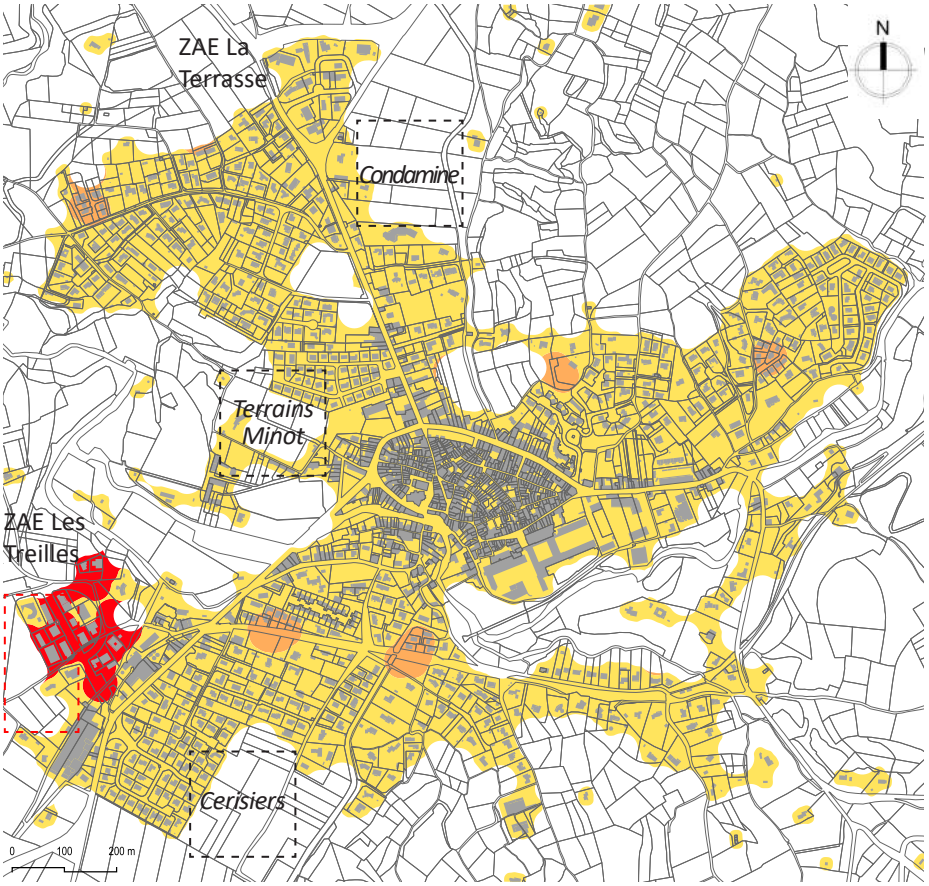
Une mise à jour de cette étude s'avère nécessaire dans le cadre de la présente procédure.

Ainsi, de manière globale, sur la dernière décennie (2014-2024), la tâche urbaine communale s'est étendue de 5,8 hectares :

- **2,8 ha**, au sein du tissu bâti existant, correspondant principalement à de nouvelles habitations ;
- **3 ha**, en extension urbaine, uniquement localisés dans la ZAE Les Treilles (constructions à vocation économiques).

Ce sont principalement les espaces agricoles qui ont subi une réduction de leur surface.

NB : Depuis l'entrée en vigueur du PLU, il ne s'est pas opéré d'urbanisation significative en extension. En effet, les zone à urbaniser étaient jusqu'alors toutes bloquées.



Tâche urbaine 2014

Extension urbaine pour de l'habitat

Extension urbaine pour des activités économiques

Secteur d'extension envisagé pour l'habitat par le PLU approuvé en 2020

Secteur d'extension pressenti pour les activités lors de la mise en modification

Évolution urbaine de 2014 à 2024
Source : Cadastre Etalab 04/2024

ENJEUX

La 1ère Modification du PLU présente un enjeu d'ouverture effective à l'urbanisation de la zone à urbaniser bloquée (classée 0AU1 avant modification) pour réaliser les objectifs d'accueil de population prévus par le PADD. Cette ouverture va autoriser la consommation d'environ 1,9 ha en dents creuses. Contrairement à l'extension de la ZAE des Treilles à étendre, cette consommation d'espace est déjà prévue par le PLU actuellement opposable.

En outre, le principal enjeu de modération de la consommation relatif à la 1ère modification du PLU concerne la mise en compatibilité des densités des 3 zones AU du PLU avec celles préconisées par le SCoT du Pays Coeur d'Hérault. Il s'agit ainsi d'augmenter la densité à 25 logements/ha (contre 18 actuellement) en amendant les OAP notamment (secteurs «Condamine», «Cerisiers» et «Terrains Minot»). L'augmentation de la densité est de nature à modérer, à capacité équivalente, les besoins fonciers et donc à modérer la consommation d'espace.

1.5. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.5.1. Environnement physique

> Le climat

Aniane est une commune du département de l'Hérault bénéficiant d'un climat méditerranéen. Le climat méditerranéen est caractérisé par la douceur de ses saisons : hiver doux, été chaud, sec et bien ensoleillé. Les automnes se caractérisent par des orages violents.

Avec le dérèglement climatique en cours, les épisodes pluvieux se feront plus rares mais plus intenses et les épisodes de canicules seront plus fréquents, risquant d'engendrer des impacts sur la santé et la survie des écosystèmes.

> La géologie

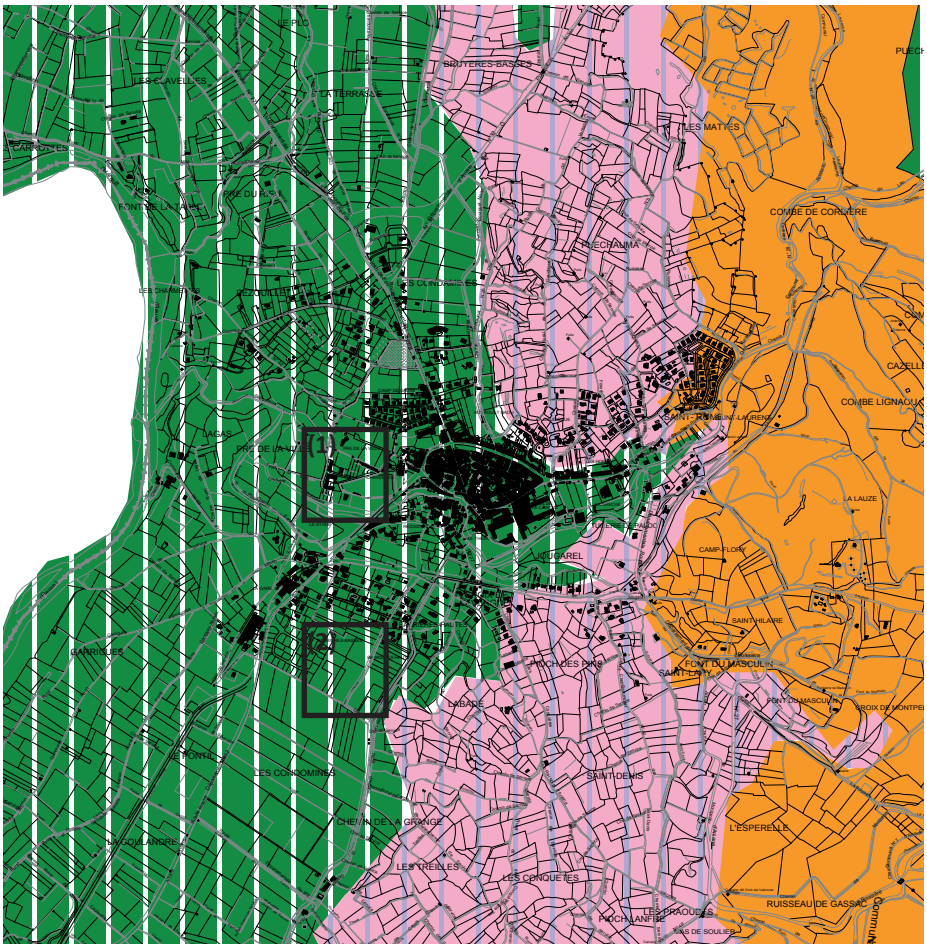
Pour rappel, le territoire communal appartient aux grands ensembles géologiques des garrigues nord-montpelliéraines et de la plaine de l'Hérault.

Les 2 secteurs principalement affectés par la modification sont localisés sur des alluvions de terrasses datant du Quaternaire.

> Le réseau hydrographique

Les principaux cours d'eau présents sur le territoire communal d'Aniane sont : l'Hérault, le Corbière, le Gassac et le Rieu. La commune est également traversée par le Canal de Gignac (selon un axe Nord/Sud), canal d'irrigation.

Les secteurs objets de la 1ère modification ne comprennent aucun cours d'eau.



LA GEOLOGIE D'ANIANE

Alluvions de terrasses	Quaternaire
Oligocène inférieur	Oligocène
Eocène moyen - Marne	Eocène
Eocène moyen - Calcaire	
Vitrollien	
Rognacien	Crétacé
Jurassique supérieur indifférencié	Jurassique

N

0 500 1000 m

(1) Terrains Minot
(2) Cerisiers

⚠ Les limites entre ces différentes formations restent approximatives

A noter cependant que le secteur des Terrains Minot comprend à proximité (Sud), un cours d'eau, le ruisseau des Corbières.

En ce qui concerne le réseau souterrain, cinq masses d'eaux souterraines sont recensées sur la commune. Les 2 secteurs visés par la présente procédure sont situés sur la masse d'eau affleurant des Alluvions de l'Hérault (FRDG311), en bon état chimique (données SDAGE RMC 2022-2027).



Cours d'eau (bleu) et zones cibles de la modification du PLU (rouge)

Source : BD TOPO, sous Qgis

Enjeux

La 1ère Modification du PLU présente un enjeu d'intégration des effets du changement climatique dans les futures constructions (adaptation des OAP et du règlement) afin de garantir des espaces ombragés et frais.

L'ouverture à l'urbanisation des Terrains Minot ne devra pas engendrer d'altération du ruisseau des Corbières situé hors site mais à proximité.

1.5.2. Biodiversité et milieux naturels

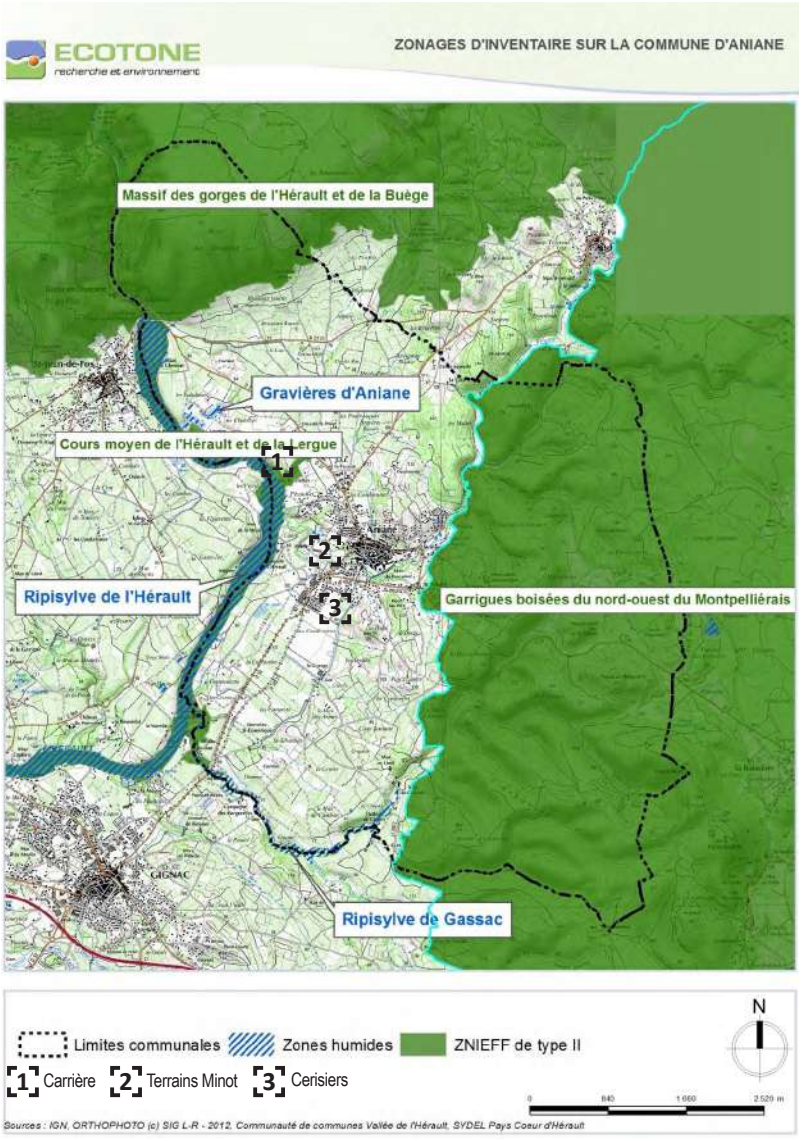
Inventaires et protections juridiques existantes de l'environnement

> Zonages d'inventaires

Trois zonages d'inventaire se situent sur la commune d'Aniane, il s'agit de Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II, listées dans le tableau ci-dessous.

Des zones humides, recensées dans le cadre de l'inventaire départemental des zones humides de l'Hérault, sont présentes sur la commune. Elles correspondent à la ripisylve de l'Hérault, à la ripisylve du ruisseau de Gassac et à des gravières. Aucun des secteurs objets de la procédure de 1ère modification du PLU (Terrains Minot, Cerisiers, Carrière) ne se situe dans les zonages d'inventaires cités.

La 1ère modification du PLU prévoit en outre de renforcer la protection de la zone humide située aux abords de l'ancienne carrière par un reclassement en zone naturelle (N). Elle est actuellement classée en zone agricole (A1m).



Type	Code	Intitulé	Superficie totale	Superficie sur la commune
ZNIEFF II	3422-0000	**Massif des gorges de l'Hérault et de la Buège**	21 341,81 ha	276 ha (1%)
ZNIEFF II	3426-0000	**Garrigues boisées du nord-ouest du Montpellièrais**	16 219 ha	1 298 ha (8%)
ZNIEFF II	3418-0000	**Cours moyen de l'Hérault et de la Lergue**	976 ha	77 ha (8%)
ZH	/	**Ripisylve de l'Hérault**	530,5 ha	49,5 ha (9,3 ha)
ZH	/	**Ripisylve de Gassac**	25,4 ha	14,2 ha (55,9%)
ZH	/	**Gravières d'Aniane**	5,6 ha	5,6 ha (100%)

> Natura 2000

Deux zonages réglementaires Natura 2000 se situent sur la commune d'Aniane. Il s'agit du Site d'Importance Communautaire (SIC) n°FR9101388 «Gorges de l'Hérault» (site Natura 2000 de la Directive « Habitats-Faune-Flore ») et de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR9112004 « Hautes garrigues du Montpelliérais » (site Natura 2000 de la Directive « Oiseaux »), ces deux sites se superposant à 80%.

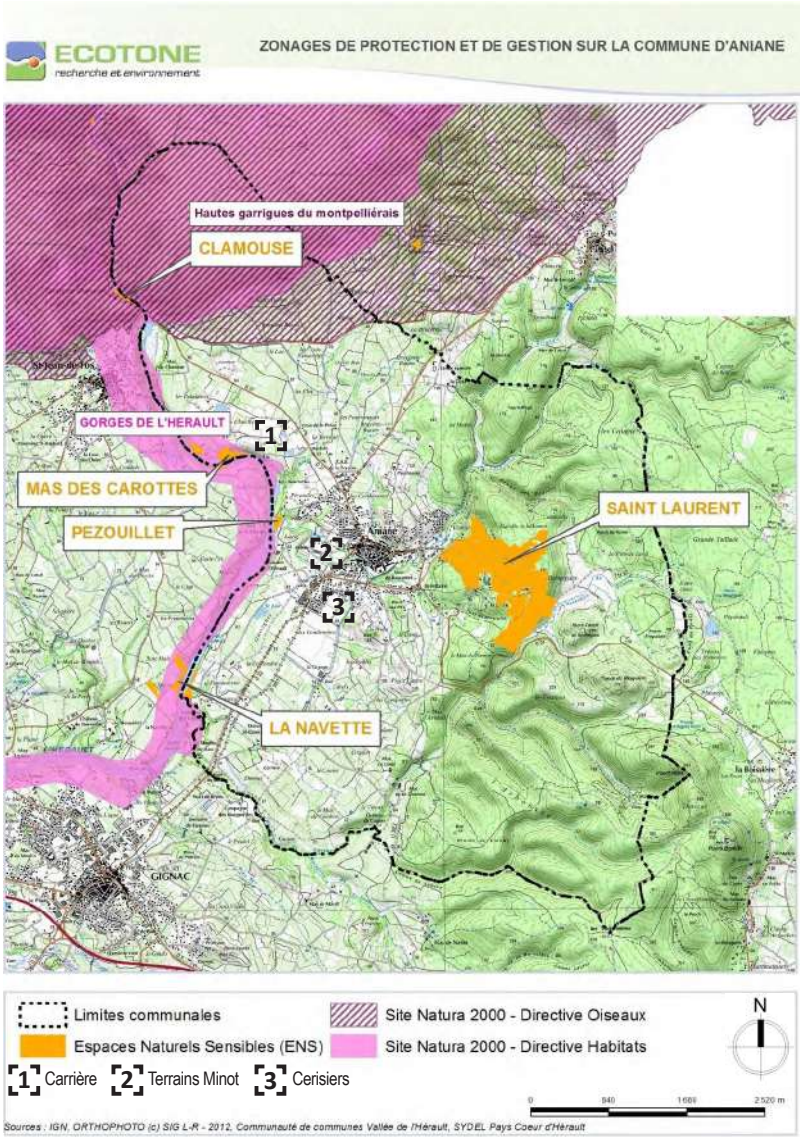
> Espace Naturel Sensible

Plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont présents sur le territoire communal. On retrouve ainsi :

- La Clamouse (34-100)
- Le Mas des Carottes (34-115)
- Le Pezouillet (34-52)
- Le Saint-Laurent (34-53)
- La Navette (34-99)

Il s'agit de sites remarquables par leur biodiversité, leur richesse patrimoniale ou leur rôle écologique fonctionnel.

Aucun secteur objet de la procédure ne se situe au sein de ces sites ou à proximité directe.



> Sites naturels inscrits et classés

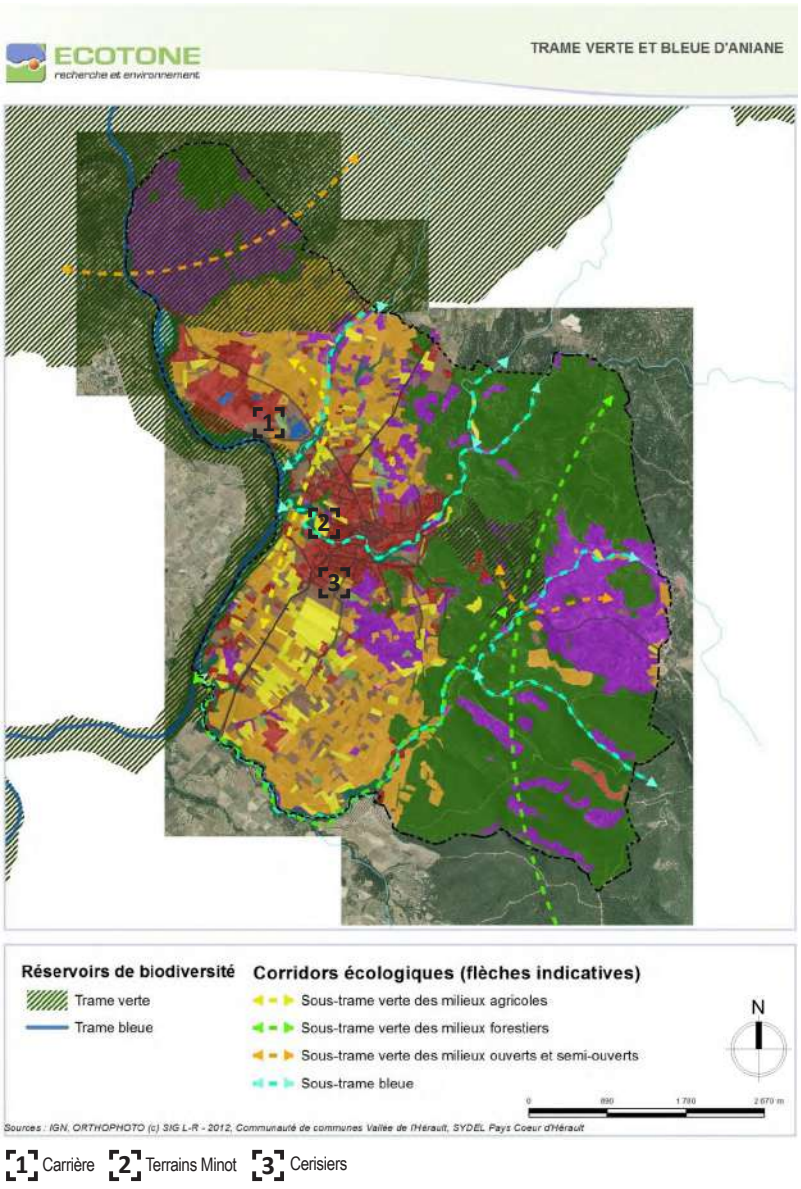
Sur le territoire de la commune d'Aniane, on compte un site classé, celui des Gorges de l'Hérault.

Les gorges de l'Hérault (Décret du 22 février 2001). C'est l'intérêt pittoresque et scientifique du site qui motive le classement.

Les sites objets de la Modification n°1 se situent en dehors de ce site, aucun enjeu n'est identifié.

> Trame verte et bleue

Les continuités écologiques à l'échelle du territoire communal ont été analysées par le PLU en vigueur. La carte ci-contre est tirée de ce document. La 1ère modification du PLU ne vient pas altérer la fonctionnalité écologique du territoire, au contraire elle ajoute des protections sur les alignements arborés et les haies en milieu agricole et au sein du tissu bâti, éléments supports au déplacement de nombreuses espèces.



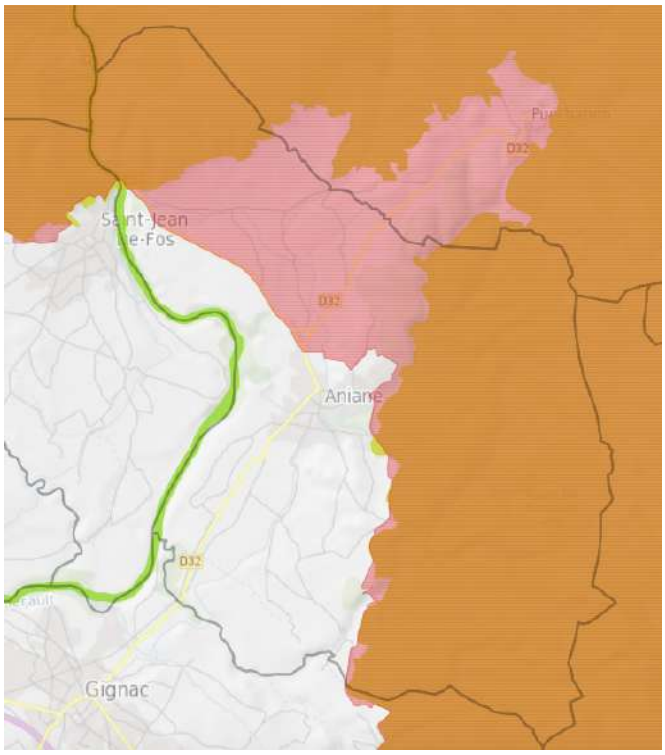
[1] Carrière [2] Terrains Minot [3] Cerisiers

> Autres zonages

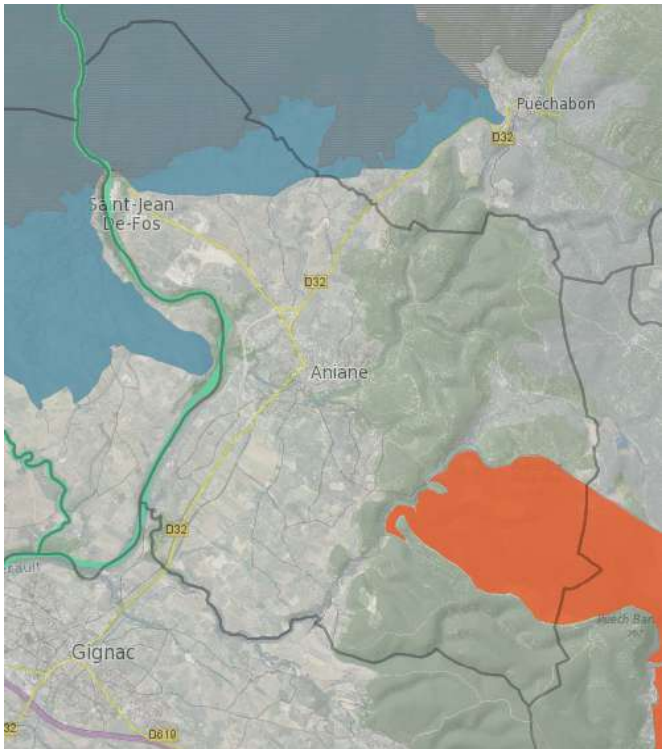
Neufs zonages de Plans Nationaux d'Actions (PNA) se situent sur le territoire communal. Ils concernent :

- Aigle royal
- Aigle de Bonelli (Nord/Nord-Ouest du territoire)
- Lézard ocellé (tout le territoire communal)
- Emyde lépreuse (Cours de l'hérault)
- Loutre (Cours de l'hérault)
- Odonate
- Pie-grièche à tête rousse
- Vautour fauve
- Vautour percnoptère

Les 3 secteurs objets de la procédure d'urbanisme recoupent uniquement les PNA dont le périmètre recouvre également tout le reste du territoire communal.



PNA sur la commune
Source : DREAL Occitanie



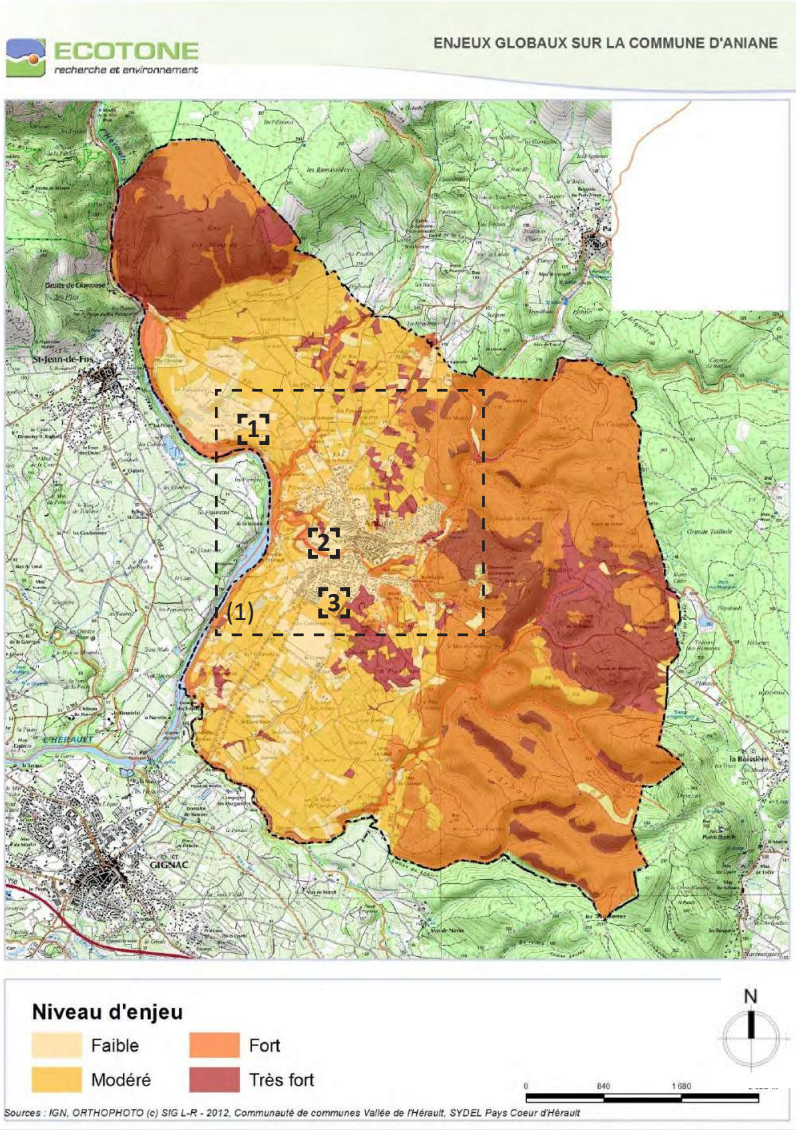
PNA sur la commune
Source : DREAL Occitanie

- Enjeux environnementaux globaux

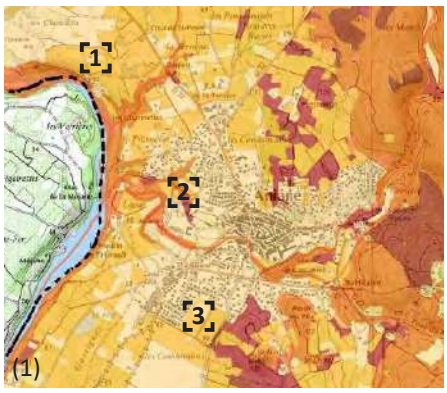
Les études conduites lors de l'élanboration du PLU d'Aniane ont établi une carte d'enjeux environnementaux. Ont ainsi été hiérarchisés et localisés et les niveaux d'enjeux suivants :

- Faible : Bourg, bâti diffus et parcelles de grandes cultures ;
- Modéré : Terrains en friches, parcelles de vignes, gravières exploitées ;
- Fort : forêt méditerranéenne, cours d'eau et leur ripisylve ;
- Très fort : formations de landes, pelouses, garrigues et matorrals, espaces naturels sensibles.

Les 3 principaux secteurs objets de la 1ère modification du PLU se situent en zone d'enjeu faible à modéré.



1 Carrière
2 Terrains Minot
3 Cerisiers



1.5.3. Ressource en eau et pollutions

> Gestion de la ressource en eau : SDAGE et SAGE

La commune d'Aniane est incluse dans le périmètre du Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée Corse (SDAGE RMC) 2022-2027.

La commune est également incluse dans le périmètre du Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de l'Hérault.

> Alimentation en eau potable

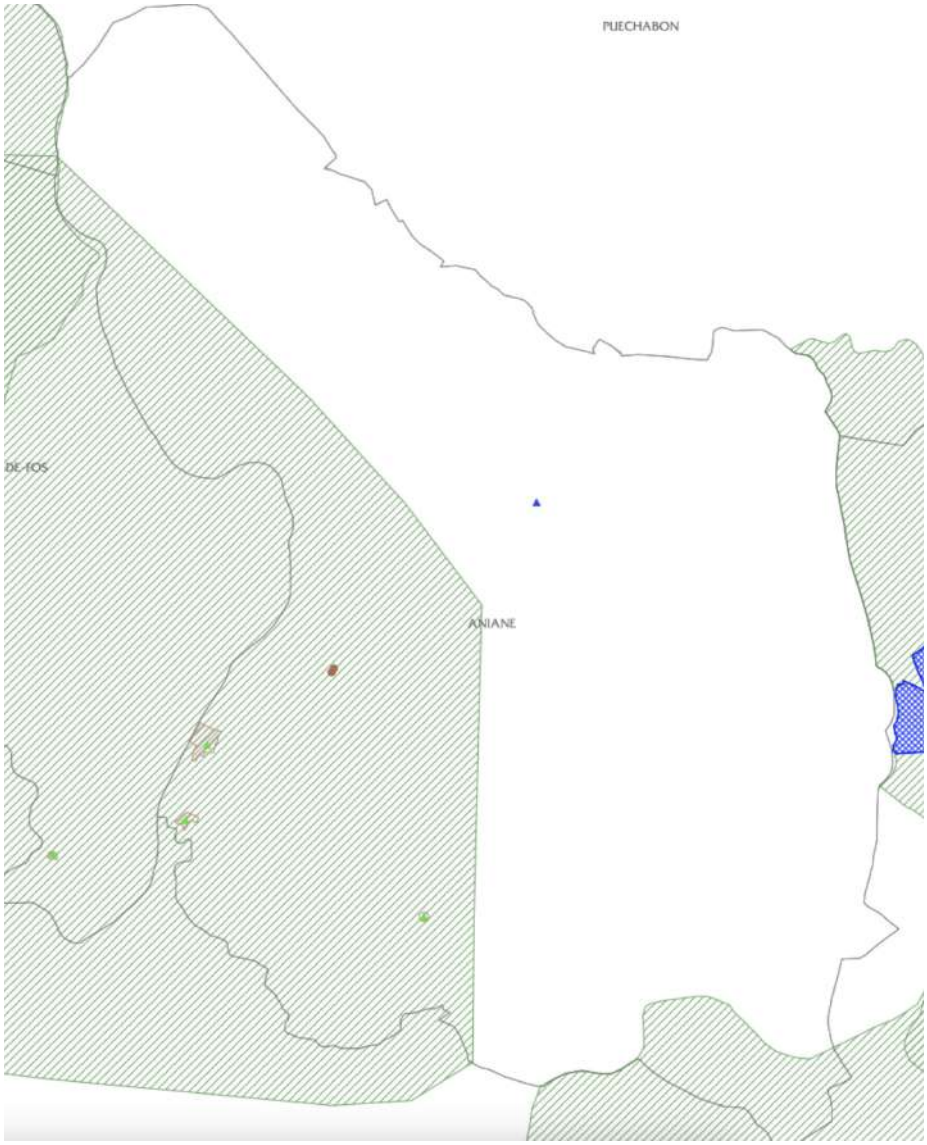
La commune est alimentée par les forages de la Combe Salinière depuis 2019 (forages qui alimentent aussi Gignac). Ils pompent dans le karst.

Ces ressources bénéficient d'un périmètre de protection afin d'être protégées des pollutions et contaminations, diffuses ou accidentelles. Ces forages sont situés sur la commune de Gignac

Le rendement du réseau intercommunal est de 83,7% en 2022, il est de 77% pour Aniane (source CCVH), conforme aux objectifs du Grenelle et du PGRE du bassin de l'Hérault (75%).

La qualité de l'eau distribuée est bonne en 2022 (source ARS).

La CCVH, gestionnaire de l'AEP pour la commune, met en avant la capacité de la ressource en eau excédentaire au-delà de 2050.



Périmètres de protection des captages d'eau potable
Source : ARS Occitanie, Picto Occitanie

1.5.4. Occupation du sol

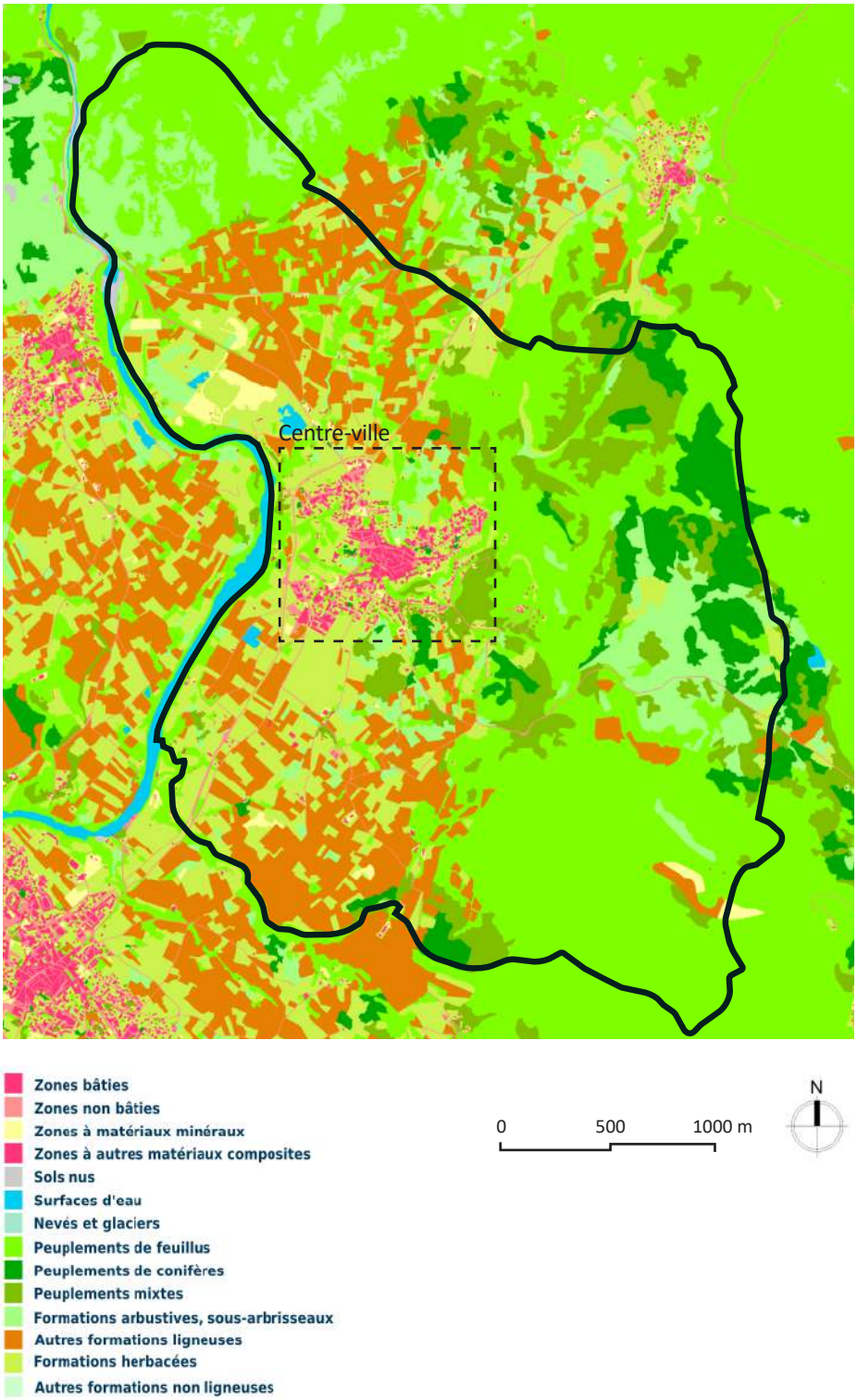
L'occupation du sol présentée ci-contre date de 2023 et représente la couverture du sol (source : geoportail). On remarque une dominance des espaces naturels (boisements de feuillus et formations arbustives et buissonnantes de type landes et garrigues).

Les espaces agricoles sont également bien représentés avec une dominance de cultures de vignes.

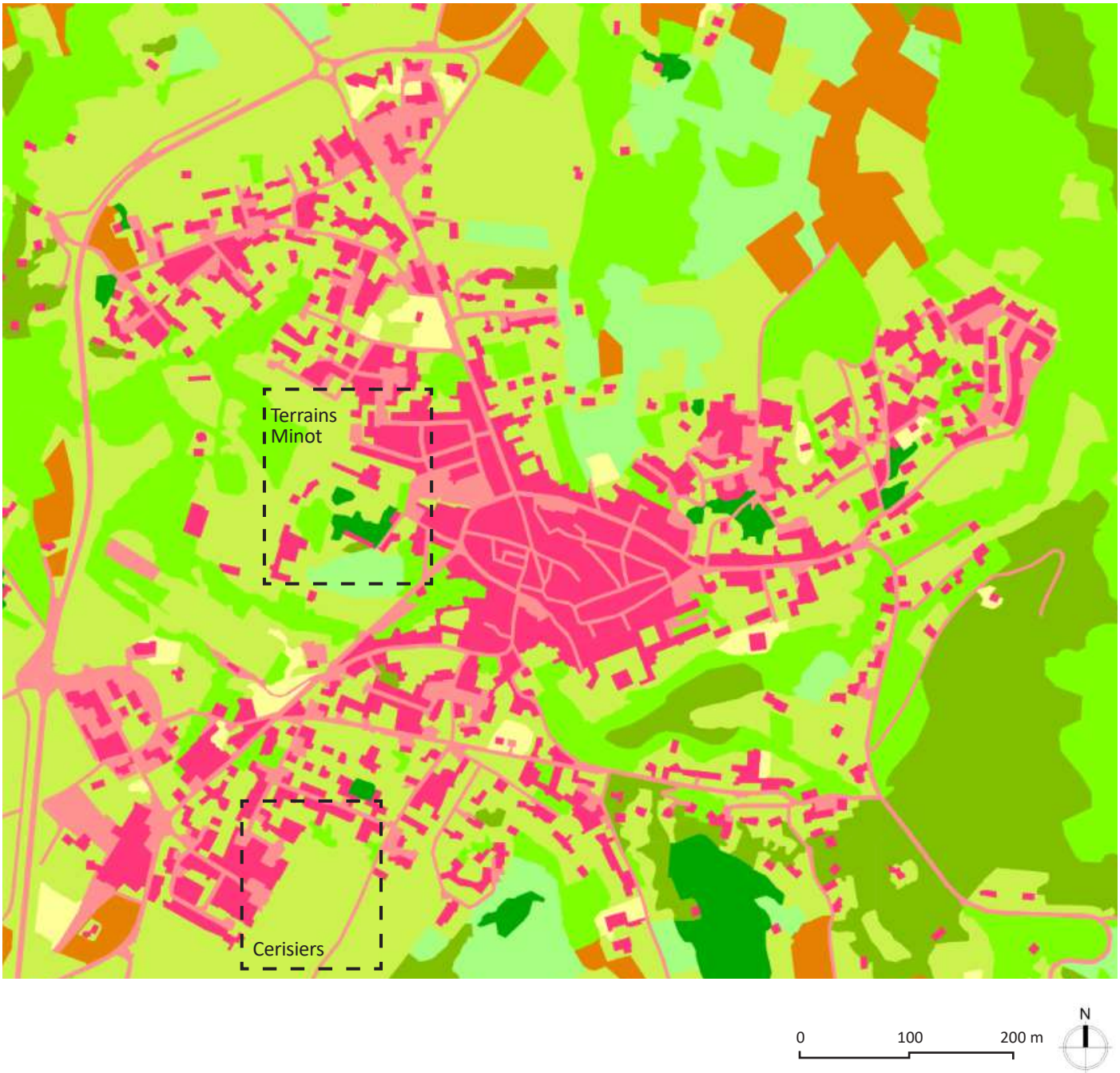
Le secteur objet d'une ouverture à l'urbanisation via la 1ère Modification du PLU (Terrains Minot) est composé de friches herbacées et d'une friche arbustive.

Le secteur des Cerisiers qui se voit modifié en déclassant une bande actuellement en 0AU2 en N, est composé de friches agricoles herbacées.

Commune



Centre-ville



1.5.5. Risques naturels et technologiques

> Risque inondation

Le territoire est couvert par le PPRi de la Moyenne Vallée de l'Hérault.

Seul le secteur des Terrains Minot comprend une petite partie, au Sud, en zone bleue du PPRi. Cet espace est déjà bâti et ne sera pas modifié avec la procédure de modification n°1 du PLU (cf OAP de la zone).

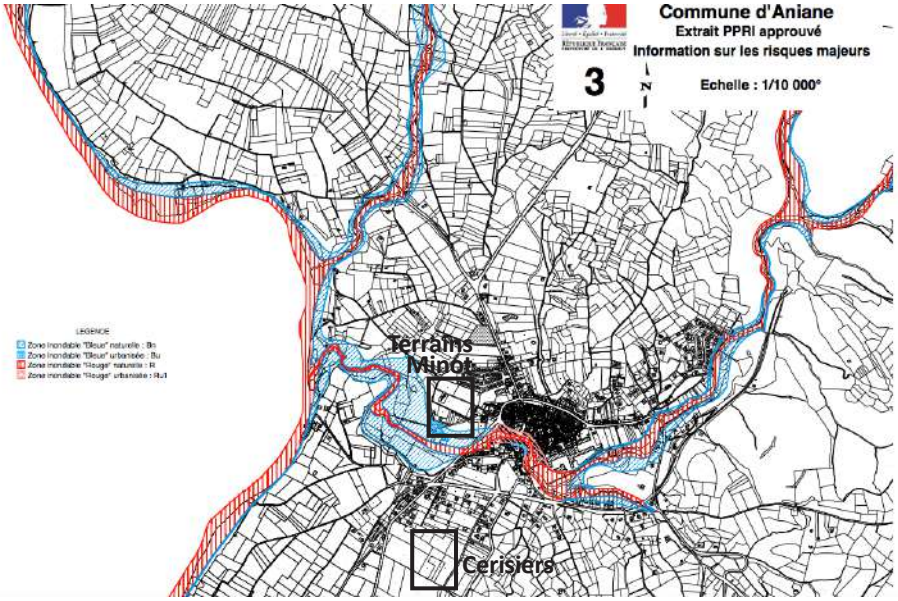
Les autres secteurs visés par la procédure du PLU se situent en dehors des zones inondables identifiées par le PPRi.

> Mouvement de terrain

L'exposition au retrait-gonflement des argiles est modéré à fort sur le territoire, il est modéré sur les secteurs visés par la procédure d'urbanisme du présent rapport. Cela appelle à des précautions constructives particulières qui ont été rappelées dans le PLU en vigueur.

Les risques d'effondrement, glissement de terrain et chute de blocs sont faibles sur la commune.

La sismicité est faible sur tout le territoire, une annexe du PLU en vigueur rappelle les prescriptions relatives à la construction parasismique.



> Risque tempête

La commune d'Aniane est soumise au risque tempête, comme toutes les communes du département. D'une façon générale, du fait de la pluralité de leurs effets (vents, pluies, vagues) et de zones géographiques touchées souvent étendues, les conséquences des tempêtes sont fréquemment importantes, tant pour l'homme que pour ses activités ou pour son environnement.

S'en suivent des conséquences humaines, économiques et environnementales. Parmi les actions préventives pouvant être prises en compte dans l'aménagement :

• Le respect des normes de construction en vigueur prenant en compte les risques dus aux vents (Documents techniques unifiés « Règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les constructions » datant de 1965, mises à jour en 2000).

• La prise en compte (dans les zones plus particulièrement sensibles comme le li oral ou les vallées) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure adaptation des constructions (pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords).

• Les mesures portant sur les abords immédiats de l'édifice construit (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

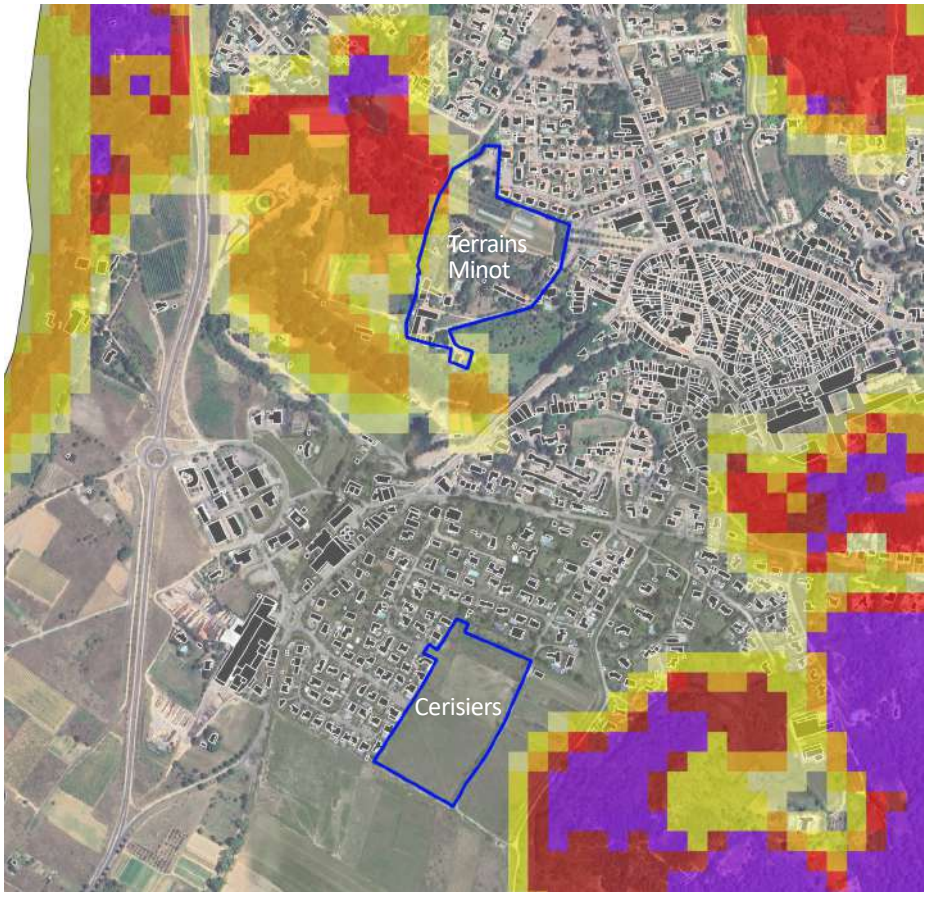
> Risque minier

Le risque minier est lié à l'évolution de ces cavités d'où l'on a extrait charbon, pétrole, gaz naturel, métaux ou sels (gemme, potasse) au moyen de mines à ciel ouvert

ou souterraines, abandonnées ou sans entretien du fait de l'arrêt de l'exploitation.

Ces cavités peuvent créer des désordres en surface pouvant affecter la sécurité des personnes et des biens.

Le DDRM 2021 n'identifie pas la commune comme soumise aux risques miniers mais note toutefois la présence ancienne d'une exploitation minière sans qu'un enjeu lié au risque de mouvement du terrain n'ai été identifié dans l'étude de référence de GEODERIS de 2008 sur le sujet.



Aléa feu de forêt centré sur les secteurs objets de la procédure
Source : DDTM 34 - Google Satellite - BD TOPO

> Risque incendie

Le DDRM 2021 classe la commune en risque feu de forêt niveau fort. Elle n'est toutefois pas couverte par un PPRIF.

Pour les communes non couvertes par un PPRIF, un porter à connaissance (PAC) est réalisé par les services de l'État, qui apporte des éléments de connaissance sur l'exposition de la commune à l'aléa (cf carte ci-après) et les principes de prévention à mettre en œuvre (principes qui seront à annexer au RP du PLU).

Les secteurs se situent en zone d'aléa faible ou hors zone d'aléa. On retrouve toutefois en bordure des Terrains Minot des boisements en aléa modéré à fort, un enjeu de respect des OLD est ici identifié.

> Risque canicule

Le mot « canicule » désigne un épisode de température élevée, de jour comme de nuit, sur une période prolongée. En France, cela correspond globalement à une température qui ne descend pas la nuit en dessous de 18°C pour le nord de la France et 20/22°C pour le sud, et atteint ou dépasse, le jour, 30°C pour le nord et 35°C pour le sud. La canicule, comme le grand froid, constitue un danger pour la santé de tous.

Ce risque entraîne des conséquences sur l'Homme : déshydratation, coup de chaleur (ou hyperthermie) survient lorsque le corps n'arrive plus à contrôler sa température qui augmente alors rapidement. On peut le repérer par :

- une agressivité inhabituelle ;
- une peau chaude, rouge et sèche ;
- des maux de tête, des nausées, des somnolences et une soif intense ;
- une confusion, des convulsions et une perte de connaissance.

Il engendre également des conséquences économiques et environnementales. Comme vu dans le chapitre «climat», les jours de fortes chaleurs seront plus fréquentes d'ici 2050. Afin de réduire ce risque, il convient de réfléchir à un aménagement urbain maintenant les îlots de fraîcheurs (nature en ville, parcs arborés, façades végétalisées...), d'orienter les constructions pour qu'elles restent plus fraîches l'été...

> Risque Radon

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

La commune est située en potentiel radon de catégorie 1 (faible).

1.5.6. Pollutions et nuisances

> Assainissement collectif

La commune dispose d'une STEP à boues activées pour traiter ses eaux usées. Achevée en 2023, la nouvelle STEP d'Aniane d'une capacité de 5 200 EqH est située sur une parcelle en surplomb, afin d'éviter toutes dégradations induites par les inondations du ruisseau des Corbières.

Un traitement UV permet de réaliser une désinfection biologique propice à la zone de baignade proche de l'Hérault.

Les rejets et le rendement de la station sont conformes aux exigences en vigueur. La station est donc conforme en équipements et performances pour 2022.

> Assainissement non-collectif

Le SPANC de la CCVH gère et surveille les installations non collectives sur la commune. 92 installations sont recensées sur la commune en 2022 (source : RPQS 2022).

> Nuisances sonores

Le bruit de la route est la principale source de nuisances sonores du territoire. La commune est concernée par des nuisances sonores liées aux routes suivantes :

- RD 32 : catégorie 3 (100 m)
- Déviation d'Aniane depuis la RD32 jusqu'au giratoire de la ZAE des Treilles : catégorie 3 (100 m).

Les secteurs visés par la 1ère Modification du PLU ne sont pas concernés.

2. Les choix retenus au regard du PADD

2.1. Les modifications a apporter dans le cadre de la procédure

La première Modification du PLU de la commune d'Aniane porte sur six objets :

1. Intégrer les observations du Préfet de l'Hérault au titre du Contrôle de légalité ;

Par courrier du 09 juillet 2020 adressé à la Commune d'Aniane au titre du contrôle de légalité[1], le Préfet de l'Hérault a pointé un certain nombres d'ajustements et corrections à apporter au document, portant principalement sur :

- L'adaptation du règlement des zones A et N pour corriger des incohérences (entre texte et tableaux de destinations), ou concernant la prise en compte de l'aléa feu de forêt.
- L'ajout en annexe du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.
- La matérialisation sur le plan de zonage de la zone de 100 m affectée par le bruit des part et d'autre de la RD32.

2. Ouvrir à l'urbanisation le secteur des terrains Minot classé en 0AU1 et fermé à l'urbanisation depuis le 3 mars 2020, suite à la réalisation des équipements de distribution d'eau potable pour réalisation des objectifs d'accueil de population consécutivement au confortement des équipements de distribution d'eau potable, jusqu'alors insuffisants ;

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des terrains Minot est motivé par les raisons suivantes :

- Réaliser les objectifs d'accueil de population : malgré 53 permis de construire délivrés pour des habitations dans les zones urbaines du PLU depuis son approbation, les besoins en logements restent importants pour atteindre les objectifs d'accueil de population retenus dans le PADD qui prévoyait la production de 315 logements ;
- En effet, si l'espace urbain dispose encore de quelques capacités de densification, certains projets de mutation ne pourront pas, en définitive, être mobilisés à court terme (cave coopérative, Domaine Saint Laurent). En réalité, les promoteurs ne parviennent pas à équilibrer leurs opérations dans le contexte de crise immobilière actuelle. Ils se désengagent donc et retardent ainsi la réalisation de ces projets ;
- Dès lors, considérant que les ouvrages de distribution d'eau potable, insuffisants jusqu'alors, ont été mis à niveau par des travaux de renouvellement du réseau d'eau potable sur la commune et l'amélioration des rendements notamment le rendement moyen sur le territoire des 16 communes en régie de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault étant passé de 61 % en 2019 à 83,7 % en 2022), permettent à présent d'ouvrir à l'urbanisation les zones jusqu'alors bloquées (0AU),
- Il est décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 0AU1 des Terrains Minot, la plus proche du cœur de ville et comportant 2,1 ha de dent creuse, dans un environnement semi-urbain à renouveler. Cette zone présente des capacités pour accueillir une cinquantaine de logements dans des conditions de densité compatibles avec les objectifs du SCoT du Pays Cœur d'Hérault. Cela justifie d'ouvrir ce secteur en priorité. Aussi, bien que l'OAP sur le secteur «Terrains Minot» ne présente pas d'incompatibilité avec le SCoT (cf. point suivant), l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU1 justifie de revoir l'OAP pour optimiser l'offre de logements et mieux maîtriser le développement urbain.

3. Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault ;

Cette mise en compatibilité concerne en particulier :

- L'adaptation des règles applicables au sein de la ZAE Les Treilles, notamment concernant l'encadrement des surfaces commerciales ;
- La prise en compte de la TVB (corridors écologiques) qui appelle à reconsidérer les règles de constructibilité en zones agricole et naturelle ;
- L'adaptation du règlement, principalement pour réduire la vulnérabilité du territoire aux risques et nuisances, en intégrant les derniers éléments de connaissance des risques affectant le territoire communal, en revoyant les périmètres de recul aux abords des cours d'eau et fossés, en tenant compte du PAC incendie de 2021, etc. ;
- L'intégration des nouveaux schémas directeurs (assainissement, eau potable) qui appelle à mettre à jour les annexes ;
- L'augmentation de la densité minimale dans les extensions urbaines (zones AU du PLU), pour passer de 15 logements/ha à 25 logements/ha, appelant une adaptation du règlement et des OAP. Cela concerne principalement les secteurs «Condamine» et «Cerisiers» (15 logements/ha avant modification) alors que le secteur «Terrains Minot» (24 logements/ha au niveau des extensions) est estimé compatible avec le SCoT du Pays Coeur d'Hérault.

1 Ci-joint en annexe du Rapport de Présentation.

Le projet prévoit notamment de renforcer la densité à 25 logements/ha sur le secteur «Cerisers», ce qui doit permettre de restituer l'emprise de la zone AU du secteur «Condamine» à la zone agricole.

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

Cet ajustement concerne principalement :

- Le développement économique appelant l'évolution des règles inhérentes à l'implantation et à la sauvegarde des activités dans les zones urbaines (mixité fonctionnelle).

5. Adapter les documents réglementaires pour y intégrer des corrections ;

Ces ajustements concernent principalement :

- Le développement économique appelant la modulation des règles de constructibilité dans les secteurs de la zone agricole pour prendre en compte les projets agricoles et la reconversion du site de la carrière (Clavelliès) ;
- Le confortement du cadre de vie et la préservation des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales appelant une évolution des règles d'aspect extérieur des constructions (teintes, clôtures…) et un encadrement des possibilités d'implantation des panneaux et centrales photovoltaïques.

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

2.2. Les modifications au regard des objectifs du PADD en vigueur

Les objectifs du PADD et ses déclinaisons ne sont pas remis en question, la 1ère modification du PLU répond aux objectifs suivants du PADD :

2.2.1. Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace

- **Accueillir de nouveaux habitants**

La 1ère Modification du PLU d'Aniane porte principalement sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui était jusqu'alors bloquée (0AU1). Il s'agit d'une zone AU à vocation principale d'habitat, contribuant donc directement à l'accueil de nouveaux habitants.

- **Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles**

La 1ère Modification du PLU d'Aniane porte, notamment, sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, sur le secteur des terrains Minot. Cela correspond à une surface de 4,2 hectares, dont une partie est déjà bâtie, à renouveler. Seuls 1,9 ha de dents creuses non bâties construiraient une consommation d'espace effective.

Dans le même temps, la 1ère Modification du PLU d'Aniane augmente la densité dans le secteur en extension «Cerisiers», ce qui permet d'atteindre les objectifs d'accueil de population sur des surfaces de zone à urbaniser plus restreintes, et ainsi de restituer environ 0,9 hectares à la zone agricole (sur le secteur «Condamines») et environ 0,6 hectares à la zone naturelle (sur le secteur «Cerisiers»).

- **Favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale et générationnelle**

La 1ère Modification du PLU d'Aniane, portant principalement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU1, permet de réaliser les objectifs en matière de mixité sociale notamment.

- **Reconvertir trois pôles majeurs**

La procédure de 1ère Modification du PLU d'Aniane ne porte pas sur ces trois pôles (cave viticole, abbaye et domaine Saint-Laurent). Pour autant, elle tient compte des difficultés opérationnelles liées à la mise en oeuvre à moyen terme des projets de mutations envisagés par le PLU sur ces trois sites qui devaient permettre la production de logements et envisage le renforcement des densités bâties sur les terrains Minot à ouvrir à l'urbanisation.

2.2.2. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales

- **Préserver les paysages ruraux**

La procédure de 1ère Modification du PLU d'Aniane contribue à préserver les paysages ruraux dans la mesure où elle prévoit notamment de protéger les alignements d'arbres et arbres existants, et de restituer aux zones agricoles, naturelles et forestières 1,4 hectares. La reprise de l'OAP Terrains Minot permet de préciser les modalités de préservations des vues et des paysages.

- **Préserver les ressources naturelles**

La procédure de 1ère Modification du PLU d'Aniane ne porte pas atteinte aux ressources naturelles. Elle permet toutefois de modérer l'empreinte de l'urbanisation sur les ressources naturelles, dans la mesure où elle prévoit d'augmenter la densité dans les espaces en extension et de réduire les zones à urbaniser du PLU.

- **Maintenir les continuités écologiques et paysagères**

La procédure de 1ère Modification du PLU d'Aniane ne porte pas atteinte à la trame verte et bleue des Brousses, de l'Arboussas, et de la vallée de l'Hérault. Au contraire, elle contribue à protéger les trames vertes identifiées par le SCoT, en limitant l'urbanisation et en protégeant les masses boisées existantes.

- **Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires**

Sans objet. La procédure de 1ère Modification du PLU d'Aniane n'a aucun impact sur la mise en valeur de l'abbaye et du bâti agricole vernaculaire. L'OAP sur les terrains Minot concourt toutefois à la protection de murets de pierres existants.

- **Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels**

La procédure de 1ère Modification du PLU d'Aniane ne porte que sur des secteurs en dehors des zones inondables identifiées par le PPRi Moyenne Vallée de l'Hérault.

Par ailleurs, elle concourt à protéger les personnes du risque incendie, en reclassant les parcelles soumises à un risque élevé en zone de constructibilité limitée.

2.2.3. Développer l'économie locale

- **Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles**

La procédure de 1ère Modification du PLU d'Aniane restitue 0,9 ha à la zone agricole. Ainsi, le résidu est positif, en faveur de la

préservation des espaces agricoles.

- **Exploiter les potentialités liées au tourisme et aux loisirs**

La 1ère Modification du PLU d'Aniane, bien que ne répondant pas directement à un objectif de développement du tourisme et des loisirs, va concourir à l'urbanisation des terrains Minot, pour lesquels l'OAP prévoit un maillage de chemins visant à prolonger les itinéraires doux entre les zones habitées et le coeur de ville. Or c'est précisément un objectif du PADD inhérent aux loisirs.

- **Conforter les commerces et services**

La 1ère Modification du PLU d'Aniane introduit une règle en faveur de la mixité fonctionnelle dans l'ensemble des zones urbaines et interdit les nouveaux commerces dans la ZAE des Treilles. Le but est de ne pas nuire aux commerces existants et de les préserver notamment dans le centre-bourg.

- **Renforcer les communications numériques**

Sans objet. La procédure de 1ère Modification du PLU d'Aniane n'a aucun impact sur les communications numériques.

2.2.4. Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements

- **Revitaliser Aniane**

La 1ère Modification du PLU vise à urbaniser les terrains Minot, pour lesquels l'OAP «Terrains Minot» prévoit l'implantation d'un équipement public et la création d'espaces verts et de jardins. Ceci contribue donc à renforcer et adapter les équipements communaux et à revitaliser les espaces habités.

- **Conforter les polarités de la place Etienne Sanier, de l'ancien gymnase, des Halles et de la chapelle des Pénitents**

La 1ère Modification du PLU d'Aniane intervient sur l'OAP «Terrains Minot» qui vise à mieux articuler la Place Etienne Sanier avec le coeur de ville et les espaces et les espaces habités aux alentours. l'OAP prévoit aussi l'implantation d'un équipement public sur la place, pour renforcer cette polarité structurante. Le projet s'inscrit donc dans les objectifs du PADD.

Libérer le coeur de ville de l'empreinte de la voiture

La 1ère Modification du PLU d'Aniane portant principalement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU1, prévoit, à travers le règlement et surtout à travers l'OAP «Terrins Minot» des capacités de stationnement à proximité du centre ancien, contribuant pleinement à le libérer de l'empreinte de la voiture.

- **Modérer la consommation d'énergie**

La 1ère Modification du PLU d'Aniane modifie, notamment, la règle afférente aux panneaux photovoltaïques. Elle en facilite le recours, par un assouplissement des règles d'intégration aux toitures en pente.

- **Réduire la fracture numérique**

Sans objet. La procédure de 1ère Modification du PLU d'Aniane ne porte pas atteinte à cet objectif.

2.3. Les modifications au regard des objectifs du SCoT en vigueur

L'association des Personnes Publiques Associées (PPA) à la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane a permis de mettre en avant la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT Pays Coeur d'Hérault. Il s'agit de l'objet 3 **«Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault»** de la présente procédure de Modification n°1 du PLU.

Cette mise en compatibilité concerne en particulier :

- **L'adaptation des règles applicables au sein de la ZAE des Treilles, notamment concernant l'encadrement des surfaces commerciales :**

Le SCoT Pays Coeur d'Hérault donne pour objectif de préserver et de favoriser les activités commerciales dans le centre-bourg. C'est pourquoi, la Modification n°1 du PLU interdit les nouvelles activités commerciales dans la ZAE Les Treilles, afin qu'elles soient privilégiées dans le centre du village.

- **La prise en compte de la TVB (corridors écologiques) qui appelle à reconsidérer les règles de constructibilité en zones agricole et naturelle :**

Le SCoT Pays Coeur d'Hérault identifie deux corridors écologiques sur le territoire communal. La Modification n°1 du PLU les protège en classant les espaces agricoles (A) en secteur protégé (Ap), en protégeant les alignements et masses boisées ainsi que les zones humides au moyen des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, etc.

- **L'adaptation du règlement, principalement pour réduire la vulnérabilité du territoire aux risques et nuisances :**

La Modification n°1 du PLU intègre les derniers éléments de connaissance des risques affectant le territoire communal. Notamment, elle intègre le Porter A Connaissance (PAC) feu de forêt 2021 de l'Hérault (dans le règlement et les annexes) et permet de revoir les périmètres de recul aux abords des cours d'eau et fossés.

- **L'intégration des nouveaux schémas directeurs (assainissement, eau potable) qui appelle à mettre à jour les annexes :**

Afin d'améliorer la gestion de la ressource en eau, tel que prévu par le SCoT Pays Coeur d'Hérault, la Modification n°1 du PLU met à jour le Schéma Directeur d'Eau Potable de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault ainsi que le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, qui sont annexés au PLU. De la sorte, le règlement du PLU fait référence aux derniers documents applicables sur le territoire.

- **L'augmentation de la densité minimale dans les extensions urbaines (zones AU du PLU) :**

Le SCoT Pays Coeur d'Hérault fixe un objectif de densité minimale de 25 logements/ha tandis que le PLU prévoyait 15 logements/ha sur 2 secteurs d'urbanisation en extension. La Modification n°1 du PLU permet ainsi de mettre le PLU en compatibilité avec les objectifs SCoT, notamment en adaptant le règlement et les OAP. Cela concerne principalement les secteurs «Condamine» et «Cerisiers» (15 logements/ha avant modification) alors que le secteur «Terrains Minot» (24 logements/ha au niveau des extensions) est estimé compatible avec le SCoT du Pays Coeur d'Hérault.

Le projet prévoit notamment de renforcer la densité à 27 logements/ha sur le secteur «Cerisers», ce qui doit permettre de restituer l'emprise de la zone AU du secteur «Condamine» à la zone agricole.

- **Respect des objectifs de consommation d'espaces :**

Le SCoT fixe un objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, pour de l'habitat, commun aux pôles relais de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, à savoir 15 ha en extension pour 385 logements.

La Modification n°1 du PLU, afin de respecter les critères de densité fixés par le SCoT, supprime un des secteurs d'extension, à savoir le secteur «Condamine». De la sorte, elle réduit les possibilités d'extension urbaine offerte par le PLU de 0,9 hectares. Aussi, la Modification n°1 du PLU prévoit une interface boisée entre le futur secteur des «Cerisiers» et les espaces agricoles attenants, ce qui revient à réduire de 0,6 hectares la zone à urbaniser. Au total, la Modification n°1 du PLU réduit de 1,5 hectares les zones à urbaniser en extension du territoire.

Ainsi, les ajustements du PLU apportés dans le cadre de la Modification n°1 du PLU ne présentent pas d'incompatibilité avec le SCoT.



En faveur des zones N et A

Évolution des zones à urbaniser induite par la Modification n°1 du PLU
(Source : Cadastre)

3. Les choix retenus pour les OAP et la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables et leur justification

3.1. Préambule

3.1.1. Les pièces modifiées

La 1ère Modification du PLU apporte des modifications aux pièces suivantes du dossier :

- Le rapport de présentation (Pièce 1)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3)
- Le règlement écrit (Pièce 4.1)
- Les plans de zonage (Pièce 4.2)
- Les annexes (Pièce 5)

3.1.2. Évolution du Rapport de Présentation (Pièce 1)

Le rapport de présentation assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme. Il permet de conserver la trace des décisions prises, et sert d'aide mémoire lors des modifications ou des révisions que le PLU peut connaître.

Si ces changements ont des incidences sur les autres rubriques du rapport de présentation, notamment en matière d'environnement, le rapport de présentation complémentaire expose les conséquences et les mesures prises pour y remédier.

Le présent document vient donc compléter le rapport de présentation établi lors de l'élaboration du PLU approuvé le 3 mars 2020.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé :

- du diagnostic actualisé, intéressant notamment le secteur faisant l'objet de la procédure (1ère Modification), des motifs des changements apportés au PLU à l'issue des procédures,
- des choix retenus pour le projet et pour l'évolution des pièces du PLU.

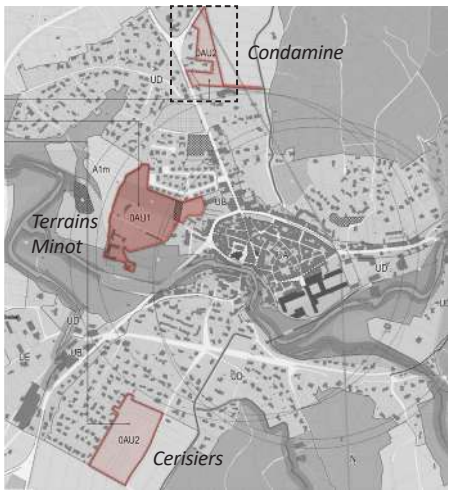
3.2. Évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3)

La Modification n°1 du PLU d'Aniane porte notamment (objet 3) sur la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT Pays Coeur d'Hérault. Parmi les points d'incompatibilité, il y a la question de la densité minimale dans les extensions urbaines. En effet, le PLU prévoyait une densité minimale de 15 logements/ha alors que le SCoT préconise une densité moyenne minimale de 25 logements/ha dans les secteurs en extension.

Cependant, l'augmentation de la densité de l'ensemble des zones à urbaniser (AU) du PLU entraînerait une hausse significative de la production de logements et donc d'accueil de population. Or, il n'est pas envisagé de revenir sur les objectifs d'accueil de population ni plus sur les objectifs du PADD. En outre, la procédure de modification ne le permet pas.

C'est pourquoi, afin de se rester compatible avec les orientations du PADD, le projet de 1ère modification du PLU d'Aniane prévoit de concentrer l'offre de logements initialement prévue sur le secteur «Condamine» au sein du secteur «Cerisiers» pour en accroître la densité. Dès lors l'urbanisation prévue en extension au niveau du secteur «Condamine» peut être abandonnée.

La Modification n°1 du PLU d'Aniane apporte des modifications aux 3 secteurs d'OAP :



Les secteurs d'OAP avant modification (en encadré, le secteur «Condamine» supprimé par la 1ère modification du PLU)



N 0 200 400 m

3.2.1. Suppression du secteur «Condamine»

La 1ère modification du PLU d'Aniane supprime une zone à urbaniser (0AU2) au niveau du secteur de la Condamine et donc l'OAP afférente (secteur 2 - Condamine) qui prévoyait la production de 17 logements. La satisfaction des besoins en logements initialement affectés à ce secteur sont reportés sur le secteur Cerisiers pour en renforcer la densité en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays Coeur d'Hérault.



Le secteur d'OAP «Condamine» supprimé

N 0 25 50 75 m

3.2.2. Densification du secteur «Cerisiers»

La 1ère modification du PLU d'Aniane réorganise l'aménagement du secteur «Cerisiers» pour inscrire les objectifs de densité en compatibilité avec le SCoT du Pays Coeur d'Hérault qui appelle une densité moyenne minimale de 25 logement/ha.

Avant modification du PLU, l'OAP porte sur une enveloppe foncière de 3,3 ha destinés à accueillir 50 logements, correspondant à une densité de 15 logements/ha.

La 1ère modification du PLU d'Aniane réduit l'enveloppe foncière constructible de l'opération à 2,5 ha (cf. modification du zonage) pour maintenir un recul suffisant de l'habitat vis à vis des espaces agricoles voisins et renforce les objectifs de production d'habitat à 67 logements, pour atteindre une densité de 27 logements/ha, compatible avec les objectifs du SCoT.

Cela revient à prévoir des formes d'habitat plus compactes, en particulier au niveau de l'habitat individuel : avant modification du PLU, l'OAP «Cerisiers» se fondait sur des typologies d'habitat individuel / groupé similaires à celles des quartiers pavillonnaires voisins, avec des parcelles de l'ordre de 450 à 600 m². Après modification, le projet appelle plutôt des lots individuels d'une surface de l'ordre de 250 à 300 m².

L'OAP précise également des principes indicatifs prévisionnels de compensation hydraulique. Il s'agit de réserver des espaces (noues, bassins) compris au sein de l'enveloppe de la zone à urbaniser.

Surtout, l'OAP renforce le principe de préservation des franges arborées, en particulier le long du chemin de la Grange pour mieux préserver les talus et la végétation buissonnante, principaux réservoirs de biodiversité du site (étant susceptible d'accueillir du Lézard ocellé et du Psammodrome d'Edwards).

3.2.3. Réorganisation du secteur «Terrains Minot»

La 1ère modification du PLU d'Aniane réorganise l'aménagement du secteur «Terrains Minot», notamment pour anticiper un potentiel renouvellement de la parcelle cadastrée BC407 pour permettre un aménagement cohérent du secteur.

Avant modification du PLU, l'OAP «Terrains Minot» porte sur la zone 0AU1 d'une superficie de 4,2 ha. Les principes d'aménagement qu'elle définit porte principalement sur une enveloppe foncière de 2,1 ha, prévoyant l'implantation de 50 logements pour une densité de 24 logements/ha, sensiblement compatible avec les objectifs du SCoT du Pays Coeur d'Hérault. Les principes d'implantation ne portent pas, alors, sur les terrains de la zone 0AU1 comportant déjà des constructions, telle que la parcelle BC407.

Avant modification du PLU, la zone 0AU1 est bloquée et ne peut accueillir de nouvelles constructions à l'exception des équipements publics et de l'extension limitée des habitations existantes.



Le schéma d'OAP du secteur «Cerisiers» avant Modification n°1



Le schéma d'OAP du secteur «Cerisiers» après Modification n°1

N

0 25 50 100 m

Secteur « Terrains Minot»
Principe de limitation des hauteurs bâties

Légende

R+1 Maximum

R+2 Maximum



Alors que la 1ère modification du PLU d'Aniane ouvre effectivement la zone 0AU1 à l'urbanisation (renommée 1AU1) et qu'il est pressenti une mutation de la parcelle BC407 pour la lotir, la commune souhaite encadrer l'aménagement de cette emprise importante (0,7 ha) pour l'intégrer au sein d'un aménagement global cohérent et plus dense, intéressant l'ensemble de la partie nord des terrains Minot. L'augmentation de la densité doit permettre de mieux répondre aux objectifs de densité du SCoT mais aussi de renforcer les capacités d'accueil du PLU en renouvellement urbain, sans remettre en question la logique de réduction de l'urbanisation en extension, alors que les projets de renouvellement par mutation envisagés lors de l'élaboration du PLU pour produire 55 logements (Cave, CEMEA St Laurent) semblent compromis à moyen terme... Le projet revu permet ainsi de renforcer la densité sur les parcelles non bâties (26 logements/ha) et de garantir la production d'une douzaine de logements sur la parcelle BC407 si sa mutation devait s'opérer.

En dehors de la densité, les principales modifications apportées à l'OAP «Terrains Minot» sont les suivantes :

Le schéma viaire est revu pour réduire le linéaire de voies mixtes, pour minimiser l'emprise consacrée à la circulation automobile. En contrepartie, le maillage de voix douces est consolidé en s'appuyant notamment sur le chemin des Croutous et des Prés, pour renforcer les liaisons inter-quartiers, au nord et à l'ouest, et l'accroche sur le coeur de ville, via la Place Etienne Sanier.

L'OAP précise des principes indicatifs prévisionnels de compensation hydraulique. Il s'agit de réserver des espaces (noues, bassins) compris au sein de l'enveloppe de la zone à urbaniser. Localisés à l'ouest et au sud du secteur, ils sont à aménager sous forme d'espaces verts accessibles. Un principe de préservation de la vue vers la plaine est également ajouté.

L'OAP renforce le principe de préservation des franges arborées et des murets de pierres, notamment le long du chemin des Croutous et des Prés, en précisant que le maintien d'une végétation n'est pas incompatible avec la création d'aires de stationnement arborées.

L'organisation des logements est également revue pour limiter les conflits d'usage en frange au contact du lotissement du Camp de Sauve, en prévoyant l'implantation d'habitat individuel (plutôt qu'intermédiaire/collectif) et en limitant les hauteurs. Il s'agit d'assurer une transition plus douce entre les typologies d'habitat pavillonnaire et l'habitat intermédiaire ou collectif.

Le positionnement de l'équipement public et avancé vers la Place Etienne Sanier (sur l'emprise des stationnements existants, repositionnés en arrière à proximité des logements dans une logique de mutualisation) pour mieux structurer l'espace de la place. D'importantes capacités de stationnement sont maintenues pour compenser la réduction du parking à proximité de la Place Etienne Sanier.



Le schéma d'OAP du secteur «Terrains Minot» avant Modification n°1



Le schéma d'OAP du secteur «Terrains Minot» après Modification n°1

N

0 25 50 100 m

3.3. Évolution du règlement écrit (Pièce 4.1.)

Dans le cadre de la Modification n°1 du PLU d'Aniane, le règlement évolue de la manière suivante :

- **Correction les incohérences relevées dans le cadre du contrôle de légalité dans les zones A et N (objet 1)**

Le courrier du Préfet envoyé à la commune dans le cadre du contrôle de légalité pointait deux incohérences :

Dans la zone agricole, le tableau des destinations autorisées, autorisées sous condition et interdites autorisait sous condition la destination «Hébergement hôtelier» alors que celle-ci ne peut être admise en zone agricole, au sens de l'article R.151-23 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme. S'agissant d'une erreur matérielle, la Modification n°1 du PLU corrige le tableau pour interdire la destination «Hébergement hôtelier» dans la zone agricole.

Dans la zone naturelle, une incohérence persistait entre deux articles qui mentionnaient à la fois l'interdiction des constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et à la fois l'autorisation des constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole. La Modification n°1 du PLU permet donc de supprimer cette incohérence en interdisant toute nouvelle construction nécessaire à une exploitation agricole.

- **Encadrement des règles relatives aux commerces (objets 3 et 4)**

Dans le but de ne pas nuire aux commerces existants et de les préserver, notamment dans le centre-bourg, la Modification n°1 du PLU ajoute une règle en faveur de la mixité fonctionnelle dans l'ensemble des zones urbaines du PLU de la commune d'Aniane. C'est pourquoi, la règle en faveur de la mixité fonctionnelle de la zone UA est étendue aux zones UB et UD.

De la même manière, les conditions d'autorisation sous condition de la destination «Commerce» de la zone UE sont précisées. Désormais, les nouveaux commerces (après la date d'approbation de la procédure de Modification n°1 du PLU) sont interdits dans la ZAE des Treilles. Afin de ne pas pénaliser les commerces existants, la règle précise que ceci ne s'applique pas aux commerces existants et aux activités artisanales et/ou de production qui auraient également une dimension de vente.

Cette modification concourt à répondre à la grande orientation «3. Développer l'économie locale» du PADD, et notamment à sa déclinaison «Conforter les commerces et services».

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

L'objet 2 de la Modification n°1 du PLU d'Aniane porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU1. Ainsi, les règles de la zone 0AU1 évolue vers une nouvelle zone 1AU1.

Globalement, les règles déjà existantes dans la zone 0AU1 sont maintenues, hormis, en plus du caractère de la zone, :

- Les destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites : désormais, les destinations «habitation», «hébergement hôtelier», «bureaux», «commerce», «artisanat» sont autorisés ou autorisés sous conditions. Beaucoup de ces destinations étaient interdites puisque la zone était fermée à l'urbanisation.
- Mixité sociale : en cohérence avec les OAP, une règle de mixité sociale est ajoutée.
- Densité : afin de répondre également à l'objet 1 de la Modification n°1 du PLU (à savoir la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT), la zone 1AU1 prescrit des règles de densité compatible avec celle du SCoT : 25 logements/ha.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : est désormais introduit, un principe d'exception de la règle de recul ($L = H/2 \geq 3{,}00$ m) pour les constructions et installations réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'objectif est de permettre de réaliser la densité prescrite dans le SCoT, et reportée dans les OAP, sur les zones d'urbanisation future.

Aussi, suite à la suppression d'une zone 0AU2, le caractère de la zone est repris pour être en cohérence avec le zonage (localisation) et en cohérence avec les OAP (suppression d'une OAP et nouvelle numérotation de l'OAP des Cerisiers).

Ces modifications concourent à répondre à la grande orientation «1. Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace» et notamment ses déclinaisons «Accueillir de nouveaux habitants», «Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles», et «Favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale et générationnelle».

- **Facilitation des possibilités d'implantation des panneaux solaires (objets 3 et 5)**

La rédaction de la règle avant la Modification n°1 du PLU était trop contraignante. Elle imposait aucune sur-épaisseur d'implantation des panneaux solaires, alors que les techniques actuelles d'installation de tels dispositifs sont de poser les panneaux solaires sur les tuiles, donc en sur-épaisseur. La règle évolue donc en ce sens, tout en limitant la sur-épaisseur à 15 centimètres.

La Modification n°1 du PLU vise donc à faciliter le recours à ces dispositifs, et donc à œuvrer en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette modification concourt à répondre à la grande

orientation «4. Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements» et notamment à sa déclinaison «Modérer la consommation d'énergie» du PADD.

- **Intégration du PAC feu de forêt (objet 3)**

Le règlement est complété par un renvoi au PAC feu de forêt, dans le paragraphe sur les risques et nuisances, dans les zones concernées. De cette manière, les administrés sont informés du risque et peuvent se référer à la notice sur ce risque.

Également, dans les zones A et N, les règles relatives à l'aléa feu de forêt, qui sont obsolètes depuis l'entrée en vigueur du PAC feu de forêt, sont supprimées.

Cette modification concourt à répondre à la grande orientation «2. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales» et notamment à sa déclinaison «Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels» du PADD.

- **Amélioration de la prise en compte du risque inondation (objet 3)**

Le règlement mentionnait des règles différentes concernant l'application de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), en fonction des zones de précaution repérées sur les documents graphiques. Or, les pièces graphiques ne distinguent pas plusieurs zones de précaution. Alors, le règlement est repris pour mettre en cohérence le règlement écrit avec les pièces graphiques et mettre à jour les règles inhérentes à ce type de risque, selon les recommandation GEMAPI du service des eaux de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault.

Cette modification concourt à répondre à la grande orientation «2. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales» et notamment à sa déclinaison «Protéger les biens et les personnes contre les risques naturels» du PADD.

- **Intégrer la protection des zones humides du territoire (objet 5)**

La 1ère Modification du PLU d'Aniane permet d'intégrer la protection des zones humides pré-inventoriées par le Syndicat Mixte du Bassin du Fleuve Hérault dans le règlement écrit et de les reporter dans les pièces graphiques. Cela permet de limiter la constructibilité au sein de ces espaces et ainsi de les protéger et de garantir leur fonctionnalité.

Ces modifications concourent à répondre à la grande orientation «2. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales» et notamment sa déclinaison «Maintenir les continuités écologiques et paysagères».

- **Appliquer de critères d'autorisation des stores et volets roulants (objet 5)**

Au sein des zones UB et UD, les stores et volets roulants étaient interdits. La Modification n°1 du PLU a ajouté des critères d'autorisation de ces équipements, afin d'assouplir la règle sans pour autant dénaturer le cadre de vie et la qualité notamment patrimoniale de la commune.

Cette modification concourt à répondre à la grande orientation «2. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales» et notamment à sa déclinaison «Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires» du PADD.

- **Supprimer la règle d'application d'un critère de densité en zone UD**

En zone UD, le règlement du PLU imposait une densité minimale de 15 logements/ha pour certaines opérations d'aménagement d'ensemble et divisions parcellaires.

Cependant, au titre de l'article L.156-25 du Code de l'Urbanisme, le règlement ne peut imposer une densité minimale de construction que dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés.

La zone UD n'entrant pas dans ce champ d'application, la règle afférente à la densité des constructions est supprimée dans le cadre de la Modification n°1 du PLU d'Aniane.

- **Réglementer l'aspect des toitures des constructions en zones A et N**

Dans le cadre de la concertation avec le public, notamment lors de la réunion publique qui s'est tenue le 17 avril 2025, il a été mis en avant un manque de contraintes en zones agricole (A) et naturelle (N) pouvant conduire à des constructions dont les couvertures de toiture dénatureraient le paysage.

Ainsi, la Modification n°1 du PLU d'Aniane ajoute une règle imposant des matériaux de teintes sobres ou en harmonie avec la tuile naturelle orangée. De la sorte, les constructions dont les couvertures sont visibles s'intégreront mieux dans l'environnement du site d'implantation, grâce à la proscription des couleurs trop vives (notamment le rouge).

- **Imposer des règles en faveur de la lutte contre la pollution lumineuse en zones A et N**

Dans le cadre de l'association des Personnes Publiques Associées (PPA) à la procédure de Modification n°1 du PLU, le syndicat Pays Coeur d'Hérault en charge du Schéma de Cohérence Territoriale a mis en avant la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec la trame noire du SCoT.

Ainsi, la Modification n°1 du PLU d'Aniane ajoute une règle imposant aux installations de nouvel éclairage des caractéristiques réduisant leur impact lumineux, pour la protection des espèces faunistiques et floristiques.

ZONES UA, UB, UD, UE, A & N	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc. [...] Lorsqu'ils sont posés en toiture, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en sur-épaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-dessus.	**9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.** [...] **Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ne doivent pas être en sur-épaisseur de plus de 15 centimètres, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-dessus.**

ZONES UA, UB, & UD	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités [...] **1.2.2. Prévention des risques et nuisances** Risque feu de forêt [...]	**1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** [...] **1.2.2. Prévention des risques et nuisances** Risque feu de forêt [...] **La zone ... est partiellement concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en Annexe du PLU (Pièce 5).** [...]

ZONES UA, UB, UD, A & N	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités [...] **1.2.2. Prévention des risques et nuisances** [...] <u>Risque inondation</u> [...] La zone ... est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).Dans la zone de précaution d'aléa résiduel définies par l'AZI, repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits : • tout projet de création ou de construction d'établissement à caractère stratégique ou vulnérable (écoles, ...) ; • la création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs, aires de camping-cars et aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil et l'extension des campings existants; • les remblais, dépôts ou exhaussement. Dans la zone de précaution définie par l'AZI, toutes les autres occupations non interdites sont admises tous les travaux de quelques natures qu'ils soient sous réserve des dispositions suivantes : • la surface des planchers aménagés des constructions neuves sera calée à 30 centimètres minimum au-dessus du terrain naturel et celles des garages et des pièces annexes sera calée au minimum à la côte du terrain naturelle • les modifications ou extensions au sol ou à l'étage des bâtiments des établissements stratégiques ou vulnérables sont admises dans la limite de 50% de l'emprise au sol, sous réserve que la surface du premier plancher soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum 30 centimètres au dessus du terrain naturel et que les extensions s'accompagnent de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 30 centimètres du terrain naturel, etc.). [...]	**1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** [...] **1.2.2. Prévention des risques et nuisances** [...] <u>Risque inondation</u> [...] **La zone ... est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).** **Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :** • **Toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.** • **Remblaiement, comblement, exhaussement ou affouillement des sols** • **Changements de destination et extension des constructions existantes ayant pour effet d'aggraver l'exposition au risque inondation des biens et personnes** • **Tout type de dépôt** **Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis de manière limitée uniquement :** • **Reconstruction après sinistre autorisée, sauf si le sinistre est lié à une inondation, avec un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30cm par rapport à la côte des plus hautes eaux pour un évènement centennal ou à défaut par rapport au terrain naturel** • **Clôtures perméables aux crues : limitation de la hauteur du mur bahut à 20cm, maillage de 20cm sur 20cm** **Dans l'AZI, repéré sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont autorisés suivant les cas :** • **Projet de valorisation : sentier pédagogique, espaces de mise en valeur de la faune et de la flore.** [...]

ZONES UB, UD, UE, A & N	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités [...] **1.2.2. Prévention des risques et nuisances** Risque inondation [...]	**1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** [...] **1.2.5. Patrimoine naturel et paysager** Autres cas [...] **Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont interdits :** • **Toute construction, tout travaux à l'exception de ceux admis au paragraphe suivant.** • **Remblaiement, comblement, drainage, exhaussement ou affouillement des sols, dépôt de terre** • **Tout type de dépôt** **Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), sont admis uniquement :** • **Les travaux de restauration des zones humides, des cours d'eau et ripisylves associées visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,** • **Les travaux prévus par le plan de gestion des zones humides, le cas échéant** • **Les travaux relatifs à la mise en sécurité des personnes pour les bâtiments existants** • **Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants...).**

ZONE UA	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
9.3. Menuiseries - ferronneries [...]	**9.3. Menuiseries - ferronneries** [...] **Elles sont en métal brut ou peintes dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire.**

ZONES UB & UD	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale **1.3.1. Mixité fonctionnelle** **Non réglementé.**	**1.3. Mixité fonctionnelle et sociale** **1.3.1. Mixité fonctionnelle** **Les rez-de-chaussée dont l'usage relève des destinations « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif », ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que pour des destinations de « bureaux », « commerce », « artisanat » et « service publics ou d'intérêt collectif ».**

ZONE UB	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
9.3. Menuiseries - ferronneries Les stores ou volet roulants sont interdits. Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires . Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite. Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés . Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire .	**9.3. Menuiseries – ferronneries** Les stores ou volets roulants sont interdits **sur les façades donnant sur les voies et emprises publiques. Lorsqu'ils peuvent être admis, les coffrets doivent être obligatoirement intégrés ou masqués par un lambrequin et ne pas apparaître en façade, en sur-épaisseur.** Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite. Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés. **Elles sont en métal brut ou peintes dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire.**

ZONE UD	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
9.3. Menuiseries - ferronneries Définition La densité est le nombre de logements (quels que soient leur typologie) rapporté à l'emprise de l'assiette foncière de l'opération. Par exemple, si l'on aménage 2 logements sur un terrain de 1000 m^2, la densité obtenue sera de 20 logts/ha. Pour mémo, 1 hectare vaut 10 000 m^2. Densité minimale Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, et division parcellaire conduisant à la création de 5 lots ou plus, il doit être garanti une densité minimale de : 15 logements/ha. Selon la surface de l'assiette foncière, le nombre de logements à produire sera défini en arrondissant au nombre de logements supérieur. Par exemple, pour un terrain de 6385 m^2, il faudra aménager : (6385 x 15)/10 000 = 9,58, arrondis à 10 logements minimum à créer.	**1.4. Densité** **Non réglementé**
9.3. Menuiseries - ferronneries Les stores ou volet roulants sont interdits. Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires. Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. De même, toute forme d'aspect « plastique » est interdite. Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés. Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-dessus ou similaire .	**9.3. Menuiseries - ferronneries** Les stores ou volet roulants sont **autorisés sous réserve que les coffrets soient intégrés ou masqués par un lambrequin et n'apparaissent pas en façade, en sur-épaisseur.** Les portes de garages sont obligatoirement en matériaux bruts (bois, acier, etc.) ou teintées dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires. Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect du nuancier ci-contre ou similaires. Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés. **Elles sont en métal brut ou peintes dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire.**

ZONE UE	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. **1.2.1. Autorisations sous conditions** Elles sont définies comme suit : • **Exploitation agricole** : Sont autorisés les constructions destinées à l'exploitation agricole sous condition de ne pas induire de nuisance ni de pollution incompatible avec la proximité des habitations voisines et activités admises dans la zone. • **Habitation** : Est autorisée uniquement l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% supplémentaires de la SDP existante. L'extension admise ne doit conduire à la création d'aucun nouveau logement.	**1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. **1.2.1. Autorisations sous conditions** Elles sont définies comme suit : • **Exploitation agricole :** Sont autorisés les constructions destinées à l'exploitation agricole sous condition de ne pas induire de nuisance ni de pollution incompatible avec la proximité des habitations voisines et activités admises dans la zone. • **Habitation :** Est autorisée uniquement l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% supplémentaires de la SDP existante. L'extension admise ne doit conduire à la création d'aucun nouveau logement. • **Commerce : Est autorisé uniquement le commerce dans la ZAE de la Terrasse. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux commerces existants à la date d'approbation de la procédure de Modification n°1 du PLU et aux activités artisanales et/ou de production qui auraient également une dimension de vente qui sont implantés dans la ZAE des Treilles à la date d'approbation de la procédure de Modification n°1 du PLU.**

ZONE 1AU1 (anciennement 0AU1)	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
CARACTÈRE DE LA ZONE **Présentation //** La zone 0AU1 recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés. Elle est destinée à accueillir des projets urbains réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble . Il s'agit d'une zone mixte de renouvellement urbain, destinée à recevoir principalement de l'habitat . La zone 0AU1 est prévue pour une urbanisation à court et moyen termes sous condition de réalisation des équipements nécessaires, et notamment sous condition de la mise à niveau des capacités de distribution d'eau potable. Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, la zone 0AU1 constitue une zone bloquée, ne pouvant recevoir de nouvelles constructions. Son ouverture à l'urbanisation est possible après modification ou révision du PLU. Dans l'attente, seule l'évolution des constructions existantes peut être admise. [...] **Localisation //** La zone 1AU1 correspond au secteur de renouvellement urbain des Terrains Minot.	**CARACTÈRE DE LA ZONE** **Présentation //** La zone 1AU1 recouvre des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés. Elle est destinée à accueillir des projets urbains réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble. Il s'agit d'une zone mixte de renouvellement urbain, destinée à recevoir principalement de l'habitat. **La zone 1AU1 est prévue pour une urbanisation à court et moyen termes.** **La zone 1AU1 comporte 2 secteurs :** **• 1AU1o1 : secteur d'habitat prioritaire à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble** **• 1AU1o2 : secteur d'habitat à réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble** **Localisation //** La zone 1AU1 correspond au secteur de renouvellement urbain des Terrains Minot. **• Le secteur 1AU1o1 correspond aux terrains devant accueillir une urbanisation mixte en extension, dans l'articulation de la Place Etienne Sanier et du lotissement du Plan de Sauve ;** **• Le secteur 1AU1o2 : correspond aux terrains devant accueillir une urbanisation mixte en renouvellement urbain.**

ZONE 1AU1 (anciennement 0AU1)	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
Principales traductions réglementaires // Dans l'ensemble, la zone 0AU1, dans l'immédiat : • Principe d'inconstructibilité / constructibilité limitée.	**Principales traductions réglementaires //** • **Règles de destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisant l'habitation, les commerces, services (y compris hébergement hôtelier), l'exploitation agricole, les équipements et activités compatibles avec la proximité de l'habitat ;** • **Règles imposant une part minimale de logement social dans les opérations d'une certaine ampleur ;** • **Règles précises concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (règles concernant la morphologie bâtie et les aspects extérieurs en faveur de la préservation du patrimoine bâti identification des trames vertes urbaines à préserver, instauration d'un coefficient de biotope, etc.) ;** • **Règles de prise en compte des risques naturels identifiés ;** • **Principes d'emplacements réservés pour équipements publics ;** • **Règles encadrant le stationnement (pour minimiser la place de la voiture sur l'espace public) ;** • **Règles pour l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;** • **Règles imposant le pré-équipement en réseaux numériques dans les opérations d'une certaine importance, etc.**

ZONE 1AU1 (anciennement 0AU1)	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités En règle générale, dans la zone 1AU1, toute nouvelle construction est interdite, sauf disposition particulière prévue à l'article 1.2.1. suivant. **1.2.1. Autorisations sous conditions** Elles sont définies comme suit : • Habitation : Est autorisée l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% supplémentaires de la SDP existante. L'extension admise ne doit conduire à la création d'aucun nouveau logement. • Services publics ou d'intérêt collectif : sont admis les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt général, en particulier les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les ouvrages nécessaire à l'organisation des services publics. Dans la zone 0AU1, la délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable. **1.2.2. Prévention des risques et nuisances** Risque feu de forêt [...]	**1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** **1.2.1. Autorisations sous conditions** **Dans l'ensemble de la zone 1AU1 :** **Dans la zone 1AU, la délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.** **Sont autorisés, sous condition de ne pas induire de nuisance (acoustique notamment) ni de pollution incompatible avec la proximité de l'habitat et à condition de ne pas compromettre la compatibilité à l'OAP 1. « Terrains Minot », les sous-destinations suivantes :** • **Commerce,** • **Artisanat,** • **Services publics ou d'intérêt collectif.** **Est autorisée la destination suivante à condition de ne pas s'opérer sous forme de camping, de caravaning ni de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) :** • **Hébergement hôtelier.** **Dans les secteurs 1AU1o1 et 1AU1o2 :** **Les occupations et utilisations du sol admises sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble intéressant au moins la totalité d'un secteur. L'urbanisation du secteur 1AU1o2 ne peut s'opérer que simultanément ou consécutivement à l'urbanisation du secteur 1AU1o1.** **1.2.2. Prévention des risques et nuisances** Risque feu de forêt [...] **La zone ... est partiellement concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en Annexe du PLU (Pièce 5).** [...]

ZONE 1AU1 (anciennement 0AU1)	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE **1.3.1. Mixité fonctionnelle** Non réglementé. **1.3.2. Mixité sociale** Non réglementé.	**1.3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE** **1.3.1. Mixité fonctionnelle** Non réglementé. **1.3.2. Mixité sociale** **Pour toute opération produisant au moins 3 logements, une part minimale de 30% doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS).**

ZONE 1AU1 (anciennement 0AU1)	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L = H/2 ≥ 3,00 m). Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes : 1) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique. 2) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles du paragraphe 1). Dans tous les cas, les piscines ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1,00 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.	**5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L = H/2 ≥ 3,00 m). Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes : 1) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique. 2) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles du paragraphe 1). **3) Lorsque les constructions et installations sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, la règle de recul s'applique aux limites extérieures de l'opération uniquement.** Dans tous les cas, les piscines ne peuvent être implantées à une distance inférieure à 1,00 mètre de la limite séparative, compté à partir du bord intérieur du bassin.
8. Hauteur des constructions La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres.	**8. Hauteur des constructions** **Sauf disposition particulière précisée sur les documents graphiques (Pièce 4.2.)**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres.
9.3. Menuiseries - ferronneries Les stores ou volet roulants sont interdits.	**9.3. Menuiseries - ferronneries** Les stores ou volets roulants sont **autorisés sous réserve que les coffrets soient intégrés ou masqués par un lambrequin et n'apparaissent pas en façade, en sur-épaisseur.** [...] **Elles sont en métal brut ou peintes dans le respect du nuancier ci-dessous ou similaire.**

ZONE 1AU1 (anciennement 0AU1)	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc. [...] Lorsqu'ils sont posés en toiture, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en sur-épaisseur, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-dessus.	**9.5. Réseaux – antennes paraboliques – climatiseurs – panneaux solaires – etc.** [...] **Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires ne doivent pas être en sur-épaisseur de plus de 15 centimètres, ni en sur-inclinaison et implantés selon les principes décrits dans les photos ci-dessus.**

ZONE 0AU2	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
Caractère de la zone [...] **Localisation //** La zone 0AU2 correspond aux principaux secteurs d'extension urbaine, localisés au niveau des quartiers suivants : • La Condamine • Les Cerisiers [...] **Orientations d'Aménagement et de Programmation //** Les secteurs de la zone 0AU2 sont soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur 2 : Condamine ; secteur 3 : Cerisiers). [...]	**Caractère de la zone** [...] **Localisation //** **La zone 0AU2 correspond au secteur d'extension urbaine, localisé au niveau du quartier des Cerisiers.** [...] **Orientations d'Aménagement et de Programmation //** **La zone 0AU2 est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation (secteur 2 : Cerisiers).** [...]

ZONES A & N	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités [...] **1.2.2. Prévention des risques et nuisances** <u>Risque feu de forêt</u> La zone ... est concernée par des obligations légales de débroussaillement. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.). Tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie). Ces équipements peuvent être majorés du fait de la présence de l'aléa feu de forêt par rapport au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDECI). Par exception, peuvent être admis en aléa moyen à fort les installations et constructions techniques sans présence humaine : • les installations et constructions techniques de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée, • les installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage, • les autres installations et constructions techniques nécessaires à une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité...). L'ensemble de ces projets doit en outre satisfaire aux conditions suivantes : ne pas aggraver le risque, être desservis par les équipements de défense adaptés, et interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort. <u>Risque inondation</u> [...]	**1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** [...] **1.2.2. Prévention des risques et nuisances** <u>Risque feu de forêt</u> La zone ... est concernée par des obligations légales de débroussaillement. Il convient notamment de se référer au zonage d'Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) joint en Annexe du PLU (Pièce 5.). Tout projet est conditionné à la desserte en équipements de défense adaptés (hydrants, voirie). Ces équipements peuvent être majorés du fait de la présence de l'aléa feu de forêt par rapport au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDECI). **La zone ... est partiellement concernée par l'aléa feux de forêt. Il convient notamment de se référer au PAC de l'État joint en Annexe du PLU (Pièce 5).** <u>Risque inondation</u> [...]

ZONES A & N	
Rédaction avant modification	Nouvelle rédaction
9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords [...] **9.1. Toitures** [...]	**9. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords** [...] **9.1. Toitures** [...] **Les matériaux de couverture visibles doivent être de teinte sobre ou en harmonie avec la tuile naturelle orangée (le rouge vif et est interdit).** [...]
12. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environne- mentales **12.1. Performances énergétiques** Non réglementé. **12.2. Performances environnementales** Non réglementé.	**12. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environne- mentales** **12.1. Performances énergétiques** Non réglementé. **12.2. Performances environnementales** **Pour lutter contre la pollution lumineuse, il est imposé que toute installation de nouvel éclairage extérieur doive justifier un caractère indispensable et respecter les caractéristiques suivantes :** • **Extinction en coeur de nuit,** • **Émission orientée vers le bas (avec cache) selon un cône de 70° par rapport à la verticale afin de garantir une non-diffusion de la lumière vers le haut,** • **Hauteur maximale de 5 m pour les mâts,** • **Utilisation d'ampoules de type LED ambrée (590 nm), 1800 K max,** • **Puissance d'éclairage réduite à 20 lux par source.**

3.4. Évolution des plans de zonage (Pièce 4.2.)

Dans ce cadre, le zonage évolue de la manière suivante :

- **Matérialisation de la bande de 100 m affectée par le bruit (RD32)**

Est ajoutée sur les plans de zonage, la zone de 100 m affectée par le bruit de part et d'autre de la RD32. Il s'agit d'une observation pointée par le Préfet dans son courrier établi dans le cadre du contrôle de légalité (objet 1). Le but est d'assurer la bonne information du public et des usagers.

- **Suppression de la zone 0AU2 du secteur de la Condamine**

Tel que vu précédemment (paragraphe 3.2.), la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT (objet 3) entraîne une hausse de la densité dans les zones à urbaniser du PLU (passant de 15 logements/ha à 25 logements/ha) ce qui engendre une hausse des capacités de production de logements et d'accueil d'une nouvelle population. Alors qu'il n'est pas envisagé de revoir les objectifs du PADD, la partie de la zone à urbaniser en extension du secteur de la Condamine est supprimée et reclassée en zone agricole A1.

- **Modification de la zone 0AU2 du secteur des Cerisiers**

L'objet 3 de la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane («Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault») porte également sur la nécessité de réduire la vulnérabilité du territoire (et donc de ses habitants) aux risques et nuisances. Ceci entraîne donc l'intégration d'une frange entre la zone agricole et la zone à urbaniser des Cerisiers, afin de réduire les nuisances dues à l'exploitation des terres agricoles limitrophes aux futures habitations. Elle est matérialisée par une bande de zone naturelle (N).

- **Ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU1 du secteur Terrains Minot**

L'objet 2 de la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane est d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser des terrains Minot. Lors de l'élaboration du PLU, ce secteur avait été classé en zone à urbaniser bloquée, dans l'attente de la réalisation des équipements de distribution d'eau potable. A ce jour, ces travaux ont été réalisés, c'est pourquoi la modification du PLU entraîne l'ouverture de la zone à urbaniser 0AU1 en partie, et son reclassement en zone urbaine UD, au Sud du site. Au Sud, les parcelles étant déjà bâties, il apparaît donc plus cohérent de les réintégrer à la zone urbaine UD, correspondant à un secteur de développement urbain à dominante d'habitat. Au Nord, la zone devient 1AU1 et est par ailleurs divisée en deux secteurs (1AU1o1 et 1AU1o2) permettant ainsi un éventuel phasage de réalisation de l'opération, dans le cadre d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble, pour garantir un aménagement global cohérent.

En effet, le règlement prévoit que les deux secteurs 1AU1o1 et 1AU1o2 puissent être urbanisés simultanément dans le cadre d'une même opération d'ensemble. S'il ne l'étaient pas, le secteur 1AU1o2 ne pourrait alors être urbanisé (par renouvellement urbain) qu'après urbanisation du secteur 1AU1o1 qui comprend les principaux aménagements structurants des terrains Minot : l'armature viaire et les principales voies douces inter-quartiers.

- **Modification du périmètre de l'OAP «Terrains Minot»**

L'objet 2 de la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane («Ouvrir à l'urbani-



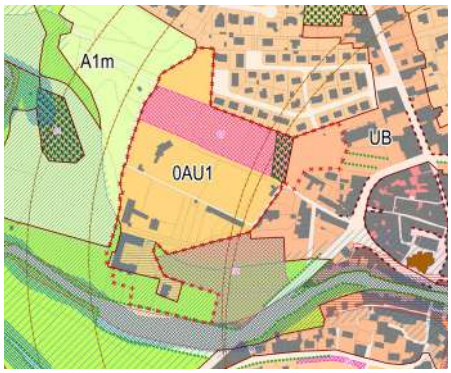
Zone 0AU2 (Condamine) avant modification


Zone 0AU2 (Condamine) modifiée



Zone 0AU2 (Cerisiers) avant modification


Zone 0AU2 (Cerisiers) modifiée



Zone 0AU1 (Cerisiers) et ER n°7 avant modification


Zone 1AU1 (Cerisiers) et ER n°7 modifiée

sation le secteur des terrains Minot ...») entraîne une évolution du périmètre de l'OAP. Il est apparu que le zonage et le schéma des OAP n'étaient pas cohérents, le périmètre différant selon les documents. Ainsi, la Modification n°1 du PLU est l'occasion de les mettre en adéquation.

Dès lors le périmètre d'OAP ne couvre plus d'espace classé en zone naturelle (N) du PLU.

- **Suppression de l'emplacement réservé n°7 sur les «Terrains Minot»**

L'objet 2 de la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane («Ouvrir à l'urbanisation le secteur des terrains Minot ...») entraîne une évolution des emplacements réservés. Les parcelles BC 408, 409, 410 et 413 étaient grevées par l'emplacement réservé n°7 «Création d'une aire de stationnement, d'un hôtel de ville et de logements sur le terrain Minot». Or, le nouveau projet porté sur le site a évolué et ne correspond plus exactement à cette destination. Il s'agit de remettre en cohérence la stratégie foncière avec les OAP (équipements publics localisés en zone UB notamment).

Dès lors, l'emplacement réservé n°7 est supprimé.



Les corridors écologiques localisés par le SCoT sur la commune d'Aniane (Source : Google Maps)

- **Modification de la zone agricole et ajout de prescriptions visant à préserver les espaces boisés et alignements d'arbres et haies**

L'objet 3 de la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane («Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault») porte également sur la prise en compte de la TVB (corridors écologiques) identifiée par le SCoT.

Sur la commune d'Aniane, ce dernier localise deux corridors à préserver. Dans le cadre de la Modification n°1 du PLU, ces corridors sont protégés par une modification de la zone agricole (reclassement de terrains du secteur A1 en secteur A1m, c'est-à-dire du secteur agricole constructible au secteur agricole constructible avec une sensibilité paysagère où la constructibilité est plus limitée). De plus, les principaux espaces boisés et alignement d'arbres et haies qui s'y trouvent sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cela permet à la fois de limiter la constructibilité dans ces corridors et ainsi de les protéger et de garantir leur fonctionnalité, en préservant les principaux espaces de refuge et d'habitat des espèces. Cela représente environ 7 800 mètres linéaires de protection.

Par ailleurs, l'objet 3 de la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane («Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault») porte sur l'adaptation du règlement pour réduire la vulnérabilité du territoire aux risques et nuisances. C'est pourquoi, les parcelles les plus exposées à l'aléa feu de forêt («fort», «très fort» et «exceptionnel») qui étaient classées en secteur agricole A1 (constructible) sont reclassées en secteur agricole A2 (inconstructible) ou en zone naturelle (N) afin de limiter l'exposition des habitants au risque. De cette manière, la constructibilité est limitée dans les zones exposées au plus fort risque.

- **Classement en zone naturelle N des zones humides à proximité de la carrière et protection des zones humides du territoire**

L'objet 5 de la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane («Adapter les documents réglementaires pour y intégrer des corrections») porte, entre autres, sur la modification du zonage à proximité de la carrière ainsi que l'intégration de la protection des zones humides du territoire. La reconversion du site de la carrière appelle à ajouter des protections supplémentaires, notamment par le classement en zone naturelle des zones humides à proximité ainsi que leur protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. De la même manière, l'ensemble des zones humides du territoire sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cela permet de limiter la constructibilité au sein de ces espaces et ainsi de les protéger et de garantir leur fonctionnalité.

- **Suppression de la bande de recul de 20 mètres aux abords des cours d'eau dans les périmètres d'application du PPRi et de l'AZI**

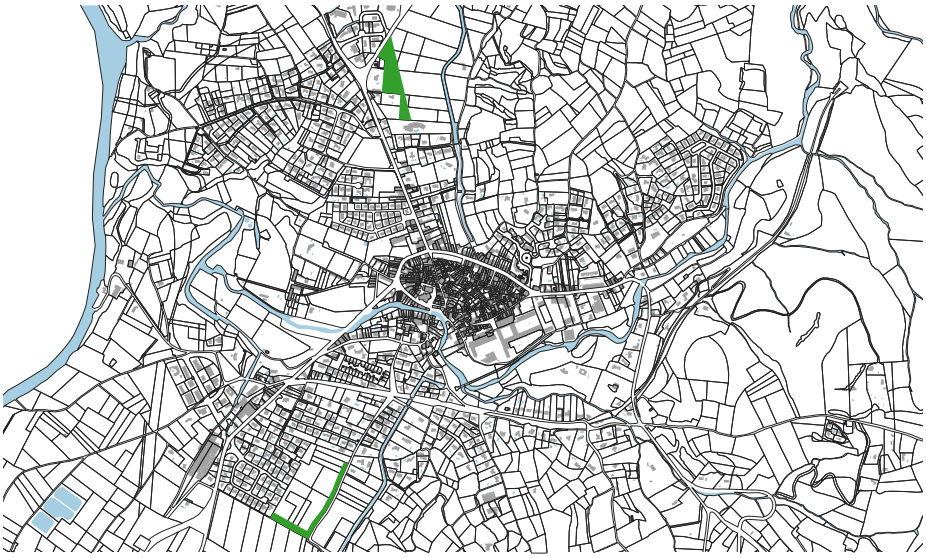
Dans le cadre de l'association des Personnes Publiques Associées (PPA) à la procédure de Modification n°1 du PLU, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault a mis en avant le fait que la bande de recul d'inconstructibilité de 20 mètres aux abords des cours d'eau ne s'appliquaient pas dans les périmètres du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) et de l'Atlas des Zones Inondable (AZI) sur le territoire communal. En effet, se sont les règles propres à ces documents qui s'y appliquent. De ce fait, le plan de zonage est modifié pour supprimer cette bande uniquement dans ces périmètres.

N°	Surface en m²	Parcelles concernées	Bénéficiaire	Vocation
ER 01	4 150 m²	BE356p, BE357p, BE358p	Commune	Ouverture au public de l'espace naturel arboré de la source de la Tane et bassins en terre
ER 02	12 904 m²	BC305p, BC311p	Commune	Création d'une aire de stationnement et d'équipements sportifs sur les terrains Pré de la ville
ER 03	11 508 m²	BD54p, BD55p, BD56p, BD57p, BD58p, BD1038p et BD1039p	Commune	Création d'une aire de stationnement et d'un espace vert sur les terrains Bourguet Naou
ER 04	657 m²	BC378p	Commune	Création de places de stationnement en épi le long de la rue Jean Castéran Aménagement du carrefour du chemin de la Grange et de la rue Jean Castéran
ER 05	11 594 m²	AY197p, AY198p, AY297p	Commune	Aménagement paysager d'entrée de ville
ER 06	4 192 m²	BE367p	Commune	Création d'équipements sportifs
ER 07	10 999 m²	BC408p, BC409p, BC410p, BC413p	Commune	Création d'une aire de stationnement, d'un hôtel de ville et de logements sur le terrain Minot

La liste des emplacements réservé avant la Modification n°1

N°	Surface en m²	Parcelles concernées	Bénéficiaire	Vocation
ER 01	4 150 m²	BE356p, BE357p, BE358p	Commune	Ouverture au public de l'espace naturel arboré de la source de la Tane et bassins en terre
ER 02	12 904 m²	BC305p, BC311p	Commune	Création d'une aire de stationnement et d'équipements sportifs sur les terrains Pré de la ville
ER 03	11 508 m²	BD54p, BD55p, BD56p, BD57p, BD58p, BD1038p et BD1039p	Commune	Création d'une aire de stationnement et d'un espace vert sur les terrains Bourguet Naou
ER 04	657 m²	BC378p	Commune	Création de places de stationnement en épi le long de la rue Jean Castéran Aménagement du carrefour du chemin de la Grange et de la rue Jean Castéran
ER 05	11 594 m²	AY197p, AY198p, AY297p	Commune	Aménagement paysager d'entrée de ville
ER 06	4 192 m²	BE367p	Commune	Création d'équipements sportifs
ER 07	10 999 m²	BC408p, BC409p, BC410p, BC413p	Commune	Supprimé dans le cadre de la Modification n°1 du PLU.

La liste des emplacements réservé après la Modification n°1



En faveur des zones N et A

Évolution des zones urbaines et à urbaniser
(Source : Cadastre)

ZONES	AVANT	APRÈS MODIF. 1	ÉVOL. MODIF. 1
UA	8,0 ha	8,0 ha	0,0 ha
UB	13,8 ha	13,8 ha	0,0 ha
UD	84,3 ha	86,2 ha	**+1,9 ha**
UE	9,4 ha	9,4 ha	0,0 ha
TOTAL U	**115,5 ha**	**117,4 ha**	**+1,9 ha**
0AU1	4,2 ha	0,0 ha	**-4,2 ha**
0AU2	4,4 ha	2,7 ha	**-1,7 ha**
1AU1	0,0 ha	2,6 ha	**+2,6 ha**
TOTAL AU	**8,6 ha**	**5,3 ha**	**-3,3 ha**
A1	267,3 ha	200,1 ha	**-67,2 ha**
A1m	288,7 ha	303,0 ha	**+14,3 ha**
A2	647,1 ha	691,8 ha	**+44,7 ha**
TOTAL A	**1 203,2 ha**	**1194,9 ha**	**-8,3 ha**
N	1 705,3 ha	1715,0 ha	**+9,7 ha**
TOTAL N	**1 705,3 ha**	**1715,0 ha**	**+9,7 ha**
TOTAL	**3032,5 ha**	**3032,5 ha**	**0,0 ha**

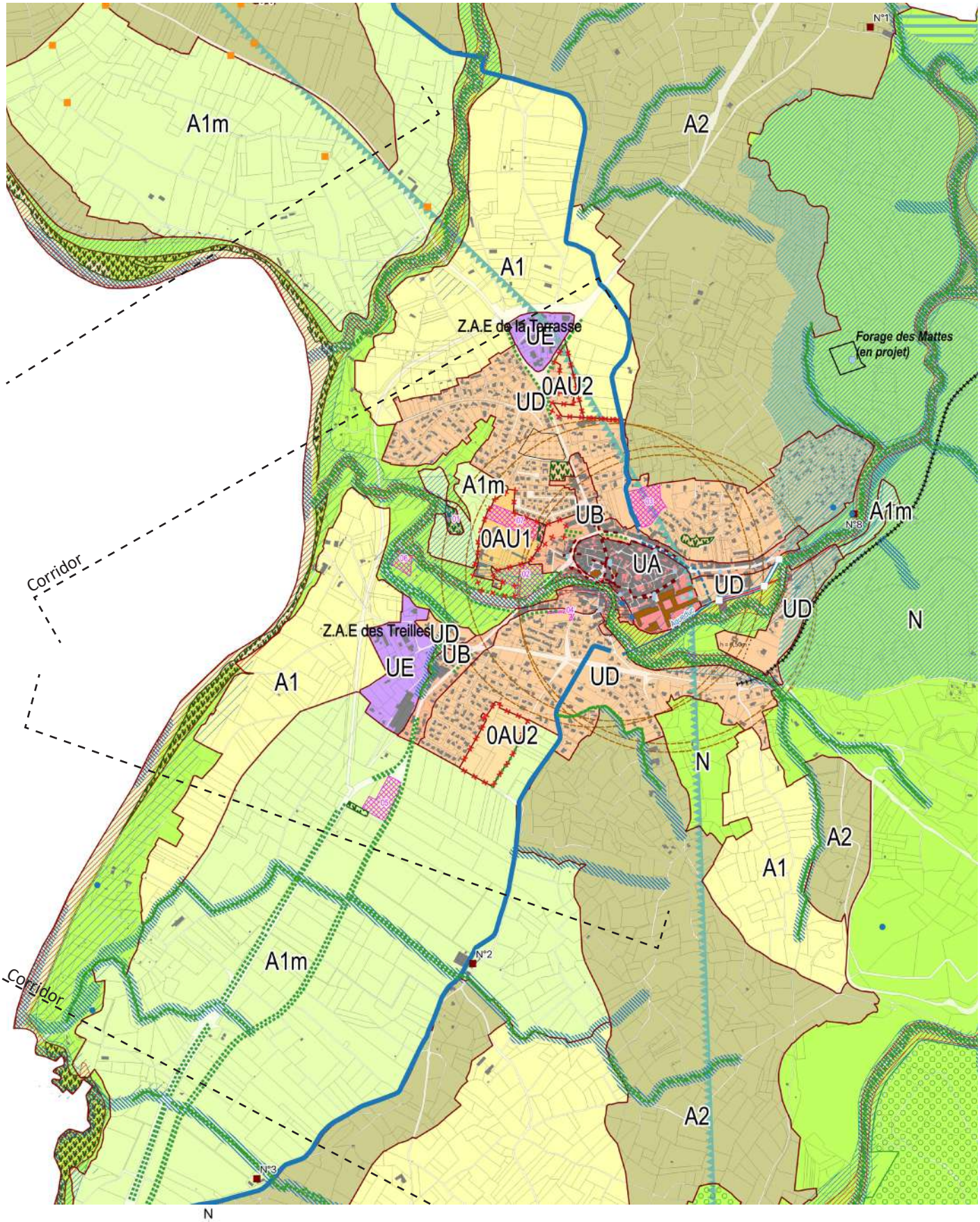
Tableau de l'évolution des surfaces

PLU / ZONES	U	AU	U+AU	A	N	A+N	TOTAL
AVANT	115,5 ha	8,6 ha	124,1 ha	1 203,2 ha	1 705,3 ha	2 908,5 ha	3 032,6 ha
APRÈS	117,4 ha	5,3 ha	122,7 ha	1 194,9 ha	1 715,0 ha	1909,1 ha	3 032,6 ha
DIFFÉRENCE	**+1,9 ha**	**-3,3 ha**	**-1,4 ha**	**-8,3 ha**	**+9,7 ha**	**+1,4 ha**	**0,0 ha**

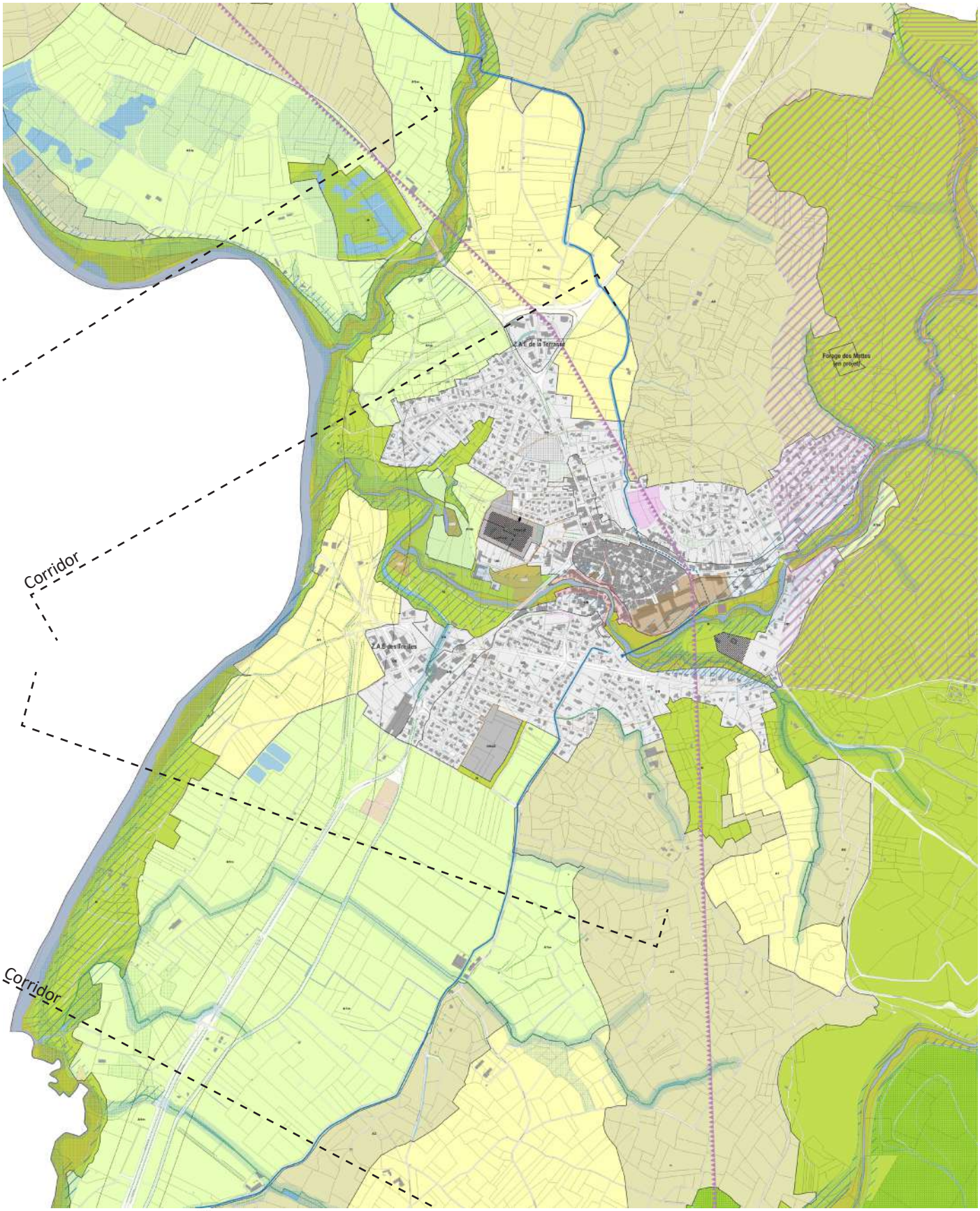
Tableau récapitulatif des surfaces du zonage modifiées

	AVANT	APRÈS MODIF. 1	ÉVOL. MODIF. 1
Alignements	81 203,1 ml	88 441,6 ml	**+7 238,5 ml**

Tableau de l'évolution des protections des alignements d'arbres, haies et ripisylves (en mètres linéaires) au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Le zonage avant la Modification n°1
+ corridors écologiques localisés par le SCoT sur la commune d'Aniane



Le zonage après la Modification n°1
+ corridors écologiques localisés par le SCoT sur la commune d'Aniane

3.5. Évolution des annexes (Pièce 5.)

Les objets 1 («Intégrer les observations du Préfet de l'Hérault au titre du Contrôle de légalité»), 3 («Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault») et 6 («Mettre à jour les annexes en intégrant notamment les nouveaux schémas directeurs (assainissement, eau potable)») de la Modification n°1 du PLU de la commune d'Aniane portent sur la mise à jour des annexes en intégrant les nouveaux schémas directeurs : Schéma d'assainissement des eaux usées et Schéma d'adduction en eau potable. Ainsi, ces deux documents sont ajoutés en annexe du document. Il s'agit des pièces 5.3b et 5.3c.

Aussi, l'objet 3 («Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault») porte sur l'adaptation du document afin de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques, notamment l'aléa feux de forêt. Ainsi, le Porter A Connaissance (PAC) de l'aléa Feu de forêt de l'État (2021) est annexé au PLU dans le cadre de la Modification n°1 du PLU.

4. Les effets potentiels des modifications apportées au PLU sur l'environnement

Consommation d'espace

La modification n°1 du PLU aura un impact positif sur la consommation d'espaces car elle entraîne une hausse de 1,4 hectares des zones agricoles, naturelles et forestières, au détriment des zones urbaines et à urbaniser. La modification n°1 du PLU présente donc un enjeu de modération de la consommation d'espace (réduction des zones à urbaniser, augmentation de la densité au sein des OAP, etc.).

Air, Climat et énergie

La Modification n°1 du PLU n'aura pas d'effet négatif significatif sur le climat actuel dans le sens où elle n'augmentera que très peu les émissions de CO2 à l'échelle de la commune.

Au contraire, le projet prévoit le maintien de nombreux linéaires arborés présents sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et au sein du tissu agricoleen mobilisant les outils de protection de la végétation s'appuyant sur les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, permettant ainsi l'absorption de CO2 localement et la réduction des effets d'îlots de chaleur urbains. Cela représente environ 7300 mètres linéaires de protection supplémentaires.

Aussi, le règlement est revu pour faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, au profit de la préservation des ressources non renouvelables et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La réduction d'une zone à urbaniser (0AU2) et la densification des secteurs restants classés en zone à urbaniser par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation permet aussi de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels sur le territoire et donc de maintenir des prairies, captant le CO2.

Sous-sol et relief

Les 2 secteurs urbanisables modifiés par la Modification n°1 du PLU (Terrains Minot et Cerisiers) modifieront de manière superficielle le sol pour les terrassements des constructions. On ne note pas d'enjeu de pollution ou de patrimonialité pour le sous-sol, le relief des secteurs est plat. Aucun enjeu n'est donc pressenti vis à vis du sous-sol ou du relief du secteur.

Eaux

- **Assainissement**

La modification n°1 du PLU aura un impact faible sur l'assainissement des eaux usées puisqu'elle permet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone auparavant bloquée qui avait déjà été programmée lors de l'élaboration du PLU initiale. Le secteur des Terrains Minot ici concerné sera relié au réseau d'eaux usées collectif, la STEP d'une capacité de 5200 EH est suffisamment dimensionnée pour permettre cette ouverture à l'urbanisation.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des zones ouvertes à l'urbanisation à l'issue de la modification n°1 du PLU seront collectées par le réseau existant ou seront compensées sur le secteur. Les mesures nécessaires seront donc prises afin que les projets n'engendrent pas d'inondations et n'engendrent pas de pollution du milieu naturel. Aucune incidence n'est attendue.

Pour garantir notamment une bonne gestion des eaux pluviales, la zone ouverte à l'urbanisation (1AU1) est soumise à une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble qui organiserons la compensation hydraulique à l'échelle globale de l'opération et nécessiteront des «dossiers loi sur l'eau». Cela doit concourir à une bonne prise en compte des enjeux inhérents aux eaux pluviales.

- **Eau potable**

Les secteurs urbanisables identifiés dans la modification n°1 du PLU n'augmentent pas plus le potentiel d'accueil de la population à horizon du PLU que ce qui était prévu initialement. Ainsi l'adéquation besoins/ressources, qui était équilibrée dans le PLU en vigueur, le reste suite à la modification n°1. Pour rappel la CCVH, qui dispose de la compétence eau potable, confirme une ressource en eau potable excédentaire à 2050.

- **Eaux souterraines et superficielles**

Aucune incidence n'est attendue concernant la qualité des eaux superficielles ou souterraines. Les eaux pluviales pouvant transporter des polluants urbains finiront dans le réseau pluvial existant ou seront collectées dans un bassin de rétention afin de décanter d'éventuelles pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales urbaines. Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à engendrer une pollution des eaux.

Zones humides

La Modification n°1 du PLU n'altérera aucune zone humide du territoire. Au contraire elle renforce la protection de la zone humide de l'ancienne carrière en les reclassant en zone naturelle N (auparavant en zone agricole A1m). On peut donc conclure à l'absence d'incidences négatives sur les zones humides.

Faune, milieux naturels, Flore et fonctionnalité écologique

- **Secteur «Terrains Minot»**

Ce secteur a fait l'objet de visites de terrain, d'une analyse des impacts et de la mise en place de mesures d'évitement et de réduction dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale du PLU afin d'atteindre un impact résiduel faible. Les mesures prises alors ne sont pas remises en cause par la Modification n°1 du PLU. Les éléments ci-après sont issus de l'évaluation environnementale initiale et ont été mis à jour si besoin.

Description : Au nord du secteur on trouve une friche avec un parking. Le reste du secteur est composé de parcs et jardins privés avec du bâti et des secteurs de maraîchage. Ce secteur de renouvellement urbain en périphérie du centre bourg comprend de belles masses végétales. Les bâtiments existants seront en partie conservés. On note aussi la présence d'un muret en pierres sèches (protégé au sein de la Modification n°1 du PLU).

Le muret de pierres sèches peut présenter un intérêt pour les reptiles notamment, tandis que les arbres et arbustes peuvent accueillir de l'avifaune (masses végétales importantes et arbres de hautes tiges protégés dans la Modification n°1 du PLU). En cas de présence de cavités, les arbres peuvent également présenter un intérêt pour les chiroptères, tout comme le bâti.

Surface : 3,89 ha environ.

Zonages d'inventaires/règlementaires et secteur de projet :

- PNA en faveur du Lézard ocellé (pas de milieux favorables à l'espèce sur le secteur) ;
- PNA en faveur des Odonates (individus uniquement en chasse et maturation).

Enjeux des habitats d'espèces :

- Enjeu modéré au niveau des secteurs de maraîchage pour les reptiles et les chiroptères en chasse ;
- Enjeu modéré au niveau des parcs et jardins privé avec bâti pour les mammifères, les chiroptères en chasse, les reptiles et l'avifaune ;
- Enjeu modéré au niveau de la friche avec parking pour les reptiles.

Selon le critère écologique, le secteur «Terrains Minot» présente des zones à enjeux dont l'urbanisation aura un impact négatif modéré. L'évaluation environnementale conclut à l'urbanisation possible de l'intégralité du secteur avec la mise en œuvre de mesures de réduction d'impact. Avec les mesures prises, l'impact négatif résiduel est faible. L'impact sur les espèces à enjeu modéré observées et potentielles est réduit grâce aux mesures de réduction validées. L'adaptation de la période de dévégétalisation, notamment, permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et en évitant le dérangement des espèces.

Le maintien au maximum du bâti existant était une mesure de réduction présente dans l'évaluation environnementale initiale. La présente Modification n°1 du PLU modifie l'OAP du secteur, prévoyant la destruction d'un des bâtis identifiés (secteur 1AU1o2). Afin de respecter les préconisations de l'évaluation environnementale initiale, l'OAP prévoit le passage d'un chiroptérologue en amont de la destruction du bâti en question afin de confirmer l'absence de colonie et, le cas échéant, déterminer les conditions de conservation.

- **Secteur des Cerisiers**

Ce secteur a fait l'objet de visites de terrain, d'une analyse des impacts et de la mise en place de mesures d'évitement et de réduction dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale du PLU afin d'atteindre un impact résiduel faible. Les mesure prises alors ne sont pas remises en cause via la Modification n°1 du PLU. Les éléments ci-après sont issus de l'évaluation environnementale initiale et ont été mis à jour si besoin.

Description : Secteur principalement à vocation agricole (friches) en périphérie du centre bourg et en extension par rapport à l'urbanisation existante. Un talus buissonnant borde le secteur au Sud-Est.

Les arbres et arbustes présents peuvent accueillir de l'avifaune. En cas de présence de cavités, les arbres peuvent également présenter un intérêt pour les chiroptères.

Surface : 3,12 ha environ - zone AU bloquée.

Zonages d'inventaires/règlementaires et secteur de projet :

- PNA en faveur du Lézard ocellé (un talus buissonnant favorable à l'espèce sur le secteur) ;
- PNA en faveur des Odonates (individus uniquement en chasse et maturation).

Enjeux des habitats d'espèces :

- Enjeu très fort au niveau du talus buissonnant du fait de la possible présence du Lézard ocellé et du Psammodrome d'Edwards (reptiles) ;
- Enjeu modéré sur le reste du secteur pour les mammifères, les reptiles, les chiroptères en chasse et l'avifaune.

Selon le critère écologique, le secteur « des Cerisiers » présente des zones à enjeux dont l'urbanisation aura un impact négatif modéré (évitement du talus acté). Le volet biodiversité de l'évaluation environnementale conclut à l'urbanisation possible du secteur avec la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction d'impact. Avec les mesures prises, l'impact négatif résiduel est faible.

L'impact sur l'habitat favorable au Lézard ocellé et au Psammodrome d'Edwards est réduit grâce la conservation et à la protection du talus buissonnant (mesures d'évitement validées) mais aussi par la mise en place d'une bande tampon enherbée de 5 m permettant la conservation d'habitats d'alimentation ; l'impact sur les espèces à enjeu modéré observées et potentielles est réduit grâce aux mesures de réduction validées. L'adaptation de la période de dévégétalisation, notamment, permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et en évitant le dérangement des espèces.

- **Autres secteurs**

Les incidences sur la faune, la flore et la fonctionnalité écologique seront positives pour les autres secteurs objets de la Modification n°1 du PLU. La protection des alignements arborés et haies en zone agricole permettra de renforcer la fonctionnalité écologique du territoire et préservera les corridors écologiques identifiés. De plus, le classement en zone N de la zone humide de l'ancienne carrière la protège de toute transformation inhérente à une éventuelle activité agricole.

Natura 2000

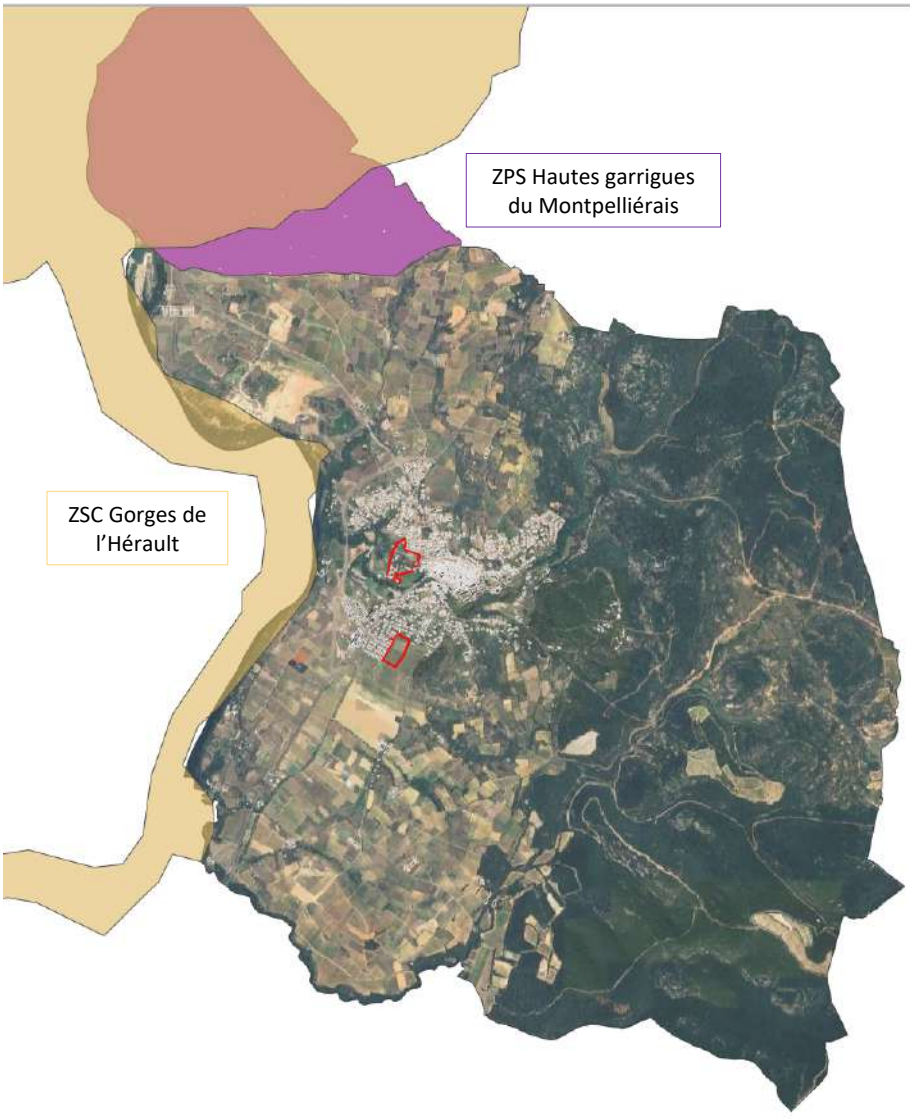
- **ZSC Gorges de l'Hérault (analyse tirée de l'évaluation environnementale initiale du PLU)**

Aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation n'est incluse dans ce site Natura 2000, cependant le secteur des Terrains Minot est relativement proche du site car situé à environ 550 mètres.

Les habitats d'intérêt communautaire référencés dans le site « Gorges de l'Hérault », qu'ils soient prioritaires ou non, ne se retrouvent pas sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Il n'y aura donc pas d'incidences du projet communal sur les habitats d'intérêt communautaire.

Parmi les espèces, mentionnées à l'annexe II de la Directive « Habitats-Faune-Flore », présentent sur ce site Natura 2000, 6 peuvent potentiellement chasser dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ainsi, les milieux ouverts peuvent être utilisés par le Gomphe à cercoïdes fourchus (Gomphus graslinii) et la Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii) ; les milieux semi-ouverts, haies, jardins, bosquets et lisières par le Grand rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum), le Minioptère de Schreibers (Miniopterus schreibersii), le Rhinolophe euryale (Rhinolophus euryale) et le Petit rhinolophe (Rhinolophus hipposideros). Concernant les Odonates leur enjeu de conservation est rétrogradé à faible localement (pas de sites de reproduction). Concernant les chiroptères en chasse, ce comportement a été pris en compte dans l'analyse : les mesures ERC proposées doivent permettre d'atteindre un impact résiduel faible sur les espèces (maintien au maximum des arbres mâtures, des arbustes, des masses végétales importantes, etc.).

De même, le Grand Capricorne (Cerambyx cerdo) est susceptible d'utilisé les chênes pédonculés âgés du secteur n°2, le Lucane cerf-volant (Lucanus cervus) les chênes (une attention toute particulière devra être portée à ces arbres en phase projet afin qu'ils soient au maximum maintenus) et l'Ecaille chinée (Euplagia quadripunctaria) les fourrés et boisements de ce même secteur. Toutefois, d'autres espèces plus patrimoniales ont été prises en compte dans l'analyse et « couvrent » cette espèce. Il s'agit d'un papillon très commun dans les ripisylves de l'espace méditerranéen. Son inclusion à l'annexe II de la Directive Faune-Flore-Habitats résulte initialement d'une erreur taxonomique et cette espèce n'est



Localisation des zones à urbaniser (1AU1 et 0AU2) par rapport à la ZSC «Gorges de l'Hérault» et la ZPS «Hautes garrigues du montpelliérais»

pas menacée à l'échelle communautaire.

Enfin, le Petit Murin (Myotis blythii) pourrait chasser dans les zones herbacées peu pâturées du secteur n°3 tandis que le Murin à oreilles échancrées (Myotis emarginatus) pourrait chasser dans les secteurs boisés et les jardins du secteur n°2. Concernant les chiroptères en chasse, ce comportement a été pris en compte dans l'analyse : les mesures ERC proposées doivent permettre d'atteindre un impact résiduel faible sur les espèces (maintien au maximum des arbres mâtures, des arbustes, des masses végétales importantes, d'une bande tampon herbacée de 5m, etc.).

Par ailleurs, nous ne pouvons pas exclure la présence ponctuelle dans les sites de chiroptères dans les bâtis existants et/ou dans les vieux arbres ou à cavités (gîtes potentiels). La préservation des bâtis existants et d'un maximum d'arbres mâtures est par conséquent recommandé (cf. mesures ERC des secteurs) afin de limiter la destruction des habitats favorables aux espèces de chiroptères notamment du site Natura 2000. Une attention toute particulière devra être portée à ces arbres et bâtis en phase projet afin qu'ils soient au maximum maintenu.

Les espèces de chiroptères (chauves-souris) peuvent en effet venir chasser sur l'ensemble du territoire communal et trouver refuge dans le bâti ancien. Elles peuvent utiliser les ripisylves, les alignements d'arbres, les lisères des boisements et les haies communales comme corridors de déplacements. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs ne devrait pas remettre en cause l'état des populations de ce site Natura 2000, notamment des chiroptères, d'autant plus que les principales ripisylves sont préservées et que

des mesures ont été proposées.

Le maintien au maximum du bâti existant était une mesure de réduction présente dans l'évaluation environnementale initiale. La présente Modification n°1 du PLU modifie l'OAP du secteur, ce qui engendre la destruction d'un des bâtis identifiés. Afin de respecter les préconisations de l'évaluation environnementale initiale, l'OAP prévoira le passage d'un chiroptérologue en amont de la destruction du bâti en question afin de confirmer l'absence de colonie.

Pour conclure, le projet communal aura ainsi une incidence faible sur les espèces du site Natura 2000 des Gorges de l'Hérault.

- **ZPS « Hautes garrigues du montpelliérais »**

Aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation n'est incluse dans ce site Natura 2000 et aucune liaison fonctionnelle n'existe entre les nouvelles zones d'urbanisation et ce site.

Certaines espèces peuvent toutefois être présentes dans les zones ouvertes à l'urbanisation, les oiseaux ayant un rayon de vol important.

C'est notamment le cas de l'Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus), du Circaète Jean le Blanc (Circaetus gallicus), du Rollier d'Europe (Coracias garrulus), du Busard cendré (Circus pygargus), de la Bondrée apivore (Pernis apivorus) et du Milan noir (Milvus migrans) qui peuvent venir s'alimenter dans les milieux ouverts des 2 sites (leur enjeu de conservation est rétrogradé à faible localement).

Le Grand-duc d'Europe (Bubo bubo) et la Pie grièche écorcheur (Lanius collurio) peuvent également venir sur l'ensemble des 2 sites ; le premier pour s'alimenter dans tous les types de milieux, la seconde pour effectuer une halte migratoire dans les milieux ouverts (leur enjeu de conservation est rétrogradé à faible localement).

Enfin, le Pipit rousseline (Anthus campestris) et l'Alouette lulu (Lullula arborea) peuvent fréquenter le site des Cerisiers pour nicher dans les milieux ouverts. D'autres milieux ouverts plus favorables se trouvent néanmoins sur la commune (l'enjeu de conservation du Pipit rousseline est rétrogradé à modéré localement et celui de l'Alouette lulu évolue aussi à faible).

Pour conclure, compte tenu de l'éloignement du site Natura 2000 par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation et de leur faible attrait (milieux pas des plus favorables pour les espèces visées), la Modification n°1 du PLU aura, en l'état, une incidence faible sur les espèces du site Natura 2000 des Hautes Garrigues du Montpelliérais. Le Pipit rousseline a été pris en compte dans l'analyse du site des Cerisiers et est donc concerné par les mesures ERC proposées qui doivent permettre d'atteindre un impact résiduel faible sur les espèces.

- **Description et incidences sur les autres sites Natura 2000 à proximité**

Six espèces de chiroptères sont présents dans la ZSC « Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas » située en partie à moins de 5 kilomètres de la commune d'Aniane. Parmi ces espèces, cinq font parties de celles identifiées dans le site « Gorges de l'Hérault » comme susceptibles d'utiliser certaines zones ouvertes à l'urbanisation pour chasser.

La ZPS « Garrigues de la Moure et d'Aumelas », qui chevauche en grande partie la ZSC « Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas », abrite de nombreuses espèces de rapaces susceptibles de venir chasser sur le territoire communal.

Les deux autres ZSC comprises dans un rayon de 10 kilomètres autour d'Aniane (« Causse du Larzac » et « Les Contreforts du Larzac ») accueillent également des chiroptères susceptibles de venir chasser sur la commune et les zones ouvertes à l'urbanisation.

Des rapaces, oiseaux à grands rayons d'actions susceptibles de venir chasser sur le territoire communal, sont également présents dans la ZPS « Causse du Larzac » située dans un rayon de 10 kilomètres.

Au vu des distances à parcourir pour les individus des espèces référencées sur les autres sites Natura 2000 que ceux des Gorges de l'Hérault et des Hautes Garrigues du Montpelliérais, il est peu probable de les retrouver sur les sites de projets communaux. Les incidences sont par conséquent jugées faibles.

Enfin, le PLU pourrait avoir des incidences indirectes sur la ZSC communale et celles situées en aval : « Cours inférieur de l'Hérault », « Côtes sableuses de l'infralittoral Languedocien » et « Posidonies du cap d'Agde ». Il est possible que le projet communal participe de façon indirecte à la dégradation des habitats naturels et de l'état des populations d'espèces d'intérêt communautaire : augmentation des prélèvements en eau et des rejets (liée notamment à l'augmentation de la population), risque de pollutions, etc.

Néanmoins, cet impact sera faible puisque :

- la station d'épuration est en capacité d'assumer l'augmentation de la population prévue (3500 habitats d'ici 2030) ;
- des mesures sont envisagées pour limiter les prélèvements en eau (étude de la capacité des captages, choix d'une palette végétale locale, etc.) ;
- pour permettre l'infiltration/la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou groupement de parcelles,
- pour atteindre un bon fonctionnement de l'assainissement non collectif.

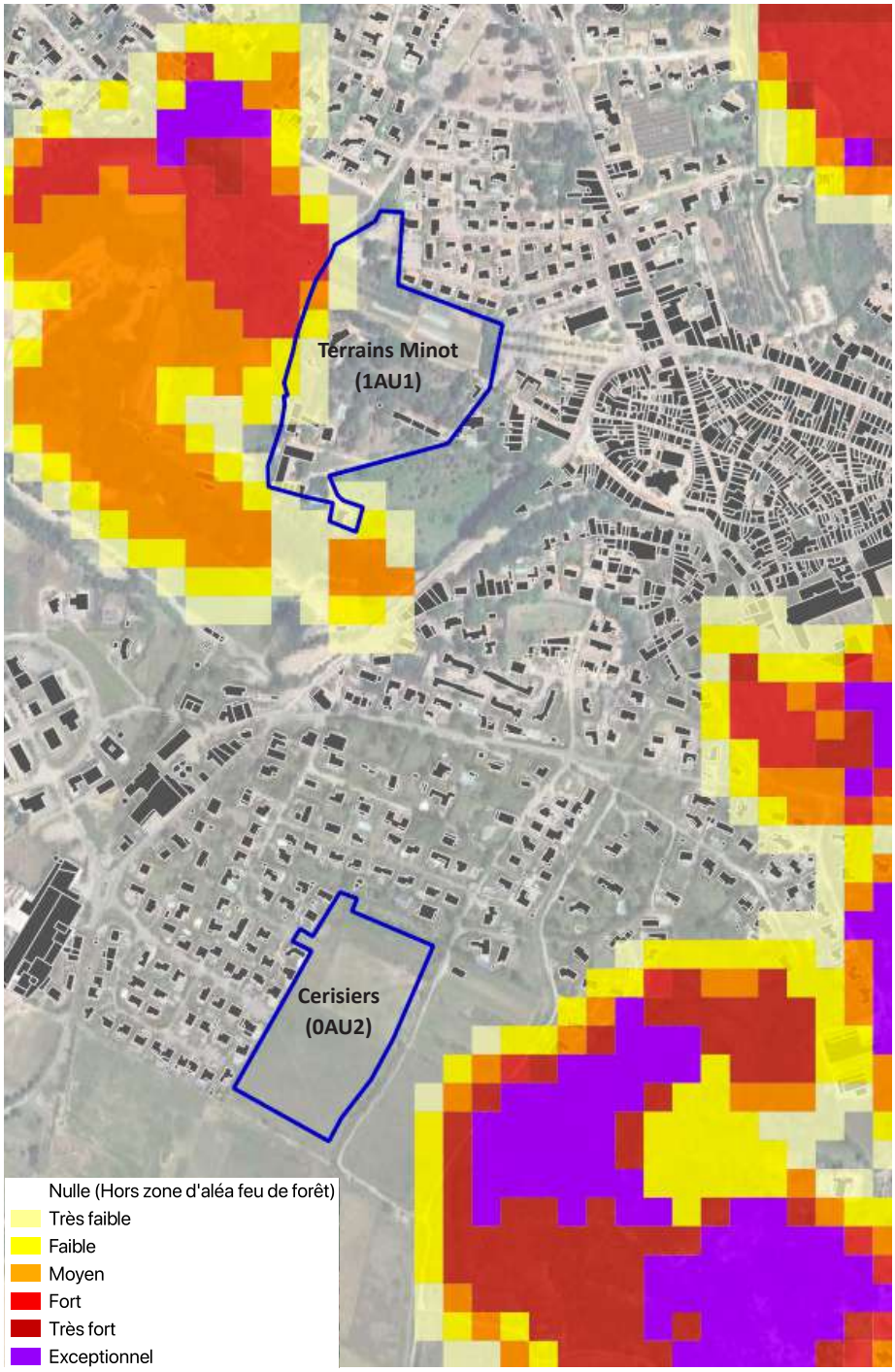
Nuisances

Les secteurs visés par le Modification n°1 du PLU se situent en dehors de toute zone de nuisance (sonore, olfactive, pollutions). L'impact est considéré comme négligeable.

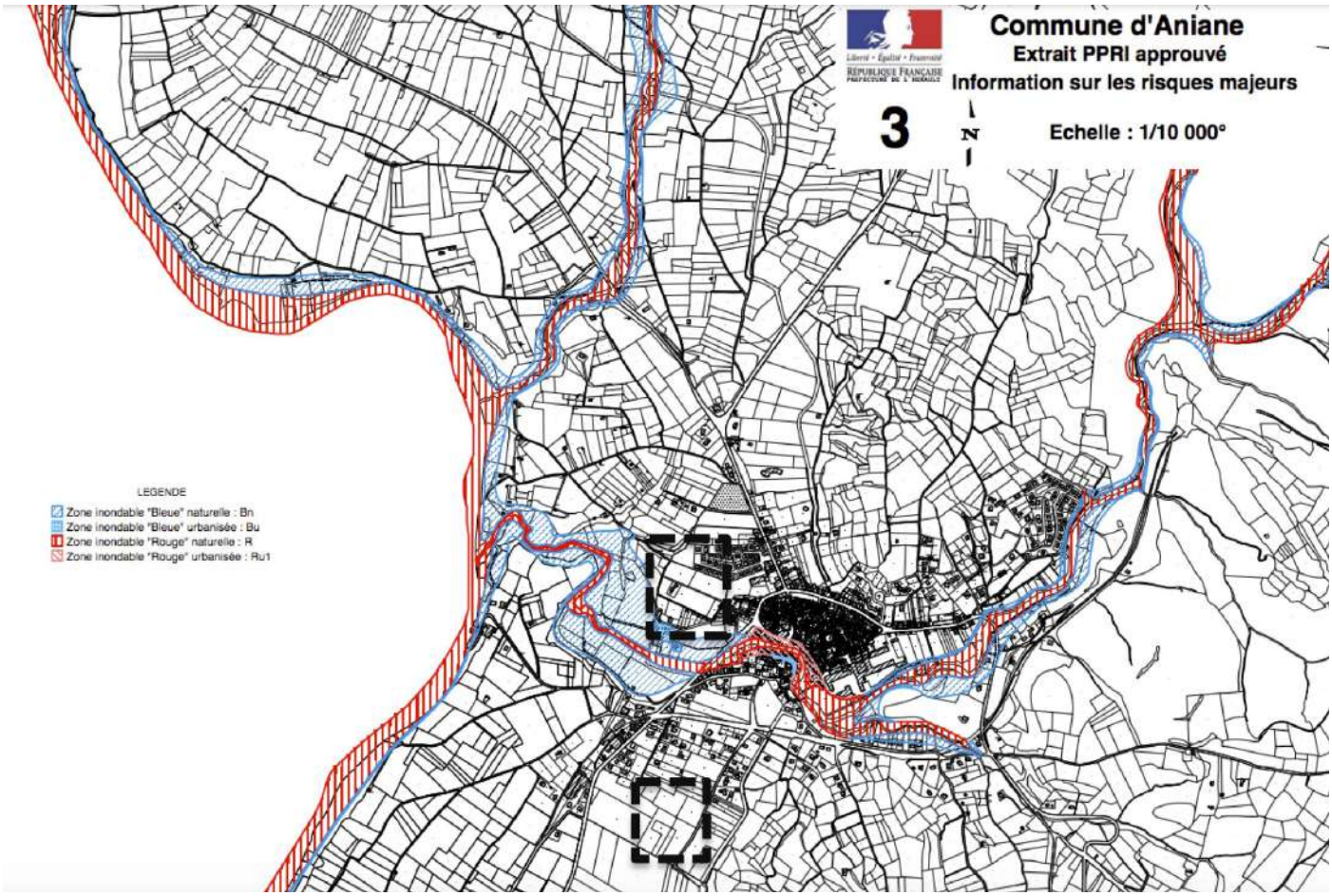
Risques

Le secteur 0AU2 des Cerisiers se situe hors zone inondable, le secteur 1AU1 des Terrains Minot comprend une petite partie, au Sud, en zone bleue du PPRi. Cet espace est déjà bâti et ne sera pas modifié avec la procédure de modification n°1 du PLU (cf OAP de la zone).

Concernant le risque feu de forêt, les secteurs se situent en zone d'aléa faible ou hors zone d'aléa. On retrouve toutefois en bordure des Terrains Minot des boisements en aléa modéré à fort, un enjeu de respect des OLD est ici identifié et sera respecté.



Zones AU, objets de la modification n°1 du PLU et l'aléa feu de forêt - Source : DDTM 34



Secteur AU, objets de la modification n°1 du PLU et le PPRi - Source : DDTM 34

L'aléa retrait-gonflement des argiles est modéré sur les sites, l'adaptation des constructions sera respectée pour le réduire. Aucun risque technologique n'est identifié sur ou autour de la parcelle.

En conclusion, la modification n°1 du PLU ne met pas en danger la santé humaine et n'expose aucune population à un risque naturel ou technologique.

Paysage et patrimoine

L'intégration paysagère des 2 secteurs urbanisables a été étudiée pour réduire l'effet visuel des projets en limitant la hauteur des constructions (similaire à la hauteur des constructions voisines) et en maintenant les alignements arborés et masses boisées présents, ce qui permettra de réduire l'impact visuel de l'urbanisation en la masquant derrière une interface plantée.

L'intégration des futurs bâtiments garde les mêmes règles que celles précédemment décidées dans le PLU initial en termes d'aspects extérieurs des constructions. Des choix, notamment en termes de couleurs des façades, avaient été opérés dans le cadre du PLU initial dans le but de fondre harmonieusement les constructions dans le paysage et dans l'environnement urbain.

L'impact est faible sur le paysage et nul sur le patrimoine.

Incidences cumulées

Un autre projet est prévu sur la commune et porte sur l'extension de la ZAE des Treilles. Ce projet fait l'objet d'une procédure de Révision Allégée n°1 du PLU. Cette dernière entraîne la consommation de 8100 m^2 de surface agricole (parcelle AY 265). Cette parcelle n'est plus cultivée et n'a pas été déclarée à la PAC (au registre parcellaire graphique) en 2023. Même si cette parcelle a été identifiée comme à fort potentiel agricole par le SCoT du Pays Coeur d'Hérault, celui-ci a également identifié la ZAE des Treilles comme une zone à développement de l'activité économique. Cette procédure ne viendra donc pas déséquilibrer l'agriculture locale, la friche étant déjà non cultivée depuis plusieurs années. De plus cet impact négatif sur la consommation d'espace de la Révision Allégée n°1 du PLU est à mettre en balance avec la diminution de la consommation d'espace qui s'opère simultanément par le biais de la présente Modification n°1 du PLU, qui réduit l'emprise de la zone à urbaniser (0AU2) du secteur «Condamine» pour restituer une surface équivalente (0,8 ha) à la zone agricole.

Conclusion

La Modification n°1 du PLU d'Aniane ne sera pas de nature à transformer de façon substantielle ou irréversible les milieux de vie de la faune communale et n'impactera pas de milieux naturels protégés ou à fort enjeu pour la biodiversité. De plus, il ne déséquilibrera pas la ressource en eau disponible et ne sera pas de nature à altérer la qualité de l'eau. Il ne permet pas de constructions à usage d'habitation ou recevant du public dans des zones à risque ou des zones de nuisances. Les impacts de la procédure sont globalement faibles sur l'environnement.