RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE



15/09/2025

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 1 ET A LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ANIANE (34150)

Autorité Organisatrice	:	Commune d'ANIANE
Maître d'Ouvrage	:	Commune d'ANIANE
Cadre juridique	:	Arrêté Maire d'Aniane n°2025-220 du 17/06/2025
Dates d'enquête	:	15 juillet au 18 août 2025
Commissaire enquêteur	:	Daniel PLANCHE

Destinataires :

- Monsieur le maire de la commune d'Aniane (2 ex. papier et 1 dématérialisé)
- Madame la présidente du tribunal administratif de Montpellier (1 ex. papier)

Aniane



Contenu du rapport :

- **1ère partie** : Rapport d'enquête publique unique relatif à la modification n°1 et à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aniane (34150) ;
- **2ème partie** : Conclusions motivées et avis sur la modification n°1 PLU de la commune d'Aniane ;
- **3ème partie** : Conclusions motivées et avis sur la révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Aniane ;

- **Documents annexés au rapport.**
- **Pièces jointes :** *Les pièces jointes (originaux en unique exemplaire) ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête. Elles ne figurent pas dans le rapport du commissaire enquêteur.*

Références :

- Circulaire du Conseil d'Etat SG-22-00036-D du 20 janvier 2022 relative au canevas standardisé du rapport et des conclusions des commissaires enquêteurs ;

- Décision n° E25000072 / 34 de Madame la présidente du tribunal administratif de Montpellier en date du 26 mai 2025 désignant Monsieur Daniel PLANCHE, en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique ;

- Arrêté de Monsieur le Maire de la commune d'Aniane n° 2025-202 du 17 juin 2025 portant ouverture d'une enquête publique unique relatif à la modification n°1 et à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aniane (34150).

Sommaire

1ERE PARTIE **6**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR **6**

PREAMBULE **7**

I – GENERALITES **7**

1.1 – LA COMMUNE D'ANIANE 7
1.2 – LE CONTEXTE 7
1.3 – L'OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE 8
1.3.1 – La modification n°1 du PLU d'Aniane *8*
1.3.2 – La révision allégée n°1 du PLU d'Aniane *8*
1.4 – LE CADRE JURIDIQUE 8
1.4.1 – De la modification n°1 du PLU d'Aniane *8*
1.4.2 – De la révision allégée n°1 du PLU d'Aniane *9*
1.4.3 – Historique des décisions *9*
1.5 – LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU 10
1.5.1 – Description du projet *10*
1.5.2 – Les modifications à apporter dans le cadre de la procédure *10*
1.5.3 – Les modifications au regard des objectifs du PADD en vigueur *10*
1.5.4 – Les modifications au regard des objectifs du SCoT en vigueur *11*
1.5.5 – Le PLH de la Vallée de l'Hérault *11*
1.5.6 – Les enjeux de la 1ère modification du PLU *11*
1.5.7 – Les secteurs soumis à OAP *15*
1.5.8 – Incidences du projet sur l'environnement *19*
1.6 – LE PROJET DE REVISION ALLEGE N°1 DU PLU 21
1.6.1 – Description du projet *21*
1.6.2 – Les modifications à apporter dans le cadre de la procédure *21*
1.6.3 – Les modifications au regard des objectifs du PADD en vigueur *21*
1.6.4 – Les modifications au regard des objectifs du SCoT en vigueur *22*
1.6.5 – Les enjeux de la 1ère révision allégée du PLU *22*
1.6.6 – Incidences du projet sur l'environnement *23*
1.7 – LA CONCERTATION PREALABLE A LA REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLU 25
1.8 – LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE 26

II – ORGANISATION DE L'ENQUETE **27**

2.1 – LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 27
2.2 – LES INTERVENANTS 27
2.3 – L'ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE 27
2.4 – LA VISITE DES LIEUX ET LES REUNIONS AVEC LE PORTEUR DE PROJET 28
2.5 – LES MESURES DE PUBLICITE 28
2.5.1 – Voie d'affiche *28*
2.5.2 – Voie de presse *28*
2.5.3 – Sites Internet *29*
2.5.4 – Accès à l'information *29*

III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE **30**

3.1 – LA CHRONOLOGIE DES EVENEMENTS 30
3.1.1 – Chronologie des évènements *30*
3.2 – LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 31
3.3 – LES MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER ET DU DEPOT DES OBSERVATIONS 31
3.4 – LE CLIMAT DE L'ENQUETE ET INCIDENT 32
3.5 – LES INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE 32
3.6 – LA CLOTURE DE L'ENQUETE 32
3.6.1 – Comptabilisation des observations du public *32*
3.6.2 - Remise du procès-verbal de synthèse des observations *33*
3.6.3 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur *33*

IV – SYNTHESE DES AVIS : MRAE, SERVICES DE L'ETAT ET PPA 34

4.1 – LA NOTIFICATION DES PROJETS A LA MRAE, AUX SERVICES DE L'ETAT ET AUX PPA 34
4.2 – LES AVIS DE LA MRAE 34
4.3 – LES AVIS DES SERVICES ET PERSONNES CONSULTES 34
4.3.1 – Sur la modification n° 1 du PLU *34*
4.3.2 – Sur la révision allégée n° 1 du PLU *36*

V – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 39

5.1 – LE BILAN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 39
5.2 – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC 42
5.2.1 – Observations du public, réponses des Maîtres d'ouvrage et commentaires du commissaire enquêteur *42*

2EME PARTIE 74

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE D'ANIANE 74

PREAMBULE **75**

I – LES APPORTS DE L'ENQUETE 75

1.1 – L'OBJET DE L'ENQUETE 75
1.2 – LES ENSEIGNEMENT DE L'ENQUETE 75
1.2.1 – Le déroulement de l'enquête *75*
1.2.2 – La concertation préalable *76*
1.2.3 – Avis de la MRAe, des services de l'Etat et des PPA *76*
1.2.4 – Les observations du public *77*

II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU TITRE DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU D'ANIANE 79

2.1 – LE RESPECT DE LA PROCEDURE 79
2.1.1 – Le cadre juridique *79*
2.1.2 – La compatibilité avec les documents d'urbanisme *79*
2.2 – LES MOTIVATIONS QUI ONT CONDUIT A CETTE MODIFICATION 80
2.2.1 – Les raisons pour lesquelles la modification du PLU a été retenu *80*
2.3 – L'ACCEPTABILITE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES LOCALES 83
2.3.1 – Sur la consommation d'espace *83*
2.3.2 – Sur le climat, l'air et l'énergie *83*
2.3.3 – Sur les eaux *84*
2.3.4 – Sur les zones humides *84*
2.3.5 – Sur la faune, la flore et les milieux naturels *84*
2.3.6 – Sur les sites Natura 2000 ..... *85*
2.3.7 – Sur les nuisances *86*
2.3.8 – Sur les risques *86*
2.3.9 – Sur le paysage et le patrimoine *86*
2.4 – DES OPPOSITIONS AU PROJET 86
2.5 – L'ATTEINTE AUX INTERETS PRIVES 89
2.6 – LES MODIFICATIONS A APPORTER DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE 89
2.6.1 – Les effets de la 1ère modification sur le règlement du PLU *89*
2.6.2 – Les modifications au regard des objectifs du PADD en vigueur *94*
2.6.3 – Les modifications au regard des objectifs du SCoT en vigueur *94*
2.6.4 – Les modifications au regard des objectifs du PLH de la Vallée de l'Hérault *94*
2.7 – LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DU PLU 95
2.7.1 – Evolution du rapport de présentation *95*
2.7.2 – Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) *96*
2.7.3 – Evolution du règlement écrit *99*
2.7.4 – Evolution des plans de zonage *99*
2.7.5 – Evolution des annexes *102*
2.8 – RECAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS 103

II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU TITRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU D'ANIANE 104

3EME PARTIE **106**

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE D'ANIANE **106**

PREAMBULE **107**

I – LES APPORTS DE L'ENQUETE **107**

1.1 – L'OBJET DE L'ENQUETE 107
1.2 – LES ENSEIGNEMENT DE L'ENQUETE APPORTS DE DEROULEMENT ENQUETE, BILAN, PARTICIPATION 108
1.2.1 – Le déroulement de l'enquête *108*
1.2.2 – La concertation préalable *108*
1.2.3 – La réunion d'examen conjoint *109*
1.2.4 – Avis de la MRAe, des services de l'Etat et des PPA *110*
1.2.5 – Les observations du public *110*

II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU TITRE DE LA REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLU D'ANIANE **111**

2.1 – LE RESPECT DE LA PROCEDURE 111
2.1.1 – Le cadre juridique *111*
2.1.2 – La compatibilité avec les documents d'urbanisme *111*
2.2 – LES MOTIVATIONS QUI ONT CONDUIT A CETTE REVISION ALLEGEE 112
2.2.1 – Les raisons pour lesquelles la révision allégée a été retenue *112*
2.3 – L'ACCEPTABILITE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES LOCALES 115
2.3.1 – Sur la consommation d'espace *115*
2.3.2 – Sur le climat, l'air et l'énergie *115*
2.3.3 – Sur les eaux *115*
2.3.4 – Sur les zones humides *115*
2.3.5 – Sur la faune, la flore et les milieux naturels *115*
2.3.6 – Sur les sites Natura 2000 ..... *116*
2.3.7 – Sur les nuisances *116*
2.3.8 – Sur les risques *116*
2.3.9 – Sur le paysage et le patrimoine *116*
2.4 – DES OPPOSITIONS AU PROJET 117
2.5 – L'ATTEINTE AUX INTERETS PRIVES 117
2.6 – LES MODIFICATIONS A APPORTER DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE 117
2.6.1 – Les effets de la 1ère Révision Allégée sur le règlement du PLU *117*
2.6.2 – Les modifications au regard des objectifs du PADD en vigueur *117*
2.6.3 – Les modifications au regard des objectifs du SCoT en vigueur *118*
2.7 – LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX PIECES COMPOSANT LE DOSSIER DU PLU 119
2.7.1 – Evolution du rapport de présentation *119*
2.7.2 – Evolution du règlement écrit *119*
2.7.3 – Evolution des plans de zonage *120*

II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU TITRE DE LA REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLU D'ANIANE **122**

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT **123**

PIECES JOINTES (POUR INFO) .....

Département de l'Hérault

Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault
COMMUNE D'ANIANE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 ET A LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ANIANE (34150)

1ère PARTIE

RAPPORT
du commissaire enquêteur

Enquête conduite du 15 juillet au 18 août 2025

Commissaire enquêteur Daniel PLANCHE

Préambule

Le présent rapport a pour objet :

- de présenter le cadre des projets soumis à l'enquête publique relative à la modification n°1 et à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane.
- d'exposer le déroulement de l'enquête ;
- de présenter les propositions et observations diverses émises, après analyse des éléments portant ces projets ;
- d'énoncer les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur :
  - la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane ;
  - la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane.

I – GENERALITES

1.1 – La commune d'Aniane

La commune d'Aniane (30,34 km², 2 939 habitants (INSEE 2020) est située dans le département de l'Hérault.

C'est un village typiquement méridional, placée sur la route de Saint-Jacques-de-Compostelle, aux sorties des gorges de l'Hérault et bénéficiant d'un patrimoine bâti exceptionnel.

Aniane fait partie des 28 communes de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé en 1998) d'une superficie de plus de 481 km² et représentant un bassin de vie de plus de 42 000 habitants (2021).



La commune d'Aniane est incluse dans le périmètre du Schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault.

1.2 – Le contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 mars 2020 et n'a jamais fait l'objet d'une procédure d'évolution.

La commune d'Aniane souhaite faire évoluer son document d'urbanisme sur plusieurs points, qui nécessitent deux procédures d'évolution du document :

- Une procédure de Modification n°1 du PLU ;
- Une procédure de Révision Allégée n°1 du PLU.

Ces deux procédures sont menées en parallèle et la révision allégée n° 1 apporte des évolutions à la modification n°1 du PLU.

1.3 – L'objet de l'enquête unique

La commune d'Aniane a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme (PLU approuvé le 3 mars 2020) sur plusieurs points, qui nécessitent deux procédures d'évolution du document.

1.3.1 – La modification n°1 du PLU d'Aniane

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 linéaire 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).

1.3.2 – La révision allégée n°1 du PLU d'Aniane

La première Révision Allégée du PLU de la commune d'Aniane porte sur un objet unique :

1. Réduire la zone agricole pour étendre la zone UE de la ZAE des Treilles située à l'entrée Sud-Ouest de la ville.

1.4 – Le cadre juridique

1.4.1 – De la modification n°1 du PLU d'Aniane

Les modifications apportées sur le PLU d'Aniane sont de nature à entrer dans le champ d'application de l'art. L153-41 du Code de l'Urbanisme.
Ainsi, la commune d'Aniane peut légitimement recourir à la procédure de modification prévue à l'art. L153-36.
La procédure de modification est conduite conformément aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une procédure dite « de droit commun ».

Nota : Dans le cadre de cette première modification de droit commun du PLU, il s'agit d'apporter des ajustements au règlement, et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas remis en question

1.4.2 – De la révision allégée n°1 du PLU d'Aniane

La procédure de Révision Allégée du PLU est notamment définie par les articles L.153-31 à L.153-34 du Code de l'Urbanisme

Les changements portés au PLU sont de nature à réduire une zone agricole et entrent donc dans le champ d'application d'une Révision.

Les changements portés au PLU ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD et s'appuient sur son objectif 3 : « Développer l'économie locale ».
Ainsi, la commune d'Aniane peut légitimement recourir à la procédure de Révision dite « Allégée ».

Le principal espace affecté par la première révision allégée du PLU est la ZAE des Treilles et les espaces limitrophes.

1.4.3 – Historique des décisions

03/03/2020, approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane ;

09/09/2024, arrêté n°2024-415 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Aniane ;

10/09/2024, délibération du Conseil Municipal prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Aniane, fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

10/09/2024, délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme d'Aniane, fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

07/04/2025, notification du projet de modification n°1 et de révision allégée n°1 du PLU d'Aniane aux personnes publiques associées (PPA), MRAe, etc.

17/04/2025, réunion de consultation des personnes publiques associées (PPA)

13/05/2025, délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU d'Aniane ;

19/05/2025, notification du projet de révision allégée n°1 du PLU aux personnes publiques associées (PPA)

05/06/2025, saisine pour avis des personnes publiques associées (PPA) sur la procédure de modification n°1

10/06/2025, délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation menée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU d'Aniane ;

10/06/2025, réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA)

23/06/2025, avis conforme de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale sur le projet de modification n°1 du PLU d'Aniane ;

23/06/2025, avis conforme de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale sur le projet de révision allégée n°1 du PLU d'Aniane ;

1.5 – Le projet de modification n°1 du PLU

1.5.1 – Description du projet

La présente procédure porte sur la première Modification du PLU de la commune d'Aniane.
Les quatre orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies dans 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.

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.

1.5.2 – Les modifications à 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 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 linéaire 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).

1.5.3 – 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 :

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

1.5.4 – Les modifications au regard des objectifs du SCoT en vigueur

En termes de consommation d'espace, le SCoT fixe pour l'habitat un objectif commun aux pôles relais de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault de 15 ha en extension pour 385 logements avec une densité moyenne brute minimale de 25 logements/ha.

Cette 1ère modification du PLU doit permettre de rendre compatible le PLU avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault. En effet, 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.

1.5.5 – 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.

1.5.6 – Les enjeux de la 1ère modification du PLU

1.5.6.1 – La dynamique démographique

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.

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.

1.5.6.2 – La dynamique économique

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 « Clavelliès » pour envisager sa mutation agricole.

1.5.6.3 – Les besoins en matière agricole et de développement forestier

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 Cœur d'Hérault.

1.5.6.4 – Les besoins en matière d'aménagement de l'espace

La 1ère Modification du PLU d'Aniane ne présente pas d'enjeu particulier en termes 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.
Elle ne présente pas non plus 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.

En revanche, 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.

1.5.6.5 – La consommation d'espace

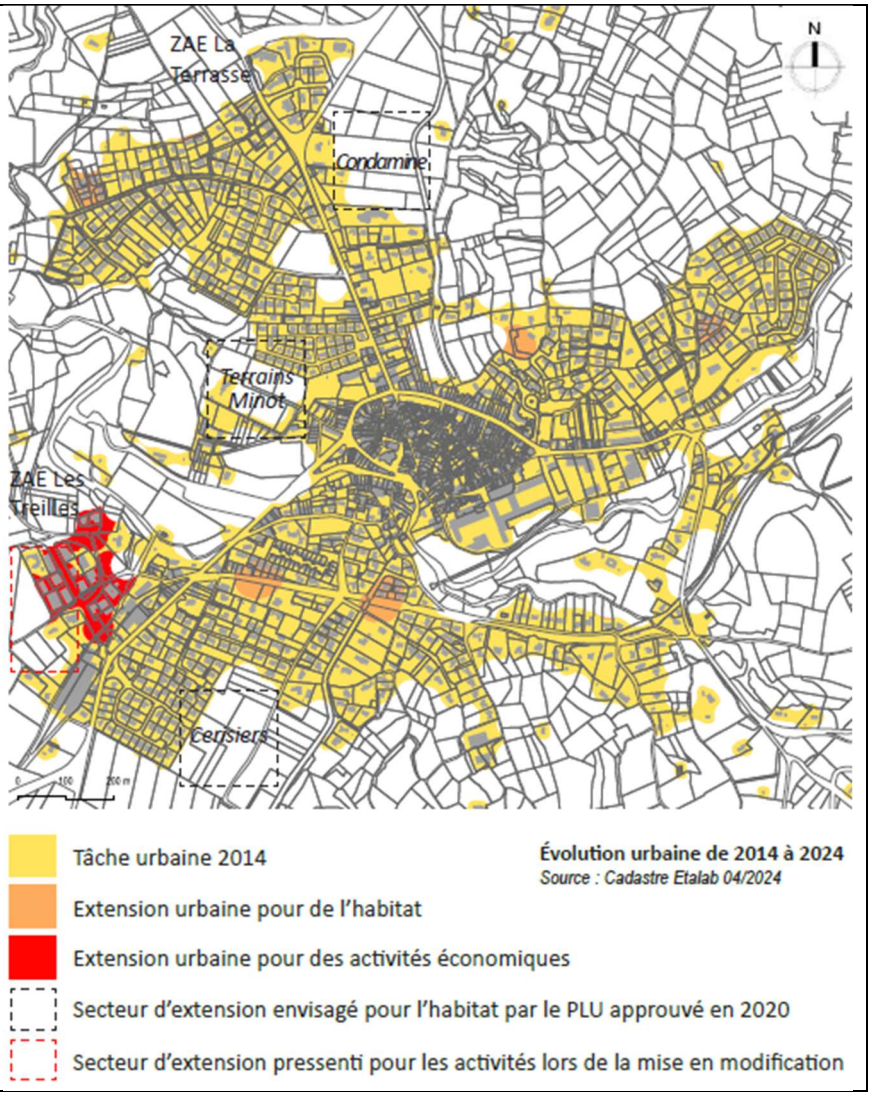
Sur la dernière décennie (2014-2024), la tâche urbaine communale s'est étendue de 5,8 hectares :

- **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.

Nota : 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.



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 Cœur 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.

1.5.6.6 – Les capacités de densification/mutation des espaces bâtis

La 1ère Modification du PLU présente un enjeu en termes 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.

Capacité de densification

La commune présente quelques opportunités de densification des espaces déjà urbanisés, par comblement des dents creuses et par accroissement des capacités des parcelles bâties.
Aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de la zone urbaine s'élève à 133 logements, dont 59 en dents creuses et 74 en division parcellaire (cf. carte ci-contre).

Capacité de densification

Un potentiel de changement de destination existe sur 2 bâtiments : la cave coopérative et le CEMEA Saint-Laurent1. Ces potentiels estimés à 55 logements n'ont pas été convertis, à ce jour.
En revanche un terrain bâti est pressenti pour accueillir une douzaine de logements après démolition, vers les terrains Minot, portant le potentiel de mutation à 67 logements.

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

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

Capacité de densification des zones à vocation économiques de la commune

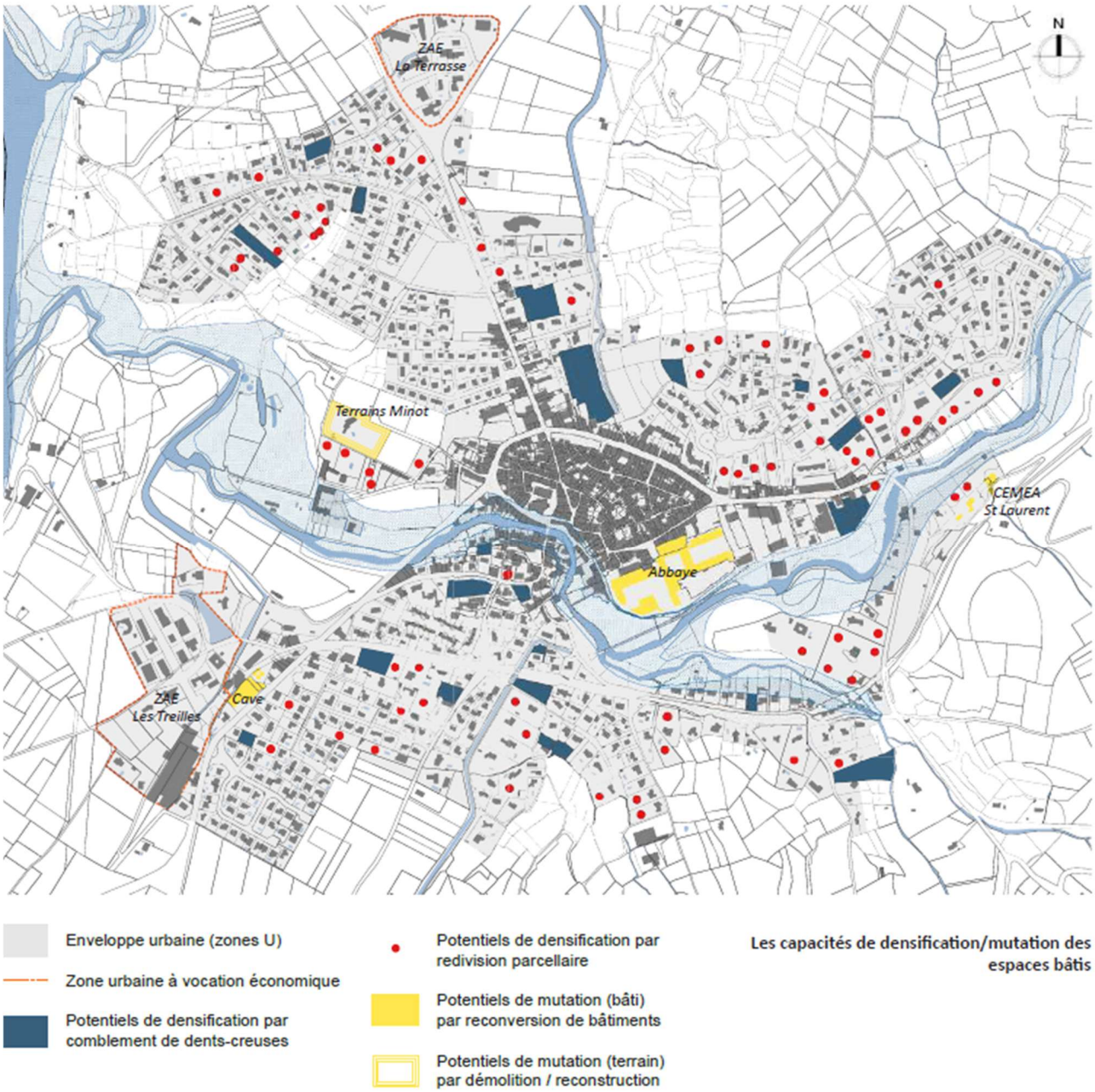
- **ZAE La Terrasse**

  La ZAE La Terrasse, au Nord de la Commune, est aujourd'hui entièrement occupée par des activités économiques, 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.

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



Commentaires du commissaire enquêteur

Je constate que l'objectif de création de 315 logements (cf. PADD) ne pouvant se réaliser au sein du tissu urbanisé de la commune, il convient d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (*terrains Minot*).

1.5.7 – Les secteurs soumis à OAP

Le PLU modifié définit 2 zones à urbaniser (1AU1 et 0AU2) soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

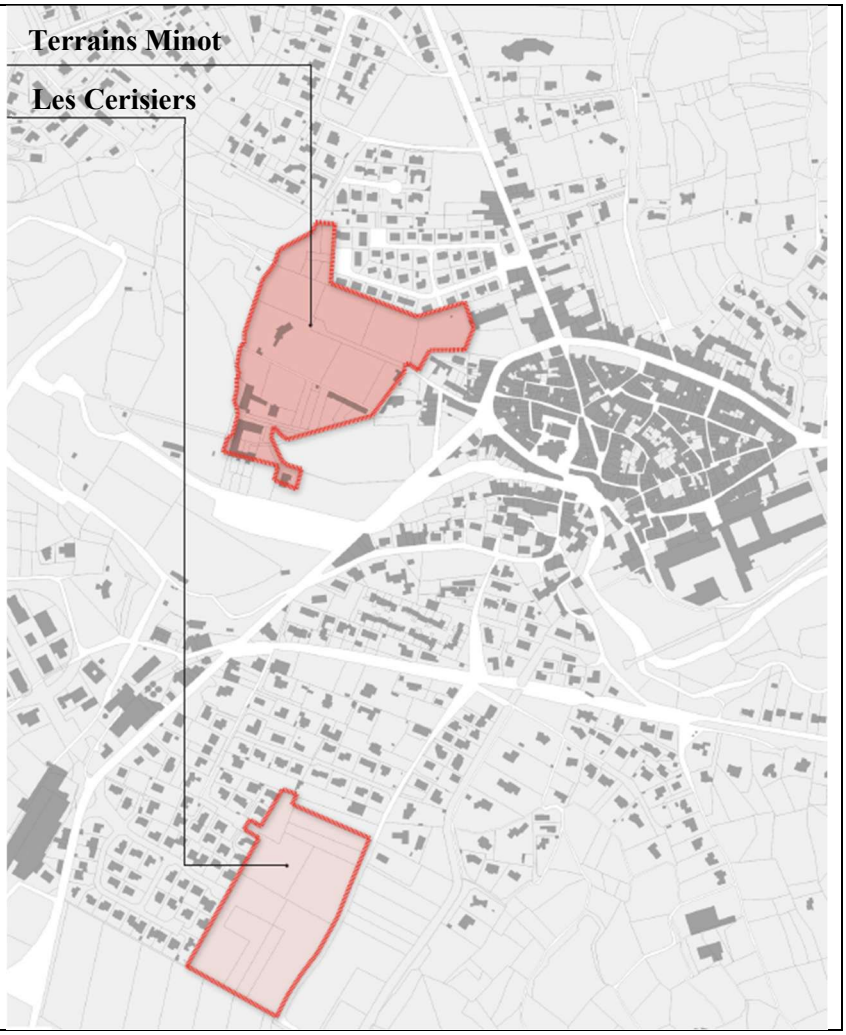
Zone 1AU1, Terrains Minot

Aujourd'hui, seule la zone 1AU1 (Les terrains Minot) est ouverte à l'urbanisation.

Zone 0AU2, Les Cerisiers

La zone 0AU2 (Les Cerisiers) reste bloqué et demeure inconstructible.

Son ouverture effective à l'urbanisation sera conditionnée à une nouvelle modification du PLU.



1.5.7.1 – Les terrains Minots

Le secteur « Terrains Minot » est situé à l'ouest du centre-ville, dans le prolongement de la place Etienne Sanier. Il se répartit entre la zone 1AU1, divisée en secteurs 1AU1o1 (1,9 ha de « dents-creuses » à investir) et 1AU1o2 (0,7 ha), la zone UB (0,4 ha) et la zone UD (1,6 ha).

Cet espace s'inscrit dans un environnement semi-urbain à renouveler, marqué par la présence de bâtiments anciens d'origine agricole (domaines), il est également limitrophe dans sa partie nord du lotissement du Camp de Sauve, composé d'habitat individuel pavillonnaire (maisons isolées en cœur de parcelles) peu dense.

Le parti d'aménagement repose sur l'articulation du futur quartier avec les quartiers voisins et sur la production de typologies bâties assez denses.

Le projet doit permettre la réalisation d'un nouveau quartier à vocation mixte, proposant une offre diversifiée de logements.

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement « terrains Minot »



Légende

- *Limites d'OAP*
- P — *Principe de localisation du stationnement*
- *Équipement public structurant*
- *Habitat : densité 21 à 30 logements/ha*
- *Habitat : densité 15 à 20 logements/ha*
- *Principe indicatif d'implantation du bâti*
- 2 — *Nombre indicatif de logements à réaliser (par macrolot)*

Principe d'aménagement

- *Voie mixte à créer / à recalibrer*
- *Liaison piétonne à créer*
- *Espace vert / bande paysagère plantée à créer*
- *Ouvrage hydraulique (noue, bassin, etc.) planté*
- *Masses végétales existantes à maintenir*
- *Plantations à réaliser (interfaces, agrément, ombrage)*
- *Plantations à réaliser sur lots privés*
- *Murets de pierre à maintenir / restaurer*
- *Vue à préserver*

Les objectifs de programmation sont répartis entre deux sous-secteurs :

- OAP Sous-secteur 1, dent-creuse soumise aux objectifs de densité du SCoT du Pays Cœur d'Hérault ;



OAP - Sous-secteur 1

Dents creuses soumises aux objectifs de densité du SCoT (sous-secteur 1)	
Vocation du sous-secteur	Mixte (habitat, équipements, services, etc.)
Superficie (parcellaire non bâti en dents creuses)	1,9 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	105 habitants
Nombre de logements à produire	50 (secteur 1AUo1)
Part minimale de logement locatif social à réaliser	30% (soit 15 logements)
Densité moyenne attendue (dents creuses)	26 logements/ha
Autres interventions sur les espaces communs	• Maintien (partiel) de la végétation existante • Créations de stationnements collectifs

- OAP Sous-secteur 2, espaces urbanisés à renouveler non soumis aux objectifs de densité du SCoT du Pays Cœur d'Hérault



OAP - Sous-secteur 2

Espaces bâtis à renouveler non soumis aux objectifs de densité du SCoT (sous-secteur 2)	
Vocation du sous-secteur	Habitat (mixité possible) + Équipements
Capacités d'accueil prévisionnelles	34 habitants
Nombre de logements à produire	12 (zone 1AU1o2) + 4 + N = 16 minimum
Part minimale de logement locatif social à réaliser	30% dans le secteur 1AU1o2
Autres interventions sur les espaces communs	• Maintien (partiel) de la végétation existante • Réorganisation du stationnement et implantation d'un équipement public structurant (zone UB) • Créations de stationnements collectifs (secteur 1AU1o2)

1.5.7.2 – Les Cerisiers

Le secteur « Cerisiers » est un secteur d'extension urbaine d'une superficie d'environ 2,7 hectares situé au sud-ouest du village, entre la rue des Cerisiers et le chemin de la Grange.
Cet espace s'inscrit en continuité d'un environnement urbain résidentiel marqué, à l'ouest du secteur d'OAP, par la présence de lotissements constitués principalement d'habitat pavillonnaire (maisons isolées en cœur de parcelles) de faible densité, de l'ordre d'une dizaine de logements par hectare.
A l'est, au-delà du chemin de la Grange, et au sud, le secteur des Cerisiers est bordé d'espaces agricoles, pour certains en friche, et de quelques vignes.

Le parti d'aménagement repose sur un principe d'articulation du futur quartier avec l'urbanisation existante et de prise en compte du contexte environnemental et paysager.
Le projet doit permettre, sur la base d'une densité moyenne de l'ordre de 25 logements/ha, la réalisation d'un nouveau quartier à vocation principalement résidentielle, proposant une offre diversifiée de logements.

Le but est de conforter l'offre en produisant près de 70 logements supplémentaires sur ce secteur à la périphérie du cœur de village.

Pour garantir une certaine mixité sociale et favoriser l'accès au logement au plus grand nombre, au moins 30% des logements produits devront être affectés au logement locatif social (LLS).

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement « Cerisiers »



Principe d'aménagement

N

0 25 50 75 m

Légende

- *Limites d'OAP*
- *Habitat : densité 21 à 30 logements/ha*
- *Habitat : densité 15 à 20 logements/ha*
- *Principe indicatif d'implantation du bâti*
- 2 *Nombre indicatif de logements à réaliser par îlot ou macrolot*
- *Voie à créer*
- *Liaison douce à créer*
- *Espaces partagés (accès, desserte douce, stationnement)*
- *Espace vert / bande paysagère plantée à créer*
- *Bassin de rétention paysager (position suposée)*
- *Noue hydraulique plantée*
- *Masses végétaless existantes à maintenir*
- *Plantations à réaliser (interfaces, agrément, ombrage)*
- *Plantations à réaliser sur lots privés*

Tableau de programmation

Vocation du secteur	Habitat (Mixité fonctionnelle admise)
Superficie (zone AU)	2,5 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	141 habitants
Nombre de logements à produire	67
Part minimale de logement locatif social à réaliser	30% (soit 21 logements)
Densité moyenne attendue	27 logements/ha
Autres interventions sur les espaces communs	• Maintien (partiel) de la végétation existante • Création d'axes structurants (recalibrage du Chemin de la Grange et intégration des déplacements doux).

1.5.8 – Incidences du projet sur l'environnement

1.5.8.1 – Air, Climat et énergie

La Modification n°1 du PLU n'aura pas d'effet 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.

1.5.8.2 – 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.

1.5.8.3 – Eau

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.

1.5.8.4 – 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). Absence d'incidences

1.5.8.5 – Faune, milieux naturels, flore et fonctionnalité écologique

• Secteurs «Terrains Minot» et 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 mesures prises alors ne sont pas remises en cause par la Modification n°1 du PLU.

• 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.

1.5.8.6 – Natura 2000

• ZSC Gorges de l'Hérault

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.

• 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.

1.5.8.7 – Nuisance et risques

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.

1.5.8.8 – 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

L'aléa retrait-gonflement des argiles est modéré sur les sites, l'adaptation des constructions sera respectée pour le réduire.

1.5.8.9 – 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.

Commentaires du commissaire enquêteur

Je note que 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, cette première modification ne déséquilibrera pas la ressource en eau disponible et ne sera pas de nature à altérer la qualité de l'eau. Elle 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 et je note le reclassement en zone naturelle N de l'ancienne carrière « Clavelliès » classée en zone agricole A1m.

1.6 – Le projet de révision allégé n°1 du PLU

1.6.1 – Description du projet

Le projet communal porte sur l'extension de la ZAE des Treilles au niveau de la parcelle AY 265 classée en zone agricole A1.

L'objet de la procédure est donc de réduire cette zone agricole au profit de la zone urbaine à vocation économique UE pour étendre la ZAE des Treilles.



Localisation de la parcelle AY 265 concernée par la Révision Allégée n°1 du PLU, entre la RD 32 et la ZAE des Treilles, vue aérienne (Source : Google Maps)

1.6.2 – Les modifications à apporter dans le cadre de la procédure

Cette première Révision Allégée du PLU de la commune d'Aniane porte sur un objet unique :

- réduire la zone agricole pour étendre la zone UE de la ZAE des Treilles.

Le projet communal porte sur l'extension de la ZAE des Treilles au niveau de la parcelle AY 265 jusque-là classée en zone agricole A1.
L'objet de la procédure est donc de réduire cette zone agricole au profit de la zone urbaine à vocation économique UE pour étendre la ZAE.

1.6.3 – 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 révision allégée du PLU répond aux objectifs suivants du PADD :

- Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace ;
- Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales ;
- Développer l'économie locale ;
- Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements.

1.6.4 – Les modifications au regard des objectifs du SCoT en vigueur

Les ajustements du PLU apportés dans le cadre de la Révision Allégée n°1 du PLU d'Aniane ne présentent pas d'incompatibilité avec le SCoT.

Ce projet d'extension est prévu par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Pays Cœur d'Hérault.

EPCI et Communes	Niveau d'armature	Surfaces en densification des EUE (ha)	Surfaces en extension urbaine (ha) 2018-2040	Surfaces totales 2018-2040 (ha)	Niveau de zone	Précisions sur les parcs d'activités
CC Vallée de l'Hérault		2,6	68,2	70,8		
Aniane	*Pôle relais*		2,0	2,0	Local	Extension Zone artisanale

Extrait du tableau des objectifs de consommation d'espace dédié aux activités économiques et commerciales (Source : SCoT Pays Coeur d'Hérault)

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.

La capacité de 2ha octroyée par le SCoT n'a pas été consommée.
C'est dans ce cadre que s'inscrit donc la présente procédure de Révision Allégée n°1 du PLU, en permettant l'extension de 0,8 ha de la ZAE Les Treilles.

1.6.5 – Les enjeux de la 1ère révision allégée du PLU

1.6.5.1 – La dynamique démographique

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 Révision Allégée du PLU, ne portant que sur l'extension de la ZAE des Treilles, ne revient pas sur ces objectifs et ne porte pas d'enjeu en termes de production de nouveaux logements.

1.6.5.2 – La dynamique économique

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.

Si la 1ère Révision Allégée du PLU n'engage pas d'action particulière dans le tissu urbain existant, elle répond directement à l'objectif de développer l'emploi sur place en permettant l'implantation de nouvelles entreprises en étendant la ZAE des Treilles.

1.6.5.3 – Les besoins en matière agricole et de développement forestier

La 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane ne présente pas d'enjeu particulier en matière de surfaces de développement agricole, l'opération projetée d'extension de la ZAE des Treilles sur des espaces actuellement classés en zone agricole au PLU ne portant que sur des terres déjà en friche.

Elle ne présente pas non plus d'enjeu particulier en matière de développement forestier.
Cependant, elle devra prévoir le maintien et la protection des espèces végétales présentes à proximité du site et présentant un intérêt pour le paysage et la biodiversité.

1.6.5.4 – Les besoins en matière d'aménagement de l'espace



La 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane présente des enjeux forts de mise en valeur de l'entrée de ville Ouest de la Commune.
Il s'agit de maintenir les prescriptions strictes d'aspect extérieur des constructions et de protéger notamment les végétaux plantés lors des travaux d'aménagement du contournement du centre-bourg pour structurer l'entrée de ville et favoriser l'intégration paysagère des bâtiments économique de grand gabarit

Si la 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane présente un enjeu de confortement de ZAE Les Treilles où se localisent les principales activités, elle ne présente pas d'enjeu particulier en termes de déplacements. Elle porte sur des secteurs existants ou directement desservis par des voies routières ou des voies douces existantes, et est en prise sur le réseau de transport en commun ou alternatif et ne présente pas également 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.

1.6.5.5 – Les capacités de densification/mutation des espaces bâtis

La 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane ne présente pas d'enjeu en matière de densification de l'habitat, car elle ne concerne que les activités économiques. En ce qui concerne les espaces à vocation économique, le constat est le même, la 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane n'a donc pas d'enjeu en la matière. Les projets d'accueil économique ne peuvent pas être réalisés dans les conditions actuelles et nécessitent donc une extension de la ZAE.

1.6.5.6 – La consommation d'espace

En dehors de l'extension de la ZAE des Treille, l'évolution du PLU n'appelle pas à accroître les secteurs d'extension urbaine définis par le PLU approuvé en 2020.

La 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane présente un enjeu de développement des activités économiques sur le territoire, qui va entraîner une nouvelle consommation d'espace.
Celle-ci est encadrée par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, qui limite cette possibilité d'extension à vocation économique à 2 ha à définir au niveau de la ZAE Les Treilles.

1.6.6 – Incidences du projet sur l'environnement

La Révision Allégée n°1 du PLU aura un impact négatif direct, permanent mais faible sur la consommation d'espaces car il permet la consommation de 8 100 m2 de surface agricole, soit 0,03% de la surface communale et 0,06% des terres agricoles de la commune.
Cependant, 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 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.

La Révision Allégée 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.
Les impacts de la procédure sont globalement faibles sur l'environnement.

1.6.7.1 – Air, Climat et énergie

La Révision Allégée n°1 du PLU n'aura pas d'effet 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.

1.6.7.2 – Sous-sol et relief

Le secteur faisant l'objet de la Révision Allégée n°1 du PLU se situe sur un terrain plat, sans enjeu de pollution ou de patrimonialité pour le sous-sol, aucun enjeu n'est donc pressenti vis à vis du sous-sol ou du relief du secteur.

1.6.7.3 – Eau

L'adéquation besoins/ressources en eau potable reste équilibrée à l'échelle du PLU avec la transformation de 8 100 m2 de zone agricole (A) en zone urbaine à vocation économique (UE). Les besoins en eau potable sont moindres pour les zones économiques, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault confirme une ressource en eau potable excédentaire à 2050.
La Révision Allégée n°1 du PLU n'aura qu'un impact faible sur l'assainissement des eaux usées puisqu'elle ne permet l'installation que d'activités économiques, produisant un volume réduit d'eaux usées.
Les eaux pluviales du projet seront collectées par le réseau existant ou seront compensées à la parcelle,

1.6.7.4 – Zones humides

Aucune zone humide n'est présente dans le secteur, absence d'incidences

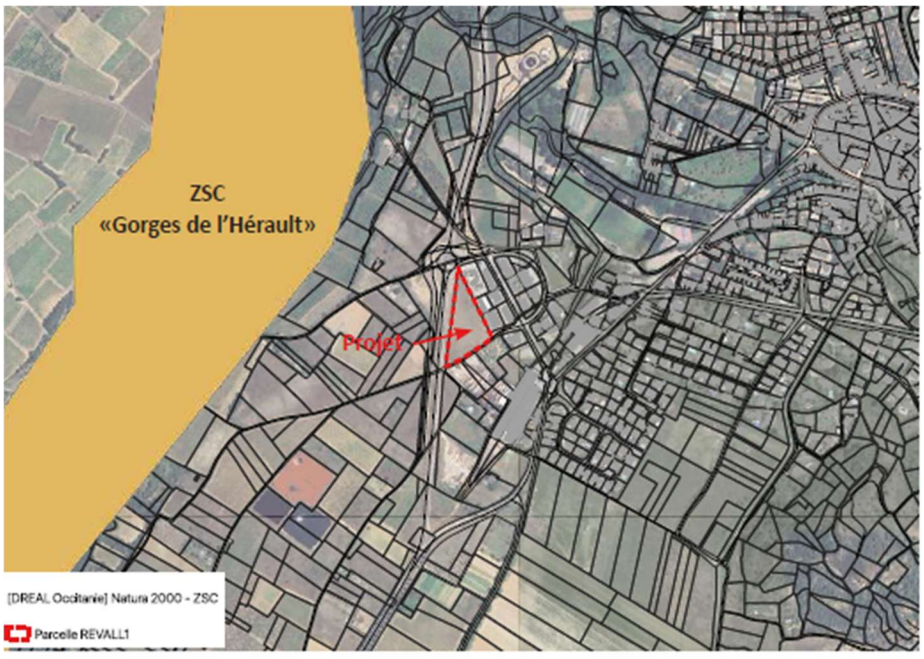
1.6.7.5 – Faune, milieux naturels, flore et fonctionnalité écologique

La parcelle fait l'objet de la Révision Allégée n°1 du PLU, au niveau de la ZAE des Treilles, se compose d'une friche herbacée au passé agricole.
Le cortège floristique de la parcelle, très commun dans la région, ne présente pas de valeur biologique majeure,

La faune présente est de passage sur la friche, les oiseaux viennent s'y nourrir de manière ponctuelle, la friche pouvant être riche en insectes au moment de la floraison notamment. La perte de cette parcelle n'aura qu'un impact faible sur la faune, aucune espèce protégée n'y a été recensée dans la bibliographie et les arbres plantés en bordure resteront.
Aucun élément de fonctionnalité écologique n'est présent sur la parcelle, son urbanisation ne remet pas en cause le déplacement des espèces sur le territoire ni le maintien des réservoirs de biodiversité.

1.6.7.6 – Natura 2000

L'objet de la Révision Allégée n°1 du PLU concerne un secteur se situant à environ 250 m de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des Gorges de l'Hérault. Ce site se compose d'habitats d'intérêt communautaire non présents sur la parcelle faisant l'objet de la Révision Allégée n°1 du PLU.



Localisation de la parcelle par rapport à la ZSC «Gorges de l'Hérault»

1.6.7.7 – Nuisance et risques

Les habitants ne subiront pas de nuisances sonores supplémentaires significatives. L'impact est considéré comme faible.

la Révision Allégée n°1 du PLU ne met pas en danger la santé humaine et n'expose aucune population à un risque naturel ou technologique

1.6.7.8 – Paysage et patrimoine

L'intégration paysagère du projet a été étudiée pour réduire l'impact visuel du projet en protégeant les alignements arborés plantés en frange de la parcelle, ce qui permettra de réduire l'impact visuel.
L'impact est faible sur le paysage et nul sur le patrimoine.

Commentaires du commissaire enquêteur

Je note que la Révision Allégée 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.

Les impacts de la procédure sont globalement faibles sur l'environnement.

1.7 – La concertation préalable à la Révision Allégée n° 1 du PLU

Bien que la concertation préalable ne soit pas obligatoire dans le cas d'une Modification de droit commun, la commune d'Aniane a profité de l'organisation de la concertation préalable à la Révision Allégée n° 1 du PLU d'Aniane, qui s'est tenue du 12 septembre 2024, date de l'affichage en mairie de la délibération de la prescription de la procédure, jusqu'au 10 juin 2025, pour apporter des informations et recevoir les observations du public sur ces deux procédures.

Un registre de concertation, à feuillets non mobiles, a été ouvert en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, destiné à recueillir les avis, remarques et suggestions du public

La concertation a donc permis d'informer le public et de recueillir ses remarques sur ces deux procédures complémentaires.
Aucune observation n'a été déposée sur le registre ouvert et un seul courriel a été reçu le 16 mai 2025 portant sur la constructibilité dans les secteurs agricoles.

Aucune personne ne s'est manifestée pour consulter le dossier.

Une réunion publique s'est tenue le 17 avril 2025 afin de présenter les procédures de Modification n°1 et de Révision Allégée n°1 du PLU d'Aniane.
Une cinquantaine de personnes était présente et de nombreuses questions ont été abordées au cours de cette réunion publique : *Panneaux solaires, OLD, suppression d'une zone à urbaniser « Condamine », constructibilité en zone agricole, équipement public, nombre de logement dans les OAP, modification des constructions, opération d'ensemble sur les OAP…*

1.8 – La composition du dossier d'enquête

Le dossier élaboré en avril 2025 par Robin & Carbonneau, architecture urbanisme environnement, 8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER se compose des éléments suivants :

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

- Rapport de présentation complémentaire (Pièce 1)
- Règlement écrit (pièce 4.1)
- Plans graphiques (pièces 4.2)
  - plan de zonage général (pièce 4.2a)
  - plan de zonage du centre (pièce 4.2b)
- Avis MRAe et PPA/PPC
- Pièces administratives (Tableau récapitulatif des notifications, avis de la MRAe, des services de l'Etat et des PPA, compte-rendu d'examen conjoint, désignation du commissaire enquêteur, arrêté d'ouverture d'enquête, prescription de la modification et lancement de la procédure)
- Registre papier d'enquête

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

- Rapport de présentation complémentaire (Pièce 1)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3)
- Règlement écrit (Pièce 4.1)
- Plans graphiques (Pièces 4.2)
  - plan de zonage général (pièce 4.2a)
  - plan de zonage du centre (pièce 4.2b)
- Plan des SUP général (pièce 5.1b)
- Plan des SUP centre (pièce 5.1c)
- Schéma directeur d'eau potable (pièce 5.3b
- Schéma directeur d'assainissement des eau usées (pièce 5.3c)
- Autres annexes informatives et réglementaires (pièce 5.4)
- Avis MRAe et PPA/PPC
- Pièces administratives (Tableau récapitulatif des notifications, avis de la MRAe, des services de l'Etat et des PPA, arrêté d'ouverture d'enquête, prescription de la modification et lancement de la procédure)
- Registre papier d'enquête

Pièces communes ajoutées par le commissaire enquêteur

- Désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête
- Avis d'ouverture d'enquête

II – ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 – La désignation du commissaire enquêteur

Décision n° E25000072 / 34 de Madame la présidente du tribunal administratif de Montpellier en date du 26 mai 2025 désignant Monsieur Daniel PLANCHE, en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative aux projets de révision allégée n° et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane (34150).

2.2 – Les intervenants

➢ **Autorité organisatrice et porteur du projet (maître d'ouvrage) :**

Commune d'Aniane,
Monsieur SALASC Philippe (Maire)
Mairie d'Aniane
Place de l'Hôtel de Ville
34150 ANIANE

Tél : 04 67 57 01 40

Contact :
Madame MOLOZAY CHANUEL Marion
Directrice Générale des Services
Mairie d'Aniane
34150 ANIANE

Tél : 04 67 57 01 36*
dgs@ville-aniane.fr

➢ **Chargés d'études :**

Agence ROBIN & CARBONNEAU (architecture et urbanisme)
Monsieur ROBIN Benoît
8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier

Tél : 09 51 27 25 17
b.robin@robin-carbonneau.fr

2.3 – L'arrêté d'ouverture d'enquête

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été arrêtées d'un commun accord avec Mme CHANUEL, Directrice Générale des Services à la Mairie d'Aniane et le commissaire enquêteur, au cours d'une réunion en mairie le 12 juin 2025.

Le 17 juin 2025, je reçois par courriel en provenance de la Mairie d'Aniane l'avis et l'arrêté municipal n° 2025-220 du 17 juin 2025 portant ouverture d'une enquête publique unique relative aux projets de modification n°1 et de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ANIANE.

2.4 – La visite des lieux et les réunions avec le porteur de projet

Le 12 juin 2025, présentation du projet par Madame CHANUEL Marion, Directrice Générale des Services à la Mairie d'Aniane. Nous nous concertons sur le dossier et les modalités d'enquête.

Le 19 juin 2025, je visite les sites concernés par l'enquête.

Le 10 juillet 2025, je récupère les dossiers d'enquêtes (papier et dématérialisé) auprès de la DGS de la mairie d'Aniane.

2.5 – Les mesures de publicité

2.5.1 – Voie d'affiche

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché à compter du 20 juin 2025 et pendant toute la durée de l'enquête publique sur le panneau d'affichage de l'Hôtel de ville d'Aniane conformément à l'article 10 de l'arrêté de Monsieur le Maire d'Aniane n° 2025-220 du 17 juin 2025portant ouverture d'une enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ANIANE et sur le site internet de la ville : https://www.ville-aniane.com/vie-pratique/amenagements-du-territoire/urbanisme/plu/modification-et-revision-du-plu/

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché à compter du 20 juin 2025 aux emplacements suivants :

- Panneau d'affichage de la Mairie, hall de la Mairie,
- Panneau d'affichage de la Mairie Annexe,
- Panneau d'affichage de la Mairie, Rue Porte Saint Jean
- Panneau d'affichage de la Mairie, Place Etienne Sanier,
- Panneau d'affichage de la Mairie, Place de la Liberté,
- Panneau d'affichage de la Mairie, Avenue Louis Marres.

Le 15 juillet 2025, à l'occasion de la première permanence, j'ai constaté l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête sur le panneau d'affichage officiel de l'Hôtel de Ville d'Aniane (affiche originale en PJ).

Un certificat du Maire d'Aniane (PJ) en date du 17 juillet 2025, atteste de la réalité de l'affichage sur les panneaux réservés de l'Hôtel de ville.

2.5.2 – Voie de presse

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale :

- au moins huit jours avant le début de l'enquête :
  - le Midi libre et La Gazette : éditions du 26 juin 2025 (éditions originales en PJ) soit 20 jours avant le début de l'enquête ;

- et dans les huit premiers jours de l'enquête :
  - le Midi libre et La Gazette : éditions du 17 juillet 2025 (éditions originales en PJ) soit 3 jours après le début de l'enquête ;

2.5.3 – Sites Internet

J'ai constaté le dépôt du dossier d'enquête sur le site internet de la commune d'Aniane :
- le 12 juin 2025, sur le site internet de la ville d'Aniane (PJ)
https://www.ville-aniane.com/plu-modification-n01-et-revision-allegee-n01/

J'ai constaté l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le site internet de la commune d'Aniane :
- le 26 juin 2025, sur le site internet de la ville d'Aniane (PJ)
https://www.ville-aniane.com/plu-modification-n01-et-revision-allegee-n01/

2.5.4 – Accès à l'information

Le dossier mis à l'enquête était complet et consultable dans de bonnes conditions aux heures d'ouverture de la mairie d'Aniane.

- Les lundis et mercredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 1700h
- Les mardis et jeudis de 8h30 à 12h00 et de 1400h à 17h00
- Les vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

L'information du public me semble satisfaisante.
La présente procédure de Modification n°1 du PLU a été menée en parallèle d'une autre procédure d'évolution du Plan Local d'urbanisme : la Révision Allégée n°1 du PLU.
La concertation a donc permis d'informer le public et de recueillir ses remarques sur ces deux procédures complémentaires.
La délibération de prescription de la procédure de Modification n°1 et de révision Allégée n°1 a été affichée en Mairie du 12 septembre 2024 jusqu'au 10 juin 2025 avec ouverture concomitante d'un registre de concertation.

Une réunion publique s'est tenue le 17 avril 2025 afin de présenter les procédures de modification n°1 et de révision allégée n°1 du PLU d'Aniane.
La publicité concernant cette réunion a été réalisée par :
- un affichage publié sur les réseaux sociaux de la commune et de son site internet,
- une information de la réunion publique dans la Newsletter d'Aniane d'avril 2025.
- une information de la réunion publique dans le Midi Libre du 14/04/2025.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues dans d'excellentes conditions les :
- Le mardi 15 juillet 2025 de 9h00 à 11h00,
- Le jeudi 31 juillet 2025 de 14h00 à 16h00,
- Le lundi 18 août 2025 de 14h00 à 16h00.

III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La présente procédure de Modification n°1 du PLU a été menée concomitamment avec la Révision Allégée n°1 du PLU d'Aniane.

3.1 – La chronologie des évènements

3.1.1 – Chronologie des évènements

- Le 23 mai 2025, courriel du greffe du TA Montpellier pour me proposer l'enquête publique unique relative à la modification n°1 et à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane (34150) à compter de mi-juillet 2025.

- Le 2 juin 2025, réception de ma désignation par le TA de Montpellier et envoi de ma déclaration sur l'honneur comme quoi je ne suis pas intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions.

- Le 4 juin 2025, Madame CHANUEL, DGS à la mairie d'Aniane, me contacte pour prendre rendez-vous et discuter des modalités d'organisation de la future enquête.

- Le 12 juin 2025, au cours d'une réunion tenue en mairie d'Aniane avec la DGS, nous arrêtons les modalités d'organisation de l'enquête.

- Le 17 juin 2025, je reçois l'arrêté de M. le Maire d'Aniane relatif à l'ouverture de l'enquête publique.

- Le 19 juin 2025, je visite les lieux concernés par la modification n°1 et la révision allégée n°1 du PLU.

Le 26 juin 2025, 1ère parution dans la presse régionale Midi Libre et La Gazette de l'avis d'ouverture d'enquête (éditions originales en PJ).

Le 15 juillet 2025, à 8h30, je constate l'affichage de l'arrêté sur le panneau d'affichage officiel de l'Hôtel de ville d'Aniane.
A 9h00, j'ouvre la première permanence. Au cours de cette permanence, deux personnes sont venues me rencontrer et un courrier a été déposé en mairie.
A 11h00, à la fin de la permanence, je remets les dossiers et les registres d'enquête publique à l'accueil de la mairie d'Aniane.

Le 17 juillet 2025, 2nd parution dans la presse régionale du Midi Libre et La Gazette de l'avis d'ouverture d'enquête (édition originale en PJ).

Le 31 juillet 2025 à 14h00, après avoir constaté l'affichage d'ouverture d'enquête sur les panneaux officiels de la mairie d'Aniane, j'ouvre la seconde permanence. Aucune déposition n'a été inscrite sur les registres d'enquête depuis la première permanence, mais plusieurs courriers ont été reçus ou déposés en mairie.
3 personnes se sont présentées au cours de cette permanence.
A 16h45 la permanence prend fin.

Le 18 août 2025 à 14h00, j'ouvre la troisième et dernière permanence. Une déposition a été inscrite sur les registres d'enquête concernant la modification n°1 et la révision allégée n°1 du PLU le 11 août 2025.
Une personne s'est présentée au cours de cette dernière permanence pour déposer un dossier.
A 16h00 la permanence prend fin, je clos et signe les registres.

Le 22 août 2025, je rencontre l'autorité organisatrice et le maître d'ouvrage pour leur remettre et commenter mon procès-verbal de synthèse des observations du public. Monsieur Benoît ROBIN, chargé d'étude à l'agence ROBIN & CARBONNEAU, a participé à la réunion par visioconférence.

Le 29 août 2025, je reçois par courriel le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations du public.

Le 17 septembre 2025, je remets et commente mon rapport à l'autorité organisatrice, M. Philippe SALASC maire d'Aniane, puis je dépose au greffe du tribunal administratif de Montpellier une copie de mon rapport, de mes conclusion motivées et avis et des pièces annexes.

3.2 – Les permanences du commissaire enquêteur

Trois permanences ont été assurées dans de très bonnes conditions par le commissaire enquêteur, en mairie d'Aniane :

- Mardi 15 juillet 2025 de 9h00 à 11h00 ;
- Jeudi 31 juillet 2025 de 14h00 à 16h00 ;
- Lundi 18 août 2025 de 14h00 à 16h00.

3.3 – Les modalités de consultation du dossier et du dépôt des observations

Sur demande du public, le service accueil de la mairie d'Aniane remet les dossiers pour une consultation sur place.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du 15 juillet 2025 à 9h00 au 18 août 2025 à 16h00 :

➢ **Les dossiers d'enquête relatifs aux projets de révision allégée n°1 et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aniane pouvaient être consultés :**

- En mairie d'Aniane, place de la Mairie, 34150 ANIANE, siège de l'enquête, service accueil, aux heures habituelles d'ouverture :
  - Les lundis et mercredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
  - Les mardis et jeudis de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
  - Les vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

- Sur le site internet de la ville d'Aniane : https://www.ville-aniane.com/plu-modification-n01-et-revision-allegee-n01/

➢ **Les observations et propositions du public :**

Le public pouvait déposer ou transmettre ses observations et propositions à propos du projet :

- sur les registres d'enquête, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à la disposition du public à la mairie d'Aniane aux heures d'ouverture au public ;

- Auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie d'Aniane les :
  - mardi 15 juillet 2025 de 9h00 à 11h00 ;
  - jeudi 31 juillet 2025 de 14h00 à 16h00 ;
  - lundi 18 août 2025 2025 de 14h00 à 16h00.

- par voie électronique : enqueteplu.aniane@gmail.com

- par voie postale adressée au commissaire enquêteur :

Monsieur le commissaire enquêteur
enquête publique
PLU de la commune d'Aniane
Hôtel de Ville d'Aniane
Place de la Mairie
34150 ANIANE

Les correspondances adressées au commissaire enquêteur sont conservées par l'accueil de la mairie qui en informe le commissaire enquêteur. Les courriers sont remis en mains propres au commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Le commissaire enquêteur pouvait également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en faisait la requête dûment motivée.

3.4 – Le climat de l'enquête et Incident

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.
Le public a été reçu dans un petit bureau au niveau de l'accueil de la mairie. Cette pièce climatisée est bien adaptée à la réception du public.

3.5 – Les incidents relevés au cours de l'enquête

Néant

3.6 – La clôture de l'enquête

A la fin de ma dernière permanence le 18 juillet 2025 à 16h00, le délai d'enquête étant expiré, j'ai clos et signé les registres d'enquête papier, conformément à l'article 6 de l'arrêté de Monsieur le Maire d'Aniane et fermé la boite mail enqueteplu.aniane@gmail.com
Cette dernière ne comporte aucun courriel.

3.6.1 – Comptabilisation des observations du public

Le public a pu déposer ses observations au cours de l'enquête publique unique relative aux projets de révision allégée n°1 et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aniane qui s'est déroulée du 15 juillet 2025 à 9h00 au 18 août 2025 à 16h00 sur la commune d'Aniane.

Sur les registres d'enquête

- le registre de Modification n° 1 du PLU comporte 13 contributions
- le registre de Révision Allégée n°1 du PLU comporte 1 contribution

Par voie électronique

- Néant

Par voie postale

- 5 courriers postaux ou déposé en mairie

Nombre de personnes reçues au cours des permanences

- mardi 15 juillet 2025 de 9h00 à 11h00 : 2 personnes
- jeudi 31 juillet 2025 de 14h00 à 16h00 : 3 personnes
- lundi 18 août 2025 2025 de 14h00 à 16h00 : 1 personne

Sur rendez-vous

- Néant

Contributions

14 contributions sont enregistrées sur les registres :

5 contributions concernent l'enquête publique. Elles ont généré 43 observations ;

9 contributions sont hors cadre juridique de l'enquête.

3.6.2 - Remise du procès-verbal de synthèse des observations

Conformément aux prescriptions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement et de l'article 6 de l'arrêté n°2025-220 du 17 juin 2025 de Monsieur le Maire d'Aniane, le commissaire enquêteur a remis en mairie d'Aniane le 22 août 2025, le procès-verbal de synthèse des observations du public au Maitre d'Ouvrage la Commune d'Aniane.
Monsieur Benoît ROBIN, chargé d'étude à l'agence ROBIN & CARBONNEAU, a participé à la réunion par visioconférence.

Le 29 septembre 2025, je reçois, par courriel, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (voir infra chapitre IV et PJ).

3.6.3 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le 17 septembre 2025, à l'occasion d'un rendez-vous en Mairie d'Aniane, le commissaire enquêteur a remis, en mains propres, à M. Philippe SALASC, Maire d'Aniane, autorité organisatrice et maître d'ouvrage, toutes les pièces du dossier de cette enquête :

- Les dossiers d'enquête, tel que mentionné au § 1.8 supra ;

- Les registres d'enquêtes ;

- Le rapport du commissaire enquêteur comportant les conclusions et l'avis motivé sur les projets de modification n°1 et de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane.

IV – Synthèse des Avis : MRAe, services de l'Etat et PPA

4.1 – La notification des projets à la MRAe, aux services de l'Etat et aux PPA

LISTE DES PERSONNES CONSULTEES	Révision allégée n°1				Modification n°1		
	Notifications			Examen conjoint 10/06/2025	Notifications		
	Date départ	Date réception	retour avis suite notification		Date départ	Date réception	Retour avis suite notification
Préfecture de l'Hérault	19/05/2025	22/05/2025			05/06/2025	12/06/2025	
Sous-Préfecture de Lodève	19/05/2025	23/05/2025			05/06/2025	06/06/2025	
MRAe		12/05/2025	23/06/2025			12/05/2025	23/06/2025
CDPENAF	19/05/2025	21/05/2025			05/06/2025	12/06/2025	
Région Occitanie	19/05/2025	21/05/2025			05/06/2025	06/06/2025	
Conseil Départemental de l'Hérault	19/05/2025	21/05/2025		Présent	05/06/2025	11/06/2025	01/07/2025
Chambre de Commerce et de l'Industrie de Montpellier	19/05/2025	02/06/2025			05/06/2025	16/06/2025	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	19/05/2025	23/05/2025			05/06/2025	12/06/2025	
Chambre de l'Agriculture	19/05/2025	21/05/2025	13/06/2025	Présent	05/06/2025	06/06/2025	04/07/2025
Direction Départementale des Territoires et de la Mer	19/05/2025	21/05/2025		Présent	05/06/2025	12/06/2025	25/06/2025
Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations	19/05/2025	21/05/2025			05/06/2025	12/06/2025	
Agence Régionale de Santé - Délégation Territoriale de l'Hérault - Service Santé - Environnement	19/05/2025	21/05/2025	22/05/2025		05/06/2025	06/06/2025	22/05/2025
Direction Régionale de l'Aménagement et du logement	19/05/2025	21/05/2025			05/06/2025	06/06/2025	
Direction Régional des Affaires Culturelles - UDAP	19/05/2025	21/05/2025			05/06/2025	06/06/2025	
Direction Régional des Affaires Culturelles - SRAC	19/05/2025	22/05/2025			05/06/2025	06/06/2025	
Hérault Transports	19/05/2025	21/05/2025			05/06/2025	06/06/2025	
Centre Régional de la Propriété Forestière	19/05/2025	22/05/2025			05/06/2025	10/06/2025	
Institut National de l'Origine et de la Qualité	19/05/2025	21/05/2025			05/06/2025	10/06/2025	
Communauté de Communes Vallée de l'Hérault	19/05/2025	22/05/2025	10/07/2025	Présent	05/06/2025	06/06/2025	10/07/2025
Mairie de Gignac	19/05/2025	21/05/2025		Présent	05/06/2025	06/06/2025	
Mairie de La Boissière	19/05/2025	22/05/2025			05/06/2025	10/06/2025	
Mairie de Saint Jean de Fos	19/05/2025	20/05/2025		Présent	05/06/2025	10/06/2025	
Mairie de Puechabon	19/05/2025	22/05/2025			05/06/2025	11/06/2025	
SYDEL Pays Cœur Hérault	19/05/2025	23/05/2025		Présent	05/06/2025	10/06/2025	25/06/2025

4.2 – Les avis de la MRAe

4.2.1 – sur la modification n°1 du PLU

Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, sur la modification n° 1 du PLU d'Aniane (Hérault) en date du 23 juin 2025.

4.2.2 – sur la révision allégée n° du PLU

Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, sur la révision allégée n° 1 du PLU d'Aniane (Hérault) en date du 23 juin 2025.

4.3 – Les avis des services et personnes consultés

4.3.1 – Sur la modification n° 1 du PLU

4.3.1.1 – La Chambre d'agriculture

Avis favorable de la Chambre d'agriculture qui précise : « *Le projet de modification n°1 du PLU d'Aniane est mené parallèlement à la révision allégée n°1 de ce PLU, sur laquelle la Chambre d'agriculture a rendu un avis favorable. La révision allégée porte sur l'extension sur 0,8 ha de la ZAE des Treilles, sur une parcelle anciennement agricole située dans la ZAE existante et la D27.*

La modification n°1 du PLU prévoit la densification du secteur d'habitat « Cerisiers », l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Terrains Minot », ainsi que la suppression du secteur à urbaniser « Condamine », dont le zonage redevient agricole. Cette dernière surface est environ équivalente à celle de l'extension de la ZAE.
Cette modification permet de densifier les secteurs qui seront construits pour l'habitat, et donc de réduire la surface des secteurs à urbaniser ».

4.3.1.2 – La DDTM
Par courrier en date du 25 juin 2025, la DDTM donne un avis favorable à la modification n°1 du PLU, assorti de quelques observations qui nécessiteront de rectifier les documents après l'enquête publique.

- Dans le village, les parcelles (situées au sud du ruisseau des Corbières) sont concernées à la fois par la zone inondable bleue (Bn) du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) qui couvre la commune et par l'emprise inondable de l'atlas des zones inondables (AZI). Cependant, sur le plan de zonage du PLU, seule l'emprise de l'AZI est mentionnée (rayures bleues espacées).
Pour éviter toute ambiguïté, il convient de matérialiser également l'emprise des zones inondables du PPRI.

- Par ailleurs, vous prendrez en compte les préconisations de l'architecte des bâtiments de France (ABF) émises dans son avis du 13 mai 2025 et jointes en annexe au présent courrier.

- Enfin, quelques petites erreurs matérielles apparaissent encore dans le document et seront à corriger. Par exemple, à la page 70 du rapport de présentation, la carte présentant les modifications de la zone < terrains Minot > porte la légende < les cerisiers >.

4.3.1.3 – Le Syndicat mixte de développement local Pays Cœur d'Hérault (SYDEL)

Avis favorable mentionnant que les différents points listés par le comité technique SCoT ont été pris en compte :
- Densité des extensions et diversité des formes urbaines
- Commerces privilégiés dans le centre
- Prise en compte des corridors écologiques et des espaces agricoles stratégiques

4.3.1.4 – Le Conseil départemental de l'Hérault
Avis favorable mentionnant que le traitement paysager de la limite entre la ZAE et la voie de contournement est très important.

4.3.1.5 – L'ARS
L'ARS attire l'attention sur le fait que les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation mentionnées dans votre courrier n'étaient pas prises en compte dans le schéma directeur. En effet, les données du SDAEP intercommunal de 2021 indiquent que les besoins du réseau Aniane-Gignac sont assurés jusqu'à l'horizon 2050. A ce titre, il vous appartient de vérifier que cette modification n'impacte pas l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en consommation des futurs habitants.
Par ailleurs, l'ARS tient à souligner qu'en cas de rupture d'alimentation, l'autonomie de desserte sur ce réseau ne sera plus suffisante entre 2030 et 2035. Cela nécessitera donc le renforcement des capacités de stockage par la création d'un nouveau réservoir comme prévu dans le schéma directeur vers 2030. Divers scénarii d'interconnexions avec les communes voisines sont également envisagés entre 2030 et 2035 et pourraient impacter le bilan besoins-ressources.

4.3.1.6 – La Communauté de communes Vallée de l'Hérault
Avis favorable, avec les recommandations suivantes :

Programme Petites Villes de Demain

Afin de renforcer la qualité urbaine et l'intégration harmonieuse des constructions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment dans le tissu existant, il est recommandé :

D'affirmer le rôle structurant de la rue en favorisant une implantation du bâti en continuité ou en léger retrait, permettant de cadrer l'espace public, de créer des fronts bâtis lisibles et

de valoriser les cheminements piétons.
De soigner la transition entre espace public et espace privé par la mise en œuvre d'éléments de seuil (murets bas, haies, jardinières, emmarchements, etc.) qui accompagnent l'accès aux bâtiments et participent à la qualité des ambiances de rue.

D'encourager une implantation du bâti respectueuse du tissu urbain environnant, tout en permettant des formes contemporaines : la construction doit s'adapter à la topographie, préserver les percées visuelles d'intérêt, et tenir compte des gabarits, rythmes et alignements existants, sans pour autant les reproduire de manière mimétique.
Ces principes ont vocation à guider les futurs projets pour favoriser une urbanité qualitative, l'appropriation des espaces publics, et garantir la cohérence d'ensemble des formes urbaines dans une logique de durabilité et d'attractivité.

Service GEMAPI :

La prise en compte des recommandations faites au cours de la procédure est tout à fait adaptée.

Service Espaces Naturels

II est salué l'analyse des impacts sur l'environnement, la prise en compte de la trame noire, la protection des corridors et des espaces boisés.

4.3.2 – Sur la révision allégée n° 1 du PLU

La réunion PPA/PPC d'examen conjoint de la révision allégée n°1 du PLU d'Aniane s'est tenue le 10 juin 2025.
L'objectif de cette réunion est d'examiner le dossier de 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane dont l'unique objet porte sur une réduction de d'environ 0,8 ha de la zone agricole pour étendre la zone UE consacrée à la Zone d'Activités Économiques des Treilles.

Tous les avis sont favorables au projet.

Tableau de synthèse des avis émis au cours de la réunion d'examen conjoint

PPA/PPC	Avis, observations et réponses éventuelles du porteur de projet
CC de la Vallée de l'Hérault	Avis : **Favorable** Observations : La communauté de communes a besoin d'espace pour accueillir des activités et créer de l'emploi. Les enjeux de traitement des franges de la ZAE sont pris en compte (masques végétaux) dans un contexte paysager sensible, en entrée du grand site des Gorges de l'Hérault.
SCoT du Pays Cœur d'Hérault	Avis : **Favorable** Observations : Aniane est une « polarité relai » à renforcer, la ZAE est fléchée dans le SCoT : son développement est admis. Le projet de 1ère Révision Allégée est compatible avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.
Chambre d'Agriculture 34	Avis : **Favorable** Observations : Bien que le SCoT du Pays Cœur d'Hérault autorise 2 ha en extension pour la ZAE des Treilles, il conviendra de ne pas étendre davantage la ZAE au-delà de la voie de contournement, à l'ouest. (M. le maire indique que la commune ne le prévoit pas). Malgré la consommation d'espace opérée par le projet, et compte tenu du fait que la procédure de 1ère modification du PLU menée en parallèle conduit à restituer une surface équivalente à la zone agricole, la chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet.
DDTM 34	Avis : **Favorable** Observations : • La DDTM se satisfait de l'intégration des remarques formulées dans le cadre de l'association, au cours de la constitution du

	projet, mais s'inquiète de l'absence dans le règlement écrit modifié qui lui a été adressé des modifications listées dans le rapport de présentation. Manquent a priori les mentions concernant le traitement des clôtures en limites de la voie de contournement et les mesures visant à masquer les aires de dépôt et de stockage. Il conviendra de s'assurer que ces mentions figurent bien dans le projet à approuver. • Réponse de la mairie d'Aniane : il est confirmé que les pièces écrites du règlement de la zone UE sont bien modifiées pour mentionner : Article 9.4 : *« En bordure de la voie de contournement (reliant la RD27 à la RD32), les clôtures sont obligatoirement constituées d'un mur bahut de 40 cm de haut surmonté d'une grille et doublées d'une haie vive. Cette haie vive ne doit pas être monospécifique et doit se composer d'essences choisies dans la palette végétale jointe en annexe du présent règlement. »* Article 11.2 : *« Les dépôts de combustibles et aires de stockages doivent faire l'objet d'un traitement paysager destiné à les masquer à la vue depuis la voie de contournement. »* Ces mentions figurent dans le document arrêté, elles seront portées à la connaissance du public lors de l'enquête publique à suivre et maintenues dans le document à approuver (éventuellement adaptées pour tenir compte de l'avis du commissaire enquêteur).
Conseil Départemental de l'Hérault	Avis : **Favorable** Observations : L'enjeu de traitement paysager de la limite entre la ZAE et la voie de contournement est très important.
Commune de Gignac	Avis : **Favorable** Observations : La commune de Gignac pourra adresser d'éventuelles observations écrites complémentaires avant le démarrage de l'enquête publique
Commune de Saint-Jean-de-Fos	Avis : **Favorable** Observations : Le projet tient compte des enjeux paysagers et participe au développement économique du territoire.

Avis reçu suite à la notification du projet au PPA

4.3.2.1 – La Chambre d'agriculture

Avis favorable de la chambre d'Agriculture en date du 13 juin 2025 en précisant : « *si le SCoT permet jusqu'à 2 ha d'extension des zones d'activités économiques, la zone d'activités économiques des Treilles ne devra pas s'étendre à l'avenir au-delà de la D27, afin de préserver l'unité agricole qui s'y trouve* ».

Le projet de révision allégée n° l du PLU d'Aniane est mené parallèlement à la modification n° l de ce PLU, qui prévoit la densification du secteur d'habitat Les Cerisiers, la réorganisation de l'aménagement prévu sur le secteur des Terrains Minot ainsi que la suppression d'un secteur à urbaniser de Condamine, dont le zonage redevient agricole.

La révision allégée, elle, porte sur l'extension sur 0,8 ha de la ZAE des Treilles, seconde zone d'activités de la commune (avec la ZAE La Terrasse) développée depuis 2020.

Le secteur où se place la zone d'extension prévue par la révision allégée n° l est cartographie comme espace à « très forte valeur agricole » dans le SCoT Pays Cœur d'Hérault.
Toutefois, la ZAE est identifiée par le SCoT pour être densifiée et étendue. La surface prévue pour l'extension (0,8 ha) est environ équivalente à celle supprimée de la zone à urbaniser sur le secteur de Condamine, et est située derrière la D27, au-delà de laquelle s'étendent des terres agricoles diversifiées.

4.3.2.2 – L'Agence Régionale de Santé

L'ARS attire l'attention sur le fait que les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation mentionnées dans votre courrier n'étaient pas prises en compte dans le schéma directeur. En effet, les données du SDAEP intercommunal de 2021 indiquent que les besoins du réseau Aniane-Gignac sont assurés jusqu'à l'horizon 2050. A ce titre, il vous appartient de vérifier que cette modification n'impacte pas l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en consommation des futurs habitants.
Par ailleurs, l'ARS tient à souligner qu'en cas de rupture d'alimentation, l'autonomie de desserte sur ce réseau ne sera plus suffisante entre 2030 et 2035. Cela nécessitera donc le renforcement des capacités de stockage par la création d'un nouveau réservoir comme prévu dans le schéma directeur vers 2030. Divers scénarii d'interconnexions avec les communes voisines sont également envisagés entre 2030 et 2035 et pourraient impacter le bilan besoins-ressources.

4.3.2.3 – La Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Avis favorable avec les recommandations suivantes :

Service économique :

> Sur le secteur des Treilles, il n'y a pas de raisons de continuer à interdire les bureaux qui pourraient participer à l'activité. De plus, la mention relative à l'autorisation de certains commerces dans la zone est à clarifier. Voici une proposition rédactionnelle : « Est autorisé le commerce dans la ZAE de la Terrasse. Est autorisé uniquement le commerce dans le prolongement d'une activité de production admise sur le secteur des Treilles (à la différence du commerce de détail non-lie à une activité autorisée sur la zone qui est interdit). La réglementation nouvelle relative à la modification n° I du PLU s'applique dès son entrée en vigueur (indépendamment de constructions antérieures qui auraient reçu toutes les autorisations nécessaires) ».

Service Grand Site de France :

> Concernant l'intégration de l'extension de la zone économique des Treilles, il sera nécessaire de compléter le règlement par l'obligation de planter une haie champêtre, côté route départementale, en précisant sa largeur (minimum de 2m50).

V – Analyse des observations du public

5.1 – Le bilan des observations du public

Sur les registres d'enquête

- le registre de modification n° 1 du PLU comporte 13 contributions
- le registre de révision allégée n°1 du PLU comporte 1 contributions

Par courrier électronique : néant

Par courrier

- 5 courriers postaux ou déposés en mairie

Nombre de personnes reçues au cours des permanences

- le mardi 15 juillet 2025 de 9h00 à 11h00 : 2 personnes
- le jeudi 31 juillet 2025 de 14h00 à 16h45 : 3 personnes
- le lundi 18 août 2025 de 14h00 à 16h00 : 1 personne

Sur rendez-vous : néant

Contributions *(observation, proposition et contre-proposition)*

14 contributions sont enregistrées sur les registres :

5 contributions concernent l'enquête publique ;

9 contributions sont hors cadre juridique de l'enquête.

➢ **Les 5 contributions concernant l'enquête publique** (4 en Modification et 1 en Révision Allégée) ont généré 43 observations portant sur :

L'urbanisme

Ouverture à l'urbanisation
Règlement ABF
Division parcellaire
Viabilisation des parcelles
Biodiversité
Permis de construire
Règlement
Voirie
Expropriation
Services publics

La publicité de l'enquête

Information insuffisante

➢ **Les 9 contributions hors cadre juridique de l'enquête** portent sur :

Le classement de parcelles en zone constructible *(8 observations)*

Le cadre de vie des Anianais *(1 observation)*

Avis du public

	Modification n°1 du PLU	Révision Allégée n°1 du PLU
Favorable	0	0
Ne se prononce pas	7	7
Défavorable	4	1

Classement chronologique des contributions

N° d'ordre	Date de remise	Nom du déposant de la contribution	Avis	Observations
1 RP M	15/07/2025	M. GIRARD	NPP	Classement en zone constructible de la parcelle BE 200 Pézouillet
2 RP M	15/07/2025	M. THEVENIN	DEF	Renseignements sur le projet des terrains Minot et la parcelle BC 48, urbanisme
1 CP *annexé RP M*	15/07/2025	M. BORREDA	NPP	Classement en zone constructible des parcelles BE 296, 841 et AZ 37
2 CP *annexé RP M*	16/07/25	Anonyme	NPP	Cadre de vie
3 CP *annexé RP M*	28/07/25	Mme DURAND Martine	NPP	Classement en zone constructible des parcelles AP 55,56 et 59
4 CP *annexé RP M*	28/07/25	Mme DURAND Floriane	NPP	Classement en zone constructible des parcelles AP 55,56 et 59
5 CP *annexé RP M*	29/07/25	M. SEQUIER	NPP	Classement en zone constructible des parcelles AO 104,105,110, 11 et 112
4 RP M	31/07/25	M. et Mme PASSET Georges	DEF	Renseignements sur le projet des terrains Minot, urbanisme
5 RP M	31/07/25	M. PIOCH Jacques	NPP	Classement en zone constructible de la parcelle BE 779
6 RP M	31/07/25	M. PIOCH Jacques	/	Classement en zone constructible des parcelles AZ 451 (ex AZ 10) et AZ 12
7 RP M	31/07/25	Mme LIGNOT Joanna	DEF	Renseignements sur le projet des terrains Minot, biodiversité, urbanisme et publicité
8 RP M	11/08/25	M. GUILHEM Gilbert Mme GEFFROY Guilaine	DEF	Impact de l'urbanisation Impact sur les risques naturels Impact socio-économique
1 RP RA	11/08/25	M. GUILHEM Gilbert Mme GEFFROY Guilaine	DEF	Impact sur l'urbanisation Impact sur les risques naturels Impact socio-économique Pollution
9 RP M	11/08/25	M. PIOCH Jacques	/	Classement en zone constructible de la parcelle BE 779 Classement en zone constructible des parcelles AZ 451 (ex AZ 10) et AZ 12

Note : **Je note** une erreur dans la numérotation d'ordre. Le n° 3 a été oublié : il n'existe donc pas d'observation n°3 RP.

Les documents remis lors des permanences, les courriers électroniques, postaux et déposés en mairie sont annexés au registre papier correspondant.

RP M	**Registre Papier pour Modification n°1**
RP RA	**Registre Papier pour Révision Allégée n°1**
CP	**Courrier Postal ou Déposé**
	Dans le cadre juridique de l'enquête
	Hors cadre juridique de l'enquête

Les observations du public sont regroupées en 2 catégories :

Observations entrant dans le cadre de l'enquête publique

- Observations concernant la modification n°1 du PLU
  (2 RP M, 4 RP M, 7 RP M et 8 RP M)

- Observations concernant la révision allégée n°1 du PLU
  (1 RP RA)

Observations n'entrant pas dans le cadre de l'enquête publique

- Observations concernant le classement de parcelles en zone constructible
  (1RP M, 1 CP, 3 CP, 4 CP, 5 CP, 5 RP M, 6 RP M et 9 RP M)

- Observations concernant le cadre de vie des Anianais
  (2 CP)

Après avoir pris connaissance de l'intégralité des contributions annexées au procès-verbal de synthèse des observations du public remis le 22 août 2025 (PJ) au porteur de projet, ce dernier a produit un mémoire en réponse (PJ) à chacune des observations et remarques du public en date du 29 août 2025.

Les observations du public et les réponses du maître d'ouvrage sont retranscrites ci-après.

Nota : Des plans cadastraux, des schémas et des photos ont été insérés par le commissaire enquêteur afin de localiser les parcelles concernées.

5.2 – Les observations du public

5.2.1 – Observations du public, réponses des Maîtres d'ouvrage et commentaires du commissaire enquêteur

Observations concernant la modification n°1 du PLU

2 RP M : M. THEVENIN du 15 juillet 2025

Avis : DEFAVORABLE
Thèmes : Urbanisme

Observations	Réponse du Maître d'ouvrage	Commentaire commissaire enquêteur
M. THEVENIN, propriétaire de la parcelle BC 48 secteur Terrains Minot, demande les renseignements suivants : 1- Les règles en attentes des bâtiments de France sont-elles déjà prises dans le règlement du PLU pour cette zone (terrains Minot) ?	1 - Les services de l'État ont été associés à la procédure d'élaboration et évolution du PLU sans que cela ne suscite de remarque particulière du point de vue du patrimoine bâti. En tout état de cause, le secteur de projet des terrains Minot étant situé dans le périmètre de compétence de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre de protection des	Avis conforme aux réponses du maître d'ouvrage.

	Monuments Historiques), la délivrance des autorisations d'urbanisme sera soumise à son avis conforme.	
2 - Quelle est la surface minimale pour une éventuelle division parcellaire ?	2 - Depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU (24/03/2014), le PLU ne peut plus fixer de surface minimale. En revanche, le PLU modifié dispose que les secteurs 1AU1o1 et 1AU1o2 devront être urbanisés dans le cadre d'une opération d'ensemble. (Cela ne concerne pas la parcelle BC48)	
3 - La mairie a-t-elle d'éventuelles attentes en matière de densification urbaine ?	3 - Oui, le projet doit respecter les dispositions du SCoT en matière de densité dans les secteurs en extension, soit 25 logements/ha. (La parcelle BC48, considérée comme faisant partie d'un espace déjà bâti, n'est pas soumise à ce principe de densité.)	
4 - Nous souhaiterions avoir des éléments d'information complémentaires sur la viabilisation du terrain BC 48. - raccordement en eau potable, - raccordement des eaux usées, - électricité, - fibre, - éventuellement gaz de ville. 4.1 - Comment pouvons-nous prévoir de raccorder notre terrain à ces différents réseaux ?	4 - Le raccordement aux réseaux est à la charge du pétitionnaire. (Ils sont réputés disponibles à proximité du terrain)	
5 - Nous souhaiterions pouvoir mettre en place notre projet dans les meilleurs délais (second semestre 2026) donc sans attendre puisque notre parcelle est indépendante des constructions sociales prévues en lot sur la parcelle BC 407. 5.1 - Peut-on déposer dès maintenant (automne où hiver 2025) un permis de construire.	5 - A ce jour, la parcelle BC48 est située dans une zone bloquée du PLU. La 1ère modification du PLU vise à l'ouvrir à l'urbanisation, il est recommandé d'attendre que le PLU modifié soit opposable. Pour autant, il n'est pas interdit de déposer un permis dès à présent. La décision se basera sur le document opposable le jour de la décision. (Le PLU modifié devrait être opposable à l'automne)	

6 - Le projet de conservation de la venelle entre les parcelles BC 407 et BC 48 nous convient. L'accès à la parcelle BC 48 se faisant par le chemin des prés de la ville. 7 - Compte tenu de la situation de la parcelle et des constructions déjà existantes, nous sollicitons que les parcelles BC 45 et 47 puisse bien être encadrées, comme les constructions prévues sur la parcelle BC 61, en R+1 maximum. *Extrait Orientations d'Aménagement et de Programmation, page 10, ajouté par le commissaire enquêteur* *Observation 6 :* *Olive bleue pour localiser la venelle* *Observation 7 :* *Olive rouge pour localiser les constructions en R+1 maximum*  7.1 - Il en est de même pour le hangar situé en parcelle BC 46 qui est mitoyenne avec notre parcelle BC 48. Les propriétaires ont construit sans autorisation un étage qui crée un vis-à-vis. Nous sollicitons, outre la démarche engagée par la	7 - C'est ce que prévoit l'OAP (p.11 de la notice – cf. Pièce 3 du PLU modifié) 7.1 - Il n'est pas prévu de hauteur alternative dans la zone UD ; la hauteur est toutefois limitée à 9,00 m max.	

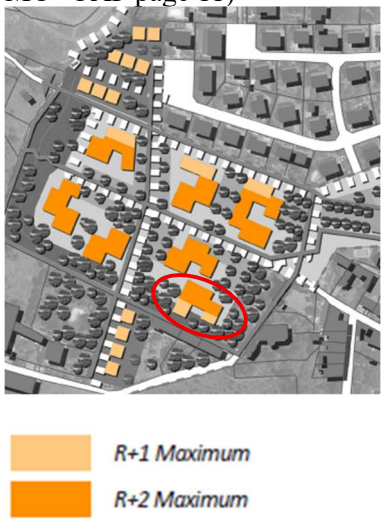
mairie contre cette construction sans permis (illégal) que ce hangar soit sous la réglementation « Rez-de-chaussée » uniquement. 8 - Aujourd'hui, il n'y a pas d'éclairage public aux environs de notre parcelle et c'est très bien comme cela (lutte contre la pollution lumineuse nocturne). Nous sollicitons le maintien du principe de ne pas mettre d'éclairage public autour de la parcelle BC 48, et si cela est possible d'avoir un éclairage public sur les nouvelles voiries qui ne s'allume par détection de passage. 9 - Nous avons un branchement sur le canal de Gignac que nous souhaitons maintenir absolument. Nous avons planté il y a 25 ans sur la parcelle BC 48 plusieurs arbres de haute tige. Notre projet maintiendra naturellement ces plantations. *Extrait cadastral, ajouté par le commissaire enquêteur*  		

4 RP M : M. et Mme PASSET George du 31/07/2025
7 RP M : Mme LIGNOT Joanna du 31/07/2025

Avis : DEFAVORABLE
Thèmes : Urbanisme, biodiversité

Observations	Réponse du Maître d'ouvrage	Commentaire commissaire enquêteur
Observation 4 RP M : M. et Mme PASSET George, propriétaires des parcelles BC 59 et BC 63, la bâtisse « le château » à Aniane. Tout d'abord, M. et Mme PASSET Georges signalent qu'ils n'ont nullement l'intention de vendre la parcelle BC 63. 1 – La parcelle BC 63 est-elle impactée par le projet de construction des villas qui se situent à priori sur les parcelles BC 61, BC 62 et semble-t-il BC 63 ? 2 – Quel type de construction est-t-il envisagé sur les parcelles BC 61, BC 62 ? 3 – Si la parcelle BC 63 n'est pas impactée par le projet, à quelle distance se trouvera les villas par rapport à la parcelle BC 63 ? 4 – Le chemin des « Croutous et des Prés » à l'arrière de la bâtisse « le château » (entre les parcelles BC 57, 58, 59, 63, 62, 62, 47, 48 et les parcelles BC 411, 412, 407) sera-t-il maintenu ?	Ce n'est pas un impératif 1 - La parcelle BC 63 n'est pas nécessairement impactée. Un projet compatible avec l'OAP pourrait s'envisager sur les seules parcelles BC61 et BC62 2 - De l'habitat individuel 3 - Si un projet voit le jour, il devra respecter les dispositions du règlement de la zone UD concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives, soit un recul répondant à la formule : L = H/2 ≥ 3,00 m 4 - Oui, il sera maintenu, à minima en tant que liaison douce (chemin piéton/cycle).	Je note la volonté du MO d'apporter des réponses constructives et positives aux remarques du public.

5 – A quelle distance se situent les nouvelles constructions sur les parcelles BC 411 et 412 par rapport à l'arrière de la bâtisse « le château » et quel en est la hauteur ?	5 - La distance des constructions sera définie dans le Permis d'Aménager (par exemple) de l'opération d'ensemble intéressant le secteur 1AU1o1. Pour autant l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions de l'OAP qui prévoit un recul et un maintien de la frange arborée. Pour sa part, le règlement de la zone 1AU impose, lorsqu'il y a recul, que ce recul ne soit pas inférieur à 3 m de la limite d'emprise publique. La Hauteur est également limitée en R+2 par les OAP. Nous pouvons envisager de réduire cette hauteur à R+1 et 9 m pour les constructions en avancée (cf. OAP) les plus proches du château, pour garantir que des constructions en R+2 ne seront pas trop proche des habitations situées au sud du chemin des Croutous et des Prés. Par ailleurs, le règlement sera remis en cohérence avec les OAP pour limiter la hauteur à 12 m (règle graphique) pour les secteurs en R+2 et à 9 m (cf. pièces écrites) sur les secteurs limités en R+1.	Le règlement de la zone 1AU avait prévu une disposition pour introduire une règle graphique permettant de faire exception à la règle de hauteur maximale prévue dans les pièces écrites du règlement (9,00 m) Mais la règle graphique (12 m) n'apparaissait pas sur le plan de zonage. Or les OAP prévoient que le cœur de l'opération (Terrains Minot) puisse accueillir des constructions en R+2. Le dossier à approuver est donc remis en cohérence en faisant apparaître la règle graphique.
6 – Suite à l'aménagement du secteur « terrains Minot » par quel chemin carrossable sera desservit la bâtisse « le château » ?	6 - Les conditions de desserte de la zone UD ne sont pas remise en question par le projet.	Par ailleurs, l'OAP définissait un principe de limitation des hauteurs au niveau des franges, au contact des zones habitées existantes, pour éviter les vis-à-vis trop brutaux et les conflits d'usage.
Observation 7 RP M : Mme LIGNOT Joanna, propriétaire de la parcelle BC 58, la bâtisse « le château » à Aniane ; 7 - Mme LIGNOT signale tout d'abord un manque de communication efficace et transparent de la Mairie au sujet de ce projet. Les boîtes aux lettres sont utilisées pour tout sauf pour informer sur le PLU. Les ordres du jour du Conseil municipal ne sont pas insérés sur le site internet de la commune et les comptes-rendus le sont très tardivement.	7 - L'élaboration du PLU qui a défini le principe d'urbanisation des terrains Minot a été soumise à évaluation environnementale et a conclu à l'absence d'incidence significative sur l'environnement (faune, flore, ressources, etc.). La modification du PLU s'est opérée avec la sollicitation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale qui n'a pas remis en question l'évolution du projet.	Pour tenir compte des remarques du public formulées lors de l'enquête, le maître d'ouvrage propose de reprendre le schéma de limitation des hauteurs, pour limiter celles-ci au R+1 face aux parcelles BC57, 58, 59…

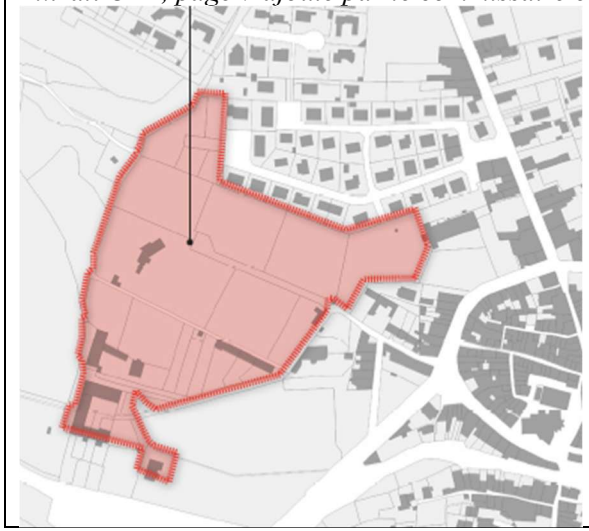
8 - Mme MIGNOT dénonce l'utilisation d'espaces verts et agricoles pour urbaniser Aniane sans tenir compte du zéro artificialisation nette. Pourquoi ne pas utiliser le bâti existant (la cave coopérative ou derrière la colonie) ? Les terrains Minot seraient bien utiles en tant qu'espace vert.	8 - C'est notamment pour tendre vers les objectifs du Zéro Artificialisation Nette que la modification du PLU a été engagée, pour se mettre en compatibilité avec le SCoT et ses objectifs de densité. En effet, une plus grande densité doit permettre de modérer les besoins fonciers et la pression sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi la 1ère modification du PLU restitue le secteur « Condamine » à la zone agricole. NB1 : La cave coopérative et le CEMEA ont été identifiés (dès l'élaboration du PLU en 2020) comme un potentiel de mutation pour accueillir de l'habitat. Ces projets sont donc prévus par le PLU. NB2 : l'OAP sur les terrains Minot prévoit le maintien de la végétation structurante, le règlement en protège une partie également.	Principe de limitation des hauteurs bâties, arrêté au PLU 
9 - On éteint les lumières pour la pollution nocturne (animaux) mais on détruit des habitats (parc forestier BC 411 et BC 412), on incite au compostage mais on transforme les vignes en parc de stationnement. Tout ceci n'est pas cohérent et pas écologique. Mme LIGNOT estime que l'étude sur la flore et la faune ne prend pas en compte les espèces qui hibernent et qui migrent sur les terrains Minot.	9 - L'élaboration du PLU qui a défini le principe d'urbanisation des terrains Minot a été soumise à évaluation environnementale et a conclu à l'absence d'incidence significative sur l'environnement (faune, flore, ressources, etc.). La modification du PLU s'est opérée avec la sollicitation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale qui n'a pas remis en question l'évolution du projet.	Principe de limitation des hauteurs bâties, proposé par le MO 'OAP page 11) 
10 - Les terrains Minot seront surchargés en habitations. A quelle distance se situent les nouvelles constructions sur les parcelles BC 411 et 412 par rapport à l'arrière de la bâtisse « le château » et quel en est la hauteur ? 11 - Il semble que la proximité soit prise en compte du côté du camp de Sauve pour les parcelles BC 410 et 409 mais pas du côté de la bâtisse « le château » parcelles BC 411 et 412, ce qui apporte des nuisances importantes comme le bruit, la lumière et une diminution de la valeur foncière du bien.	10 11 - Cf. Supra (Réponse Mme Passet) – Il est suggéré, dans le dossier de PLU à approuver de revoir la règle graphique de hauteur alternative et de revoir le schéma d'OAP (p.11 de la notice – Pièce 3) pour limiter les hauteurs en R+1 dans la partie la plus proche des parcelles BC57 à BC 59.	

12 - La voirie sera-t-elle adaptée à une telle augmentation du trafic (plus de 52 logements et autant, voire le double, de véhicules).	12 - L'urbanisation des parcelles 411 et 412 devra s'accompagner de la création des voiries de desserte nécessaires, dans le cadre d'une opération d'ensemble.	
13 - Pourquoi des terrains privés qui n'appartiennent pas à M. Minot sont -ils construits sur le plan ?	13 - Le schéma d'OAP définit un principe. Sur les terrains privés, hors opération d'ensemble (parcelles BC61, 62…) cela n'impose pas de construire. Toutefois, si des constructions doivent voir le jour sur ces terrains, elles devront s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma.	
14 - Il y aura-t-il des expropriations pour réaliser ce projet ?	14 - Il n'est pas prévu d'expropriation pour la réalisation du projet. A priori, les opérations d'ensemble devraient s'opérer dans le cadre d'un ou plusieurs permis d'aménager.	
15 - On constate une augmentation spectaculaire de la population avec +30% de logements sociaux. Les services publics : école, médecins, police, service d'aide sociale etc… seront-ils suffisants ?	15 - La programmation de logements sociaux répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de la CCVH, les services publics sont suffisamment dimensionnés pour répondre à l'accroissement du nombre d'habitants, tel que cela avait été défini lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2020. NB : Les objectifs du PADD de 2020 ne sont pas remis en question par l'évolution du PLU.	Ces questions ont été abordées lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2020 et ont débouché sur la définition des capacités d'accueil prévues au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui ne sont pas remises en question par l'évolution du PLU.

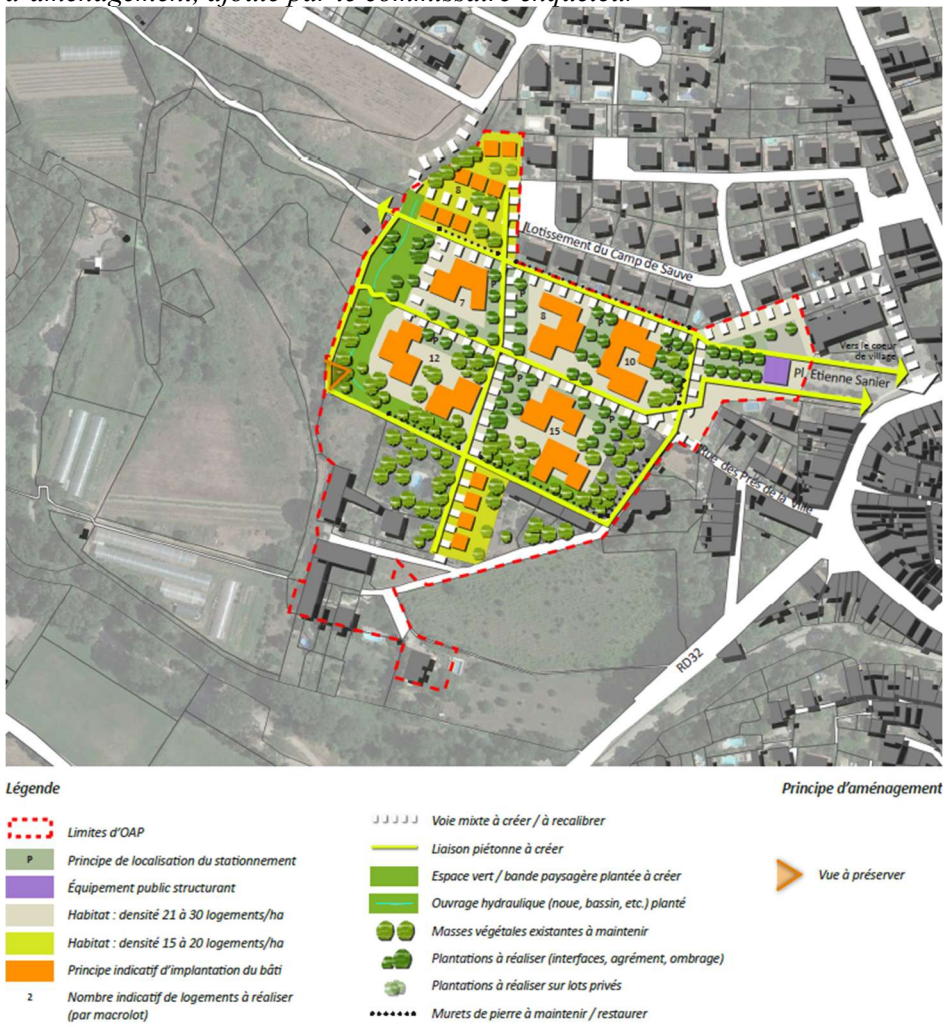
Extrait cadastral ajouté par le commissaire enquêteur



Extrait OAP, page 7 ajouté par le commissaire enquêteur



Extrait OAP 1ère modification, page 10 : Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement, ajouté par le commissaire enquêteur



Extrait photo aérienne Google Earth, ajouté par le commissaire enquêteur



Photo côté Est de la bâtisse « le château », chemin des Croutous et des Près, muret de pierre et parcelle BC 411, *ajouté par le commissaire enquêteur*



8 RP M : M. GUILHEM Gilbert et Mme GEFFROY Guilaine du 11/08/2025

Avis : Ne se prononce Pas
Thèmes : Impact sur l'urbanisme, les risques naturels et socio-économiques

Observations	Réponse du Maître d'ouvrage	Commentaire commissaire enquêteur
1 - Observation sur l'impact de l'urbanisation. 1 - Les objectifs affichés visent à « accueillir 480 habitants supplémentaires » et construire 315 logements, soit 1,52 habitant par logement. Ce ratio manifestement sous-évalué, minimise l'augmentation prévisible de la population d'Aniane. Il est incohérent avec les autres données du dossier (2 943 habitants pour 1 312 résidence principale, chiffres INSEE 2021). Ce ratio de 2,24 indique un accroissement très important de la population (plus de 700 habitants), disproportionné à l'échelle de la commune. 2 - La pièce 3 fait état de 129 logements pour 280 habitants, incohérente aussi avec les chiffres précédents. 3 - Une telle augmentation de la population (700 personnes au moins) combinée à celles des communes environnantes ne peut qu'aggraver les problèmes de circulation et de difficultés de transport. Le PLU est centré sur une vision obsolète et dépassée, celle de la voiture individuelle : il n'envisage qu'une réorganisation du stationnement et se limite à proposer le covoiturage et l'autostop, qui présentent « un bon potentiel de relations avec le réseau de transports en commun ». Tout en reconnaissant que « la fréquence de ces lignes est très faible et dépend de la saison », le PLU ne prévoit rien sur ce plan. Il est donc tendancieux et pour le moins inexact de conclure : « La première	1 - Il faut tenir compte aussi du desserrement des ménages : les nouveaux logements ne servent pas seulement à accueillir les nouveaux habitants mais à assurer le desserrement de la population résidente actuelle. 2 - Cela correspond à la taille des ménages à l'horizon du PLU (soit 2,1 personnes) 3 - Le projet communal établi en 2020 (incarné par le PADD) s'est fixé à l'époque l'objectif d'accueillir 480 habitants supplémentaires sur une période de 10 ans. Ces objectifs ne sont pas remis en question par l'évolution du PLU. Par ailleurs, le PLU ne peut pas augmenter le cadencement des transports en commun, il peut en revanche définir des règles pour favoriser les mobilités douces et minimiser l'empreinte de la voiture individuelle sur l'espace public et sur la	Je confirme les réponses du maître d'ouvrage.

modification du PLU d'Aniane ne présente pas d'enjeu particulier en termes de déplacements ».	consommation d'espace, ce qu'il s'attache à faire à travers son règlement et les OAP. (Principe de stationnement mutualisé plutôt qu'une d'accès individuel systématique à la parcelle, confortement du réseau de liaisons douces, etc.).	
4 - Concernant les équipements, services publics et commerces de proximité, il n'est pas prévu de moyens supplémentaires car Aniane « dispose d'une diversité de services, équipement et commerces qui place la ville en situation de « pôle relais » à l'échelle intercommunale » (pièce1). La réalité est tout autre : disparition ou externalisation de plusieurs commerces vers la zone Cosmo, fermeture du centre des impôts de Gignac, fermeture programmée du bureau de poste et du DAB…L'inventaire cite le groupe scolaire, sans pointer la nécessité de prévoir des moyens supplémentaires (en ouvertures de classes et en personnel d'éducation) pour scolariser les enfants du millier d'habitants supplémentaires. Le document cite aussi la gendarmerie, qui a pourtant fermé il y a plusieurs années et mentionne « le souhait d'implanter un équipement public structurant en bout de la place Etienne Sanier ». Cette information mériterait plus de précisions pour cette consultation publique des Anianais.	4 - Le PLU ne crée pas de commerces, il définit les règles pour implanter les constructions qui y sont destinées. Le PLU n'est pas un outil pour résoudre la crise économique, juste pour règlementer les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol en relation avec un projet communal et en compatibilité avec des documents de portée supérieure (SCoT, PLH). Le projet structurant a été évoqué en réunion publique (et également lors de l'élaboration du PLU en 2020) : il pourrait s'agir d'un déplacement de la mairie, mais ce n'est pas une certitude, certains habitants et membres du Conseil Municipal restant attachés à sa présence en cœur de ville. En tout état de cause, l'idée est d'accompagner le développement de l'habitat avec des services.	**J'estime que** les services publics sont suffisamment dimensionnés pour répondre à l'accroissement du nombre d'habitants, tel que cela avait été défini lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2020. En ce qui concerne l'établissement scolaire, la commune dispose de foncier si une extension du groupe scolaire devait être envisagée à l'avenir La gendarmerie existe toujours, seul son mode de fonctionnement a changé avec la création des communautés de brigades.
5 - Les types d'habitat individuel et collectif mis en exergue en tant que modèles de référence (photos pièce 3, page 17) sont similaires au parti architectural des constructions récentes autorisées sur la commune (blocs blancs, huisseries anthracite), inadaptées (observation 12), inesthétiques et hétérogènes sur le plan architectural avec le reste du village.	Subjectif. En tout état de cause, les projets admis sur les terrains Minot, situés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, seront soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.	
2 - Observation sur l'impact des risques naturels. 6 - Le PLU est en déphasage total avec l'accélération (en intensité et en fréquence) des phénomènes extrêmes liés au dérèglement climatique. Combinés	6 - Le PLU se met en compatibilité avec le SCoT pour mieux prendre en considération ces enjeux : il	

à l'urbanisation galopante (entre 2014 et 2024, le domaine bâti de la commune s'est accru de 58 000 m², auquel il faut rajouter la voirie et l'imperméabilisation des sols qui en résulte), ces risques ne doivent pas être ignorés, bien au contraire. Non seulement le PLU expose davantage la population, mais en plus il contribue à alimenter et accentuer encore les phénomènes.	tend vers plus de densité pour modérer la consommation d'espace, il impose des opérations d'ensemble pour une approche globale, y compris hydraulique (loi sur l'Eau, etc.) plutôt qu'une juxtaposition de projets individuels, plus dispendieux en fonciers et plus difficiles à contrôler en termes d'impacts sur la ressource en eau (pluvial, eau potable, eaux usées, etc.) Le PLU tient compte des risques naturels et technologiques. Son évolution permet notamment de mieux prendre en compte la connaissance du risque incendie sur la commune.	
7 - Besoin en eau : Les climatologues et scientifiques ont mis en évidence une désertification en cours de la bande méditerranéenne. Ces effets se sont accélérés par un déplacement rapide et continu du stress hydrique depuis l'Espagne via la Catalogne, les Pyrénées-Orientales, l'Aude et l'Hérault. Le PLU ne tient pas compte de cette dégradation et se retranche derrière les propos lénifiants de la CCVH qui affirme, en décalage avec les mesures de restriction et de pollution qui se multiplient, que la ressource en eau potable sera excédentaire en 2050.	7 - Le PLU tient compte du schéma directeur intercommunal d'alimentation en eau potable. Jusqu'à présent, les terrains Minot étaient fermés à l'urbanisation car la commune d'Aniane ne disposait pas suffisamment d'eau potable. Le raccordement avec Gignac autorise aujourd'hui ce projet.	
8 - Risque d'inondation : Le PLU ne tient pas compte des précipitations extrêmes (DANA), risques amplifiés par l'urbanisation, tels qu'ils se sont manifestés notamment en 2024 à Valencia (Espagne). En un siècle, notre commune, pourtant moins urbanisée, a déjà subi de graves inondations dévastatrices.	8 9 10 11 12 - Le PLU tient compte des doctrines du représentant de l'État en matière de prévention des risques.	
9 - Risques d'incendie : Ils ne sont pas pris en compte au niveau adéquat (observation 7, notamment les mégafeux qui se multiplient partout sur la planète et qui menacent directement notre environnement (cf. incendie d'août 2025 dans l'Aude).		
10 - Risque « vents extrêmes » : Le PLU n'appréhende le risque tempête que sur la base de règlements qui ne sont plus applicables depuis longtemps, à savoir les		

règles NV 65 révisées 2000. Ces règles ont été révisées depuis (en 2009) pour tenir compte des augmentations d'intensité des tempêtes et se mettre en conformité avec les règles européennes EC 1. En tout état de cause, en raison de l'emballement des phénomènes, la réglementation technique en vigueur n'est plus en mesure de répondre aux enjeux de l'évolution climatique. La protection repose désormais sur une politique d'urbanisation adaptée, d'où l'importance de considérer sérieusement cette question. 11 - Risque « tornade » : Il n'en est pas tenu compte dans le PLU, alors que l'Hérault est classé « zone à risque élevé » et fait partie des 7 départements métropolitains les plus exposés. 12 - Risque « canicule » : L'effet aggravant d'accumulation de chaleur lié à l'artificialisation des sols et aux constructions n'est pas évalué. Seules sont examinées les potentielles émissions de CO2. Le type d'habitat pressenti (observation 4) est à la fois un capteur et accumulateur de chaleur. 13 - Les plantations mises en exergue pour compenser l'effet délétère des constructions et des chaussées, logique quant au principe, sont en réalité insuffisantes et dans les faits inefficaces, notamment du fait de l'absence d'entretien et d'arrosage ainsi que d'absence de contrôle des collectivités (CCVH et commune). Exemple concret : sur la dizaine d'arbousiers plantés en 2023 le long du chemin de la Grange, un seul subsiste (tous les autres sont morts et/ou arrachés… mais non remplacés). **3/ Observations sur l'impact socio-économique.** 14 - En période de restrictions budgétaires qui vont s'amplifier (43,8 milliards en 2026) et de baisses de dotations aux collectivités et organismes publics, il ne semble pas judicieux de lancer des programmes immobiliers démesurés. Tous les indicateurs sur la crise économique, le pouvoir d'achat et le crédit étant au rouge, ils constituent des aggravants qui devraient inciter à la prudence. 15 - La commune éprouve d'ores et déjà des difficultés pour remplir ses obligations courantes sur le domaine bâti actuel. Il est douteux qu'elle obtienne	13 - Le PLU n'arrose pas les plantations, il peut en revanche donner des recommandations quant aux choix d'essences adaptées à la région et au climat (ce qu'il s'efforce de faire depuis 2020). 14 15 16 - L'accueil de nouveaux habitants et le développement d'une certaine mixité sociale peut être de nature à augmenter les recettes fiscales.	

des moyens supplémentaires pour faire face à 25% d'augmentation du bâti. Exemple concret : depuis 2023, le lotissement les Primevères se retrouve sans nom de rue (la plaque retirée lors des travaux de voirie n'a toujours pas été remplacée), ce qui entraîne des problèmes de distribution de courrier et de livraison de colis (relance des riverains restées sans effet à ce jour). 16 - La commune étant dans l'incapacité d'assurer l'entretien normal des réseaux d'eau potable existants, des rues sont systématiquement inondées lors des forts épisodes pluvieux (Exemple : pas de curage du regard à grilles du lotissement les Primaires). Il serait étonnant que l'augmentation de l'emprise viabilisée améliore la situation. Quant à la liaison en eau potable Puéchabon-Aniane évoquée au PLU, elle posera bien d'autres problèmes. **4/ Observation générale et recommandation** <u>Observation générale :</u> Réviser le PLU actuel en persistant dans une fuite en avant de sur construction et de destruction de terres agricoles et d'espaces naturels pour transformer la Vallée de l'Hérault en immense agglomération n'a aucun sens. Comme dans d'autres zones à urbanisation accélérée, la qualité de vie des habitants va se dégrader. Cela va par ailleurs créer des problèmes sociaux difficiles à gérer et augmenter la vulnérabilité face aux risques (observation ci-avant). Le PLU révisé est anachronique. Il représente une conception dépassée de l'aménagement de l'espace public qui ne répond plus aux nouveaux enjeux et expose les populations. Le terroir de notre commune est une richesse à préserver, un patrimoine auquel les Anianais sont juste à titre très attachés. « Entre vignes et Garrigues » n'est pas un vain mot et le label « Site Natura 2000 » ne doit pas être vidé de son sens. L'étude d'impact compile plusieurs données intéressantes, d'autres sujettes à caution voire erronées et de nombreuses omissions qu'une mise en page attrayante n'arrivent pas à masquer. Cela pose question sur les conditions de précipitation dans la préparation des documents soumis à l'enquête publique et à *tout* le moins dans sa relecture. En plus de ces insuffisances, la principale faiblesse du dossier et de se limiter à un inventaire de routine sans se projeter dans un contexte de bouleversements climatiques majeurs. Le non-		

respect de ces attendus est rédhibitoire pour prétendre en faire un outil d'évaluation fiable permettant d'envisager sérieusement d'accroître la population d'Aniane d'un millier d'habitants supplémentaires. Vis-à-vis des générations futures, il est urgent de stopper cette fuite en avant et sortir de la bétonisation frénétique imposée sans concertation véritable. Il en est de la responsabilité des élus et de la puissance publique d'écouter et de respecter le point de vue des habitants. À cet égard, la période choisie pour la consultation publique (15 juillet au 18 août) marque certes la volonté de limiter des expressions dissonantes, mais n'est pas de nature à rétablir un climat de confiance. <u>Recommandation</u> (soumise à la réflexion des élus pour imaginer un plan d'urbanisme original et novateur qui pourrait avoir valeur d'exemple pour d'autres communes) : Nous avons cette chance à Aniane de disposer d'un riche patrimoine construit. C'est habitat, qui nécessiterait d'être réhabilité en tout ou partie, pourrait permettre d'aménager des logements et commerces pour réactiver le village et son centre historique, en l'articulant avec la relance du projet de centre culturel à l'abbaye d'Aniane.	L'un n'empêche pas l'autre… mais il est vrai aussi que les travaux de rénovation dans le périmètre des Monuments Historiques coûtent cher et qu'ils reposent souvent en grande partie sur les pétitionnaires privés.	

Observations concernant la révision allégée n°1 du PLU

1 RP RA : M. GUILHEM Gilbert et Mme GEFFROY Guilaine du 11/08/2025

Avis : Ne se prononce Pas
Thèmes : Impact sur l'urbanisme, les risques naturels et socio-économiques

Observations	Réponse du Maître d'ouvrage	Commentaire commissaire enquêteur
La révision allégée numéro une relative à l'extension de la ZAE des Treilles suit la même logique d'aménagement de l'espace public que le reste du PLU. Il est à noter que cette extension détruirait 8100 m² de terres arables, alors que des parcelles sont actuellement inoccupées. C'est une vision qui appartient au passé. En conséquence, les considérations développées pour la révision numéro une du PLU s'appliquent également à l'extension de la ZAE, notamment les observations sur les risques naturels et socio-économiques, ainsi que l'observation générale. En complément, pour ce qui concernent les risques industriels, il est à noter que les risques de pollution des sols et des eaux souterraines sont minimisés, alors que les activités supplémentaires sur la ZAE devraient être considérées comme aggravants potentiels des risques pour l'environnement et les habitats de la commune et sa périphérie.	L'extension de 0,8 ha de la ZAE s'accompagne d'une réduction de 0,8 ha des espaces à urbaniser à vocation d'habitat : le secteur « Condamine » est restitué à la zone agricole. Le PLU tient compte des doctrines du représentant de l'État en matière de prévention des risques.	Avis conforme. Cette 1ère révision allégée du PLU entraîne la consommation de 8 100 m² 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 Cœur d'Hérault, celui-ci a également identifié la ZAE des Treilles comme une zone à

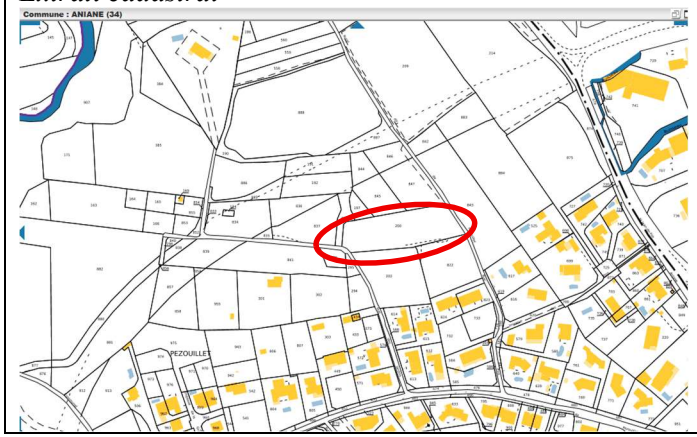
		développement de l'activité économique. Cette procédure ne vient donc pas déséquilibrer l'agriculture locale, la friche étant déjà non cultivée depuis plusieurs années. De plus cet impact négatif sur la consommation d'espace de la Révision Allégée n°1 du PLU est à mettre en balance avec la diminution de la consommation d'espace qui s'opère simultanément par le biais de la présente Modification n°1 du PLU, qui supprime l'emprise de la zone à urbaniser (0AU2) du secteur « Condamine » pour restituer une surface équivalente (0,9 ha) à la zone agricole.

HORS CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Observations concernant le classement en zone constructible

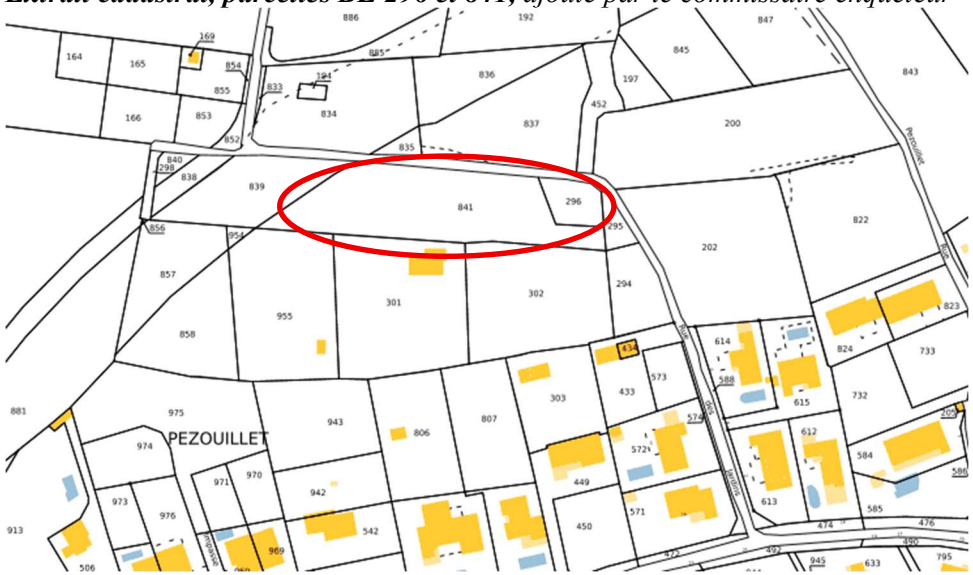
1 RP M : M. GIRARD du 15 juillet 2025

Avis : Ne se prononce Pas
Thèmes : Urbanisme

Observations	Réponse du Maître d'ouvrage	Commentaire commissaire enquêteur
Observation 1 RP M : M. GIRARD est propriétaire de la parcelle BE 200. M. GIRARD souhaite savoir si cette parcelle BE 200, secteur Pezouillet, peut-être constructible dans les mois à venir, sachant qu'il a borné son terrain en 2015. *Extrait cadastral* 	Ce terrain reste attaché à la zone agricole (A1m), il ne peut admettre que des constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions prévues par le règlement d'urbanisme. Le secteur Pezouillet pourrait être ouvert à l'urbanisation lorsque les zones à urbaniser définies dans le PLU auront été consommées. Cela impliquerait une révision du PLU et de vérifier que les terrains en question ne sont pas affectés par des risques ou des servitudes s'opposant à leur urbanisation.	Pris acte. Cette observation n'entre pas dans le cadre juridique de cette enquête.

1 CP : M. BORREDA du 15 juillet 2025

Avis : Ne se prononce Pas
Thèmes : Urbanisme

Observations	Réponse du Maître d'ouvrage	Commentaire commissaire enquêteur
Observation 1 CP : Courrier déposé à la mairie d'Aniane le 15 juillet 2025. La famille BORREDA souhaite voir les parcelles BE 296 et 841 (zone A) et AZ 37 (zone A) classées en zone constructible. ***Extrait cadastral, parcelles BE 296 et 841,*** *ajouté par le commissaire enquêteur*  	Ce n'est pas l'objet de l'évolution du PLU. Les parcelles restent en zone agricole.	Cette observation n'entre pas dans le cadre juridique de cette enquête.

***Extrait cadastral,* parcelle AZ 37,** *ajouté par le commissaire enquêteur*



3 CP : Mme DURAND Floriane du 28/07/2025
4 CP : Mme DURAND Martine du 28/07/2025

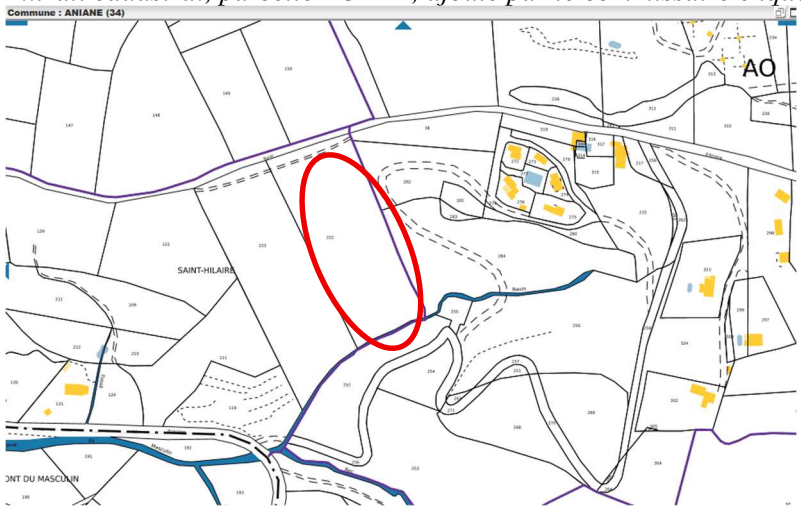
Avis : Ne se prononce Pas
Thèmes : Urbanisme

Observations	Réponse du Maître d'ouvrage	Commentaire commissaire enquêteur
Observations 3 CP et 4 CP : Mesdames DURAND Floriane et Martine, propriétaires des parcelles AP 55, 56 et 59 Parcelles AP 55, 56 et 59 Pioch des Pins Elles demandent à classer leurs parcelles en zone constructible. *Extrait cadastral, ajouté par le commissaire enquêteur*  	Ce n'est pas l'objet de l'évolution du PLU. Ces parcelles classées en zone naturelle (N) n'ont pas vocation à être ouvertes à l'urbanisation à court terme.	Pris acte. Cette observation n'entre pas dans le cadre juridique de cette enquête.

Extrait cadastral, ajouté par le commissaire enquêteur 		

5 CP : M. SEQUIER du 29/07/2025

Avis : Ne se prononce Pas
Thèmes : Urbanisme

Observations	Réponse du Maître d'ouvrage	Commentaire commissaire enquêteur
Observation 5 CP : M. SEQUIER, est propriétaire des parcelles AO 222 et AO 104,105,110, 111 et 112. Il souhaite savoir si les parcelles AO222 et AO 104,105,110, 111 et 112 seront constructibles et à quelle échéance ? Il demande également à connaître la valeur actuelle de ses terrains. *Extrait cadastral, parcelle AO 222, ajouté par le commissaire enquêteur*  	Ce n'est pas l'objet de l'évolution du PLU. Ces terrains sont éloignés de l'espace bâti existant pour être ouverts à l'urbanisation. D'autres secteurs présentent plus de proximité avec la zone urbaine (Condamine par exemple, etc.) et seraient donc a priori prioritaires si une nouvelle extension de l'urbanisation devait être envisagée à l'avenir.	Pris acte. Cette observation n'entre pas dans le cadre juridique de cette enquête.

Extrait cadastral, parcelle AO 104, 105, 110, 111 et 112, ajouté par le commissaire enquêteur  		

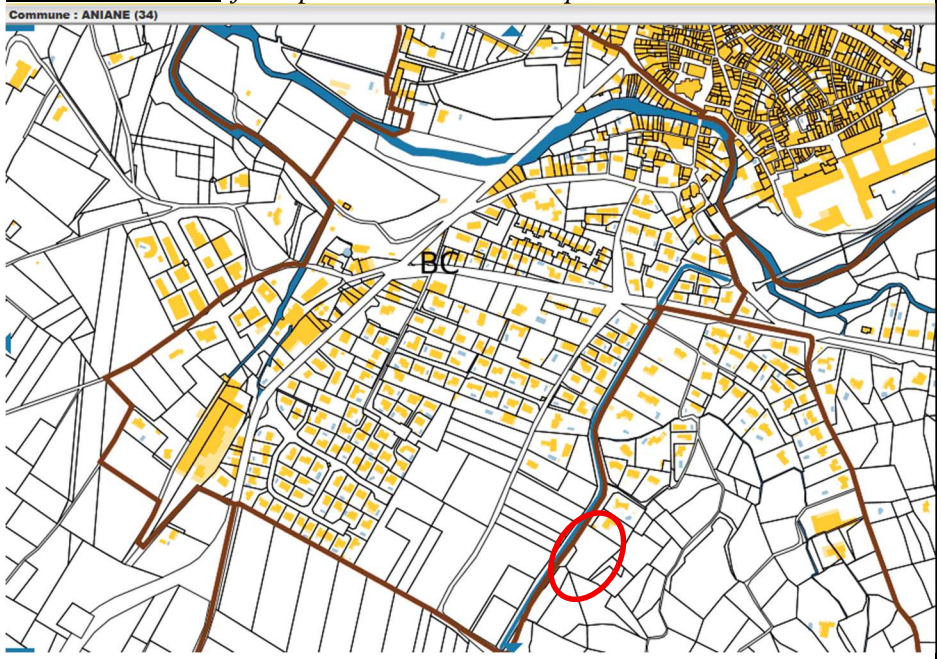
5 RP M : M. PIOCH Jacques du 31/07/2025
6 RP M : M. PIOCH Jacques du 31/07/2025
9 RP M : M. PIOCH Jacques du 18/08/2025

Avis : Ne se prononce Pas
Thèmes : Urbanisme

Observations	Réponse du Maître d'ouvrage	Commentaire commissaire enquêteur
Observation 5 RP M : M. PIOCH Jacques, propriétaire des parcelle BE 779 de 6099m² et BD 989 de 4641 m², souhaite faire classer en zone constructible la parcelle BE 779 (actuellement zone A1m) en échange du déclassement de la parcelle BD 989 (classée actuellement en zone UD et UB pour partie et à reclasser en zone A ou N). *Extrait cadastral, ajouté par le commissaire enquêteur*  	Ce n'est pas l'objet de l'évolution du PLU. Les parcelles cadastrées section AZ, en zone agricole protégée n'ont pas vocation à être ouvertes à l'urbanisation à court terme. L'évolution des parcelles cadastrées section BE, secteur Pezouillet pourra être étudiée lorsque les zones à urbaniser définies dans le PLU auront été consommées.	Pris acte. Cette observation n'entre pas dans le cadre juridique de cette enquête.

<u>Observation 6 RP M</u> : Enfin, M. PIOCH Jacques souhaite faire classer en zone constructible la seconde partie de l'ex parcelle AZ 10, objet du plan de division AZ 451, 452 et 453

<u>Extrait cadastral,</u> ajouté par le commissaire enquêteur



<u>Extrait cadastral,</u> ajouté par le commissaire enquêteur



<u>Observation 9 RP M</u> : Le 18 août 2025, M. PIOCH se présente à la permanence pour me remettre un dossier de 12 pages, mis à jour, concernant les parcelles BE 779 et l'ex parcelle AZ 10, objet du plan de division AZ 451, 452 et 453.

Observations concernant le cadre de vie des Anianais

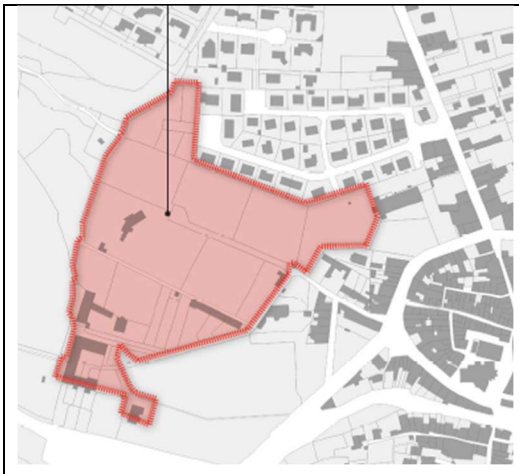
2 CP : Anonyme du 16/07/2025

Avis : Ne se prononce Pas
Thèmes : Urbanisme

Observations	Réponse du Maître d'ouvrage	Commentaire commissaire enquêteur
Courrier anonyme reçu en mairie le 16 juillet 2025. Cette personne exprime quelques idées afin d'améliorer la vie des Anianais. Extrait : - faire respecter la limitation de vitesse dans le village pour les automobiles et les motos, - lutter contre le bruit infernal des motos, - aménager des trottoirs, - augmenter les places de stationnement des véhicules, - mettre des poubelles et sacs à crottes pour les excréments des chiens, ainsi que des cendriers près des poubelles à crottes, - nettoyer des trottoirs, - augmenter le nombre de policiers municipaux, - interdire les plantes grimpantes le long des façades et les pots de fleurs devant les entrées et les caniveaux afin que les rues ne soient pas envahies par les feuilles en automne.	Le PLU ne règlemente que l'urbanisme (pas la circulation ou le nettoyage des rues). Il peut prendre des dispositions pour organiser le stationnement (réglementer, localiser, etc. le nombre de places). C'est ce qu'il fait à travers le règlement et, dans une certaine mesure, à travers les OAP.	Cette observation n'entre pas dans le cadre juridique de cette enquête.

Questions du commissaire enquêteur

Question 1 :
Quel est le nombre et le pourcentage de parcelles acquises à ce jour par le lotisseur pour concrétiser le projet d'OAP Terrains Minot (sous-secteur 1 et sous-secteur 2) ?





➢ **Réponse du Maître d'ouvrage**

A priori, pas d'acquisition ferme, mais un projet à l'étude par un aménageur sur les 2 secteurs 1AU1o1 et 1AU1o2

Question 2 :
Qui est propriétaire de la parcelle AY 265 (extension de la ZAE des Treilles ?

➢ **Réponse du Maître d'ouvrage**

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, compétente en matière de développement économique, est propriétaire du terrain.

Question 3 :
Le projet prévoit l'implantation d'un équipement public structurant, à l'articulation entre le nouveau quartier des terrains Minot et la Place Etienne Sanier, qui appellera à une réorganisation du stationnement.

Quel type d'équipement public structurant est-il prévu ?

➢ **Réponse du Maître d'ouvrage**

Lors de l'élaboration du PLU, en 2020, il avait été évoqué l'hypothèse d'un déplacement de la mairie. Mais ce n'est pas un projet arrêté, certains habitants et membres du Conseil Municipal restant attachés à la présence de la mairie en cœur de ville.
En tout état de cause, l'idée est bien d'accompagner le développement de l'habitat avec des services et équipements publics.

Question 4 :
On recense divers équipements de services publics sur Aniane : bibliothèque, centre de secours, écoles élémentaire et maternelle, gendarmerie, police municipale, etc.
L'ouverture à l'urbanisation doit concilier les besoins en logements, services et activités.
Pour faire face à l'accroissement de la population (+ 480 habitants et + 315 logements, cf. PADD),) le dimensionnement pour l'accueil des activités et des équipements de services publics, notamment en matière d'éducation et de santé a-t-il été pris en compte ?

➢ **Réponse du Maître d'ouvrage**

Ces questions avaient été abordées lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2020, et avaient débouché sur la définition des capacités d'accueil prévues au PADD, qui ne sont pas remises en question par l'évolution du PLU.
Concernant les effectifs scolaires, notamment, il avait été constaté une baisse des effectifs entre 2010 et 2018 (cf. p.177 du Rapport de Présentation initial) : (-34 élèves en école maternelle, et -12 élèves en élémentaire). Des capacités qui pourraient à nouveau être mobilisées.
Par ailleurs, la commune dispose de foncier si une extension du groupe scolaire devait être envisagée à l'avenir.
De plus la nouvelle station d'épuration inaugurée en 2025 dispose d'une capacité de traitement des eaux usées équivalente à 5000 habitants.
L'organisation des stationnements pour répondre à l'évolution de la population est prise en compte par le PLU (voir emplacements réservés). Foncier en cours d'acquisition.

****

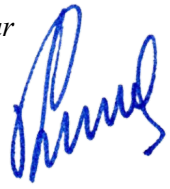
Ici s'arrête la 1ère partie du rapport,

les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur les projets de modification n°1 et de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane figurent dans les documents suivants intitulés :

- **2ème Partie – Conclusions motivées et avis sur la modification n° 1 du PLU d'Aniane**
- **3ème Partie – Conclusions motivées et avis sur la révision allégée n° 1 du PLU d'Aniane**

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 15 septembre 2025

Daniel Planche, commissaire enquêteur



Département de l'Hérault

Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault
COMMUNE D'ANIANE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 ET A LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ANIANE (34150)

2ème PARTIE

Conclusions motivées et avis sur la modification n°1 du PLU de la commune d'Aniane

Enquête conduite du 15 juillet au 18 août 2025

Commissaire enquêteur Daniel PLANCHE

PREAMBULE

Cette seconde partie présente les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur au titre de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aniane.

I – Les apports de l'enquête

1.1 – L'objet de l'enquête

La commune d'Aniane a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme (PLU approuvé le 3 mars 2020) sur plusieurs points, par le biais d'une procédure de modification de droit commun :

- La modification n°1 du PLU d'Aniane.

Cette procédure de modification n° 1 apporte des évolutions au PLU d'Aniane. Cette enquête publique s'est déroulée conjointement avec celle portant sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Aniane.

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 linéaire 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).

1.2 – Les enseignement de l'enquête

1.2.1 – Le déroulement de l'enquête

L'arrêté de M. le Maire d'Aniane portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 12 juin 2025. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du mardi 15 juillet 2025 au lundi 18 août 202 inclus. Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie d'Aniane, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, et sur le site Internet de la commune.

Il indique aussi que chacun pourra faire part éventuellement de ses observations et propositions :
- soit en les consignant sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- soit en les adressant par correspondance au commissaire enquêteur en mairie d'Aniane,
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : enqueteplu.aniane@gmail.com

A compter du mardi 15 juillet 2025 à 9h00, deux dossiers d'enquête présentant les projets de modification n°1 et de révision allégé n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les avis de la MRAe, des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées et deux registres d'enquête publique, ont été mis à la disposition du public pendant 35 jours consécutifs en mairie d'Aniane, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune.
Le dossier était aussi accessible depuis un poste informatique.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences et reçu 6 personnes.
L'enquête a essentiellement intéressé des personnes résidant à proximité du secteur « Terrains Minot » dans le cadre de la modification n°1 du PLU.
Toutes les permanences se sont déroulées dans une ambiance calme.

Le 22 août 2025, j'ai remis mon procès-verbal de synthèse des observations du public au Maître d'ouvrage (la commune d'Aniane) au cours d'une réunion à la mairie d'Aniane en présence de Mme CHANUEL Marion, Directrice Générale des Services à la Mairie d'Aniane.
Monsieur Benoît ROBIN, chargé d'étude à l'agence ROBIN & CARBONNEAU, a participé à la réunion par visioconférence.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'est parvenu par courriel le 29 août 2025.

1.2.2 – La concertation préalable

Bien que la concertation préalable ne soit pas obligatoire dans le cas d'une modification de droit commun, **je constate que** la commune d'Aniane a profité de l'organisation de la concertation préalable à la révision allégée n° 1 du PLU d'Aniane, qui s'est tenue du 12 septembre 2024, date de l'affichage en mairie de la délibération de la prescription de la procédure jusqu'au 10 juin 2025, pour apporter des informations et recevoir les observations du public sur ces deux procédures.

A ce titre, un registre de concertation, à feuillets non mobiles, a été ouvert en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, destiné à recueillir les avis, remarques et suggestions du public
La concertation a donc permis d'informer le public et de recueillir ses remarques sur ces deux procédures complémentaires.
Aucune observation n'a été déposée sur le registre ouvert et un seul courriel a été reçu le 16 mai 2025 portant sur la constructibilité dans les secteurs agricoles.
Aucune personne ne s'est manifestée pour consulter le dossier.

Je note qu'une réunion publique s'est tenue le 17 avril 2025 afin de présenter les procédures de modification n°1 et de révision allégée n°1 du PLU d'Aniane.
Une cinquantaine de personnes était présente et plusieurs questions ont été abordées sur les thèmes suivants :
Panneaux solaires, OLD, suppression d'une zone à urbaniser « Condamine », constructibilité en zone agricole, équipement public, nombre de logement dans les OAP, modification des constructions, opération d'ensemble sur les OAP…

1.2.3 – Avis de la MRAe, des services de l'Etat et des PPA

Tableau récapitulatif des notifications

LISTE DES PERSONNES CONSULTEES	Modification n°1		
	Notifications		
	Date départ	Date réception	Retour avis suite notification
Préfecture de l'Hérault	05/06/2025	12/06/2025	
Sous-Préfecture de Lodève	05/06/2025	06/06/2025	
MRAe		12/05/2025	23/06/2025
CDPENAF	05/06/2025	12/06/2025	
Région Occitanie	05/06/2025	06/06/2025	
Conseil Départemental de l'Hérault	05/06/2025	11/06/2025	01/07/2025
Chambre de Commerce et de l'Industrie de Montpellier	05/06/2025	16/06/2025	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	05/06/2025	12/06/2025	
Chambre de l'Agriculture	05/06/2025	06/06/2025	04/07/2025
Direction Départementale des Territoires et de la Mer	05/06/2025	12/06/2025	25/06/2025
Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations	05/06/2025	12/06/2025	
Agence Régionale de Santé - Délégation Territoriale de l'Hérault - Service Santé - Environnement	05/06/2025	06/06/2025	22/05/2025
Direction Régionale de l'Aménagement et du logement	05/06/2025	06/06/2025	
Direction Régional des Affaires Culturelles - UDAP	05/06/2025	06/06/2025	
Direction Régional des Affaires Culturelles - SRAC	05/06/2025	06/06/2025	
Hérault Transports	05/06/2025	06/06/2025	
Centre Régional de la Propriété Forestière	05/06/2025	10/06/2025	
Institut National de l'Origine et de la Qualité	05/06/2025	10/06/2025	
Communauté de Communes Vallée de l'Hérault	05/06/2025	06/06/2025	10/07/2025
Mairie de Gignac	05/06/2025	06/06/2025	
Mairie de La Boissière	05/06/2025	10/06/2025	
Mairie de Saint Jean de Fos	05/06/2025	10/06/2025	
Mairie de Puechabon	05/06/2025	11/06/2025	
SYDEL Pays Cœur Hérault	05/06/2025	10/06/2025	25/06/2025

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) estime que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine et conclue que le projet de modification n°1 du PLU d'Aniane ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

La Chambre d'agriculture, la DDTM 34, le Conseil départemental de l'Hérault, l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Communauté de communes Pays Cœur d'Hérault, le SYDEL Pays Cœur d'Hérault, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, le service GEMAPI et le service Espaces Naturel sont tous favorables au projet.

Je note que 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 Cœur 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.

1.2.4 – Les observations du public

Le public ne s'est guère manifesté à l'occasion de cette modification du PLU. Que ce soit au cours de la concertation préalable ou pendant le déroulement de l'enquête, seules quelques personnes ont posé des questions ou déposé des observations.

13 contributions sont comptabilisées au registre papier concernant la modification n° 1 du PLU, mais seulement 5 concernent directement l'enquête (ces 5 contributions ont généré 43 observations).
Les 9 autres contributions (hors cadre juridique de l'enquête) portent sur le classement de parcelles en zone constructible.
En ce qui concerne la modification n°1 du PLU, se sont essentiellement des propriétaires de parcelles concernés par l'OAP du secteur « Terrains Minot » qui se sont déplacés pour rencontrer le commissaire enquêteur et exposer leurs inquiétudes (*Ouverture à l'urbanisation, Règlement ABF, division parcellaire, Viabilisation des parcelles, Biodiversité, Permis de construire, Règlement, Voirie, Expropriation et Services publics*).

Classement chronologique des contributions

N° d'ordre	Date de remise	Nom du déposant de la contribution	Avis	Observations
1 RP M	15/07/2025	M. GIRARD	**NPP**	Classement en zone constructible de la parcelle BE 200 Pézouillet
2 RP M	15/07/2025	M. THEVENIN	**DEF**	Renseignements sur le projet des terrains Minot et la parcelle BC 48, urbanisme
1 CP *annexé RP M*	15/07/2025	M. BORREDA	**NPP**	Classement en zone constructible des parcelles BE 296, 841 et AZ 37
2 CP *annexé RP M*	16/07/25	Anonyme	**NPP**	Cadre de vie
3 CP *annexé RP M*	28/07/25	Mme DURAND Martine	**NPP**	Classement en zone constructible des parcelles AP 55,56 et 59
4 CP *annexé RP M*	28/07/25	Mme DURAND Floriane	**NPP**	Classement en zone constructible des parcelles AP 55,56 et 59
5 CP *annexé RP M*	29/07/25	M. SEQUIER	**NPP**	Classement en zone constructible des parcelles AO 104,105,110, 11 et 112
4 RP M	31/07/25	M. et Mme PASSET Georges	**DEF**	Renseignements sur le projet des terrains Minot, urbanisme
5 RP M	31/07/25	M. PIOCH Jacques	**NPP**	Classement en zone constructible de la parcelle BE 779
6 RP M	31/07/25	M. PIOCH Jacques	/	Classement en zone constructible des parcelles AZ 451 (ex AZ 10) et AZ 12
7 RP M	31/07/25	Mme LIGNOT Joanna	**DEF**	Renseignements sur le projet des terrains Minot, biodiversité, urbanisme et publicité
8 RP M	11/08/25	M. GUILHEM Gilbert Mme GEFFROY Guilaine	**DEF**	Impact de l'urbanisation Impact sur les risques naturels Impact socio-économique
9 RP M	11/08/25	M. PIOCH Jacques	/	Classement en zone constructible de la parcelle BE 779 Classement en zone constructible des parcelles AZ 451 (ex AZ 10) et AZ 12

	Dans le cadre juridique de l'enquête
	Hors cadre juridique de l'enquête

J'estime que le porteur de projet a répondu aux interrogations du public en apportant des réponses précises, que je cautionne, sur chaque observation afin d'apaiser l'inquiétude de ces propriétaires.

Je note que le porteur de projet a, dans certains cas, proposé des améliorations à son projet pour tenir compte des inquiétudes ou autres observations exprimées par le public.

II – Conclusions du commissaire enquêteur au titre de la modification n° 1 du PLU d'Aniane

2.1 – Le respect de la procédure

2.1.1 – Le cadre juridique

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'EPCI 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 cas présent, **je constate qu'il** s'agit d'apporter des ajustements au règlement, et aux orientations d'aménagement et de programmation.
Ainsi, les changements portés sur le PLU sont de nature à entrer dans le champ d'application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

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

2.1.2 – La compatibilité avec les documents d'urbanisme

2.1.2.1 – La compatibilité avec le SCoT du pays Cœur d'Hérault

Je note que la 1ère modification du PLU doit permettre de rendre compatible le PLU avec le SCoT du Pays Cœur 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.

Je constate que la modification n°1 du PLU apporte les modifications nécessaires pour rendre compatible le PLU avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault (Objet 3) concerne :

- L'adaptation des règles applicables au sein de la ZAE des 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,
- 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),
- Le respect des objectifs de consommation d'espaces.

2.1.2.2 – La compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Vallée de l'Hérault

Je note que le PLH 2016-2021 a fixé des objectifs en matière de production de logements pour la commune d'Aniane. Ces objectifs sont 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.

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

J'estime qu'avec la réalisation de 315 logements (prévue au PADD), le PLU d'Aniane sera en parfaite compatibilité avec le PLH VH

2.2 – Les motivations qui ont conduit à cette modification

Tout d'abord, **je note que** les objectifs du PADD et ses déclinaisons ne sont pas remis en question. Cette 1ère modification du PLU répond aux objectifs suivants du PADD :

- Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace ;
- Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales
- Développer l'économie locale
- Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements

2.2.1 – Les raisons pour lesquelles la modification du PLU a été retenu

Telles que démontrées dans le rapport de présentation sur la modification n° 1 du PLU d'Aniane, les raisons pour lesquelles la modification du PLU a été retenu portent sur les enjeux suivants :

2.2.1.1 – Une dynamique démographique et résidentielle

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.

2.2.1.2 – Une dynamique économique

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.

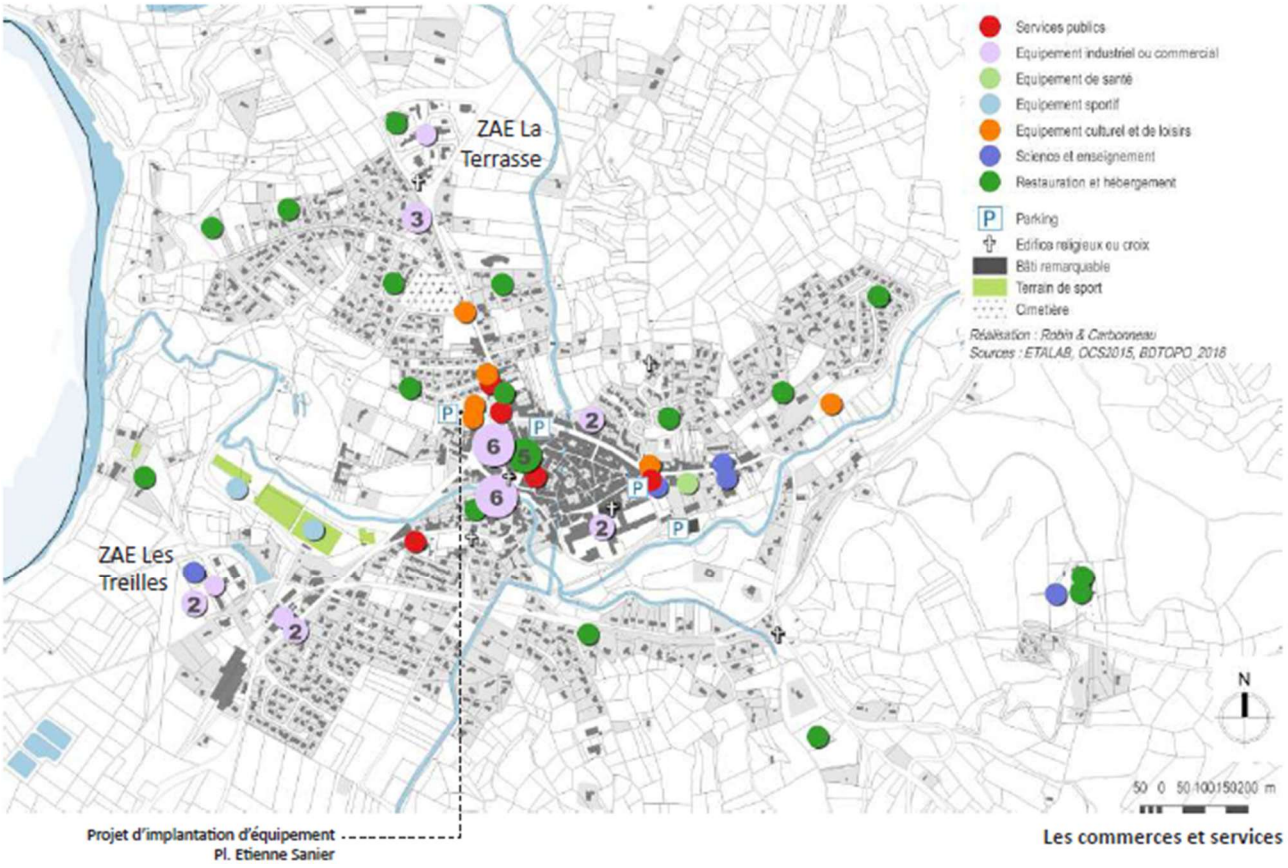
La 1ère Modification du PLU doit contribuer directement à répondre à cet objectif, en ce sens qu'elle porte notamment sur des ajustements du règlement écrit en faveur de l'implantation et de la sauvegarde des activités économiques en zone urbaine du PLU.
Elle doit aussi considérer l'évolution des règles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

2.2.1.3 – Des besoins en matière d'aménagement de l'espace

La 1ère Modification du PLU d'Aniane présente des enjeux :

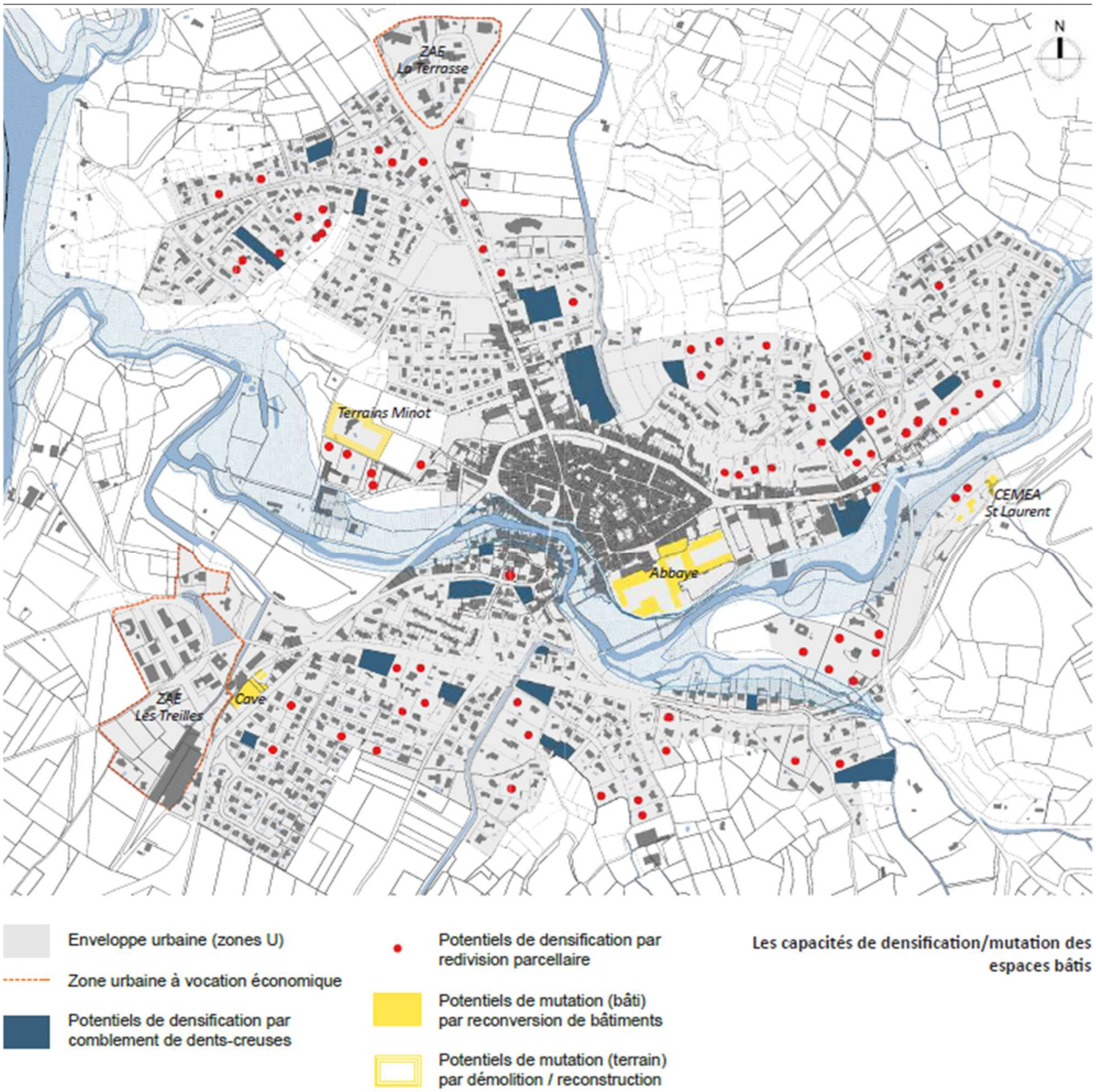
- de préservation de la trame Verte et Bleue (TVB) communale et des espèces végétales présentes sur le territoire, notamment les alignements nouveaux d'arbres le long du contournement du centre de la commune. A ce titre elle doit aussi réinterroger les règles de constructibilité dans les zones agricoles traversées par les principaux corridors écologiques identifiés par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

- 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.



2.2.1.4 – Des capacités de densification/mutation des espaces bâtis

La 1ère Modification du PLU présente un enjeu en termes 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.

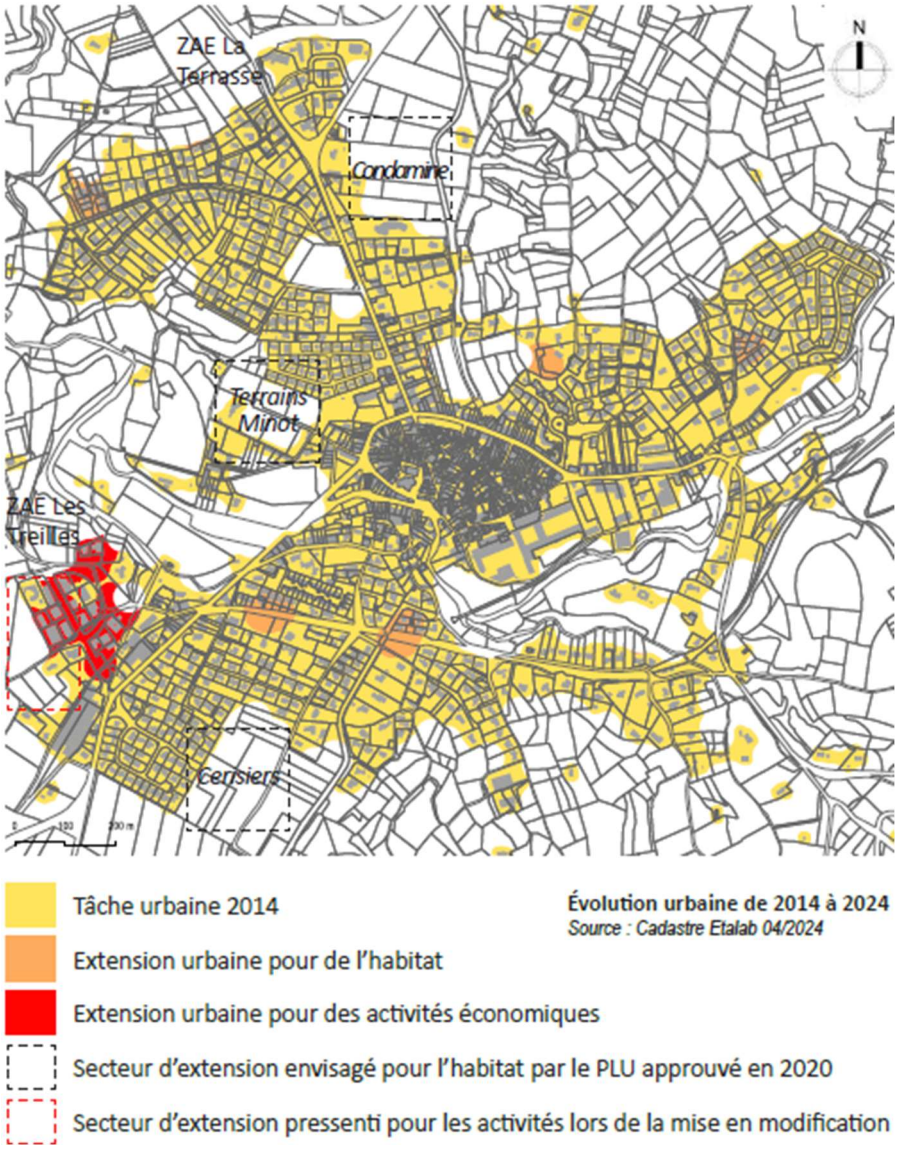


2.2.1.5 – Une consommation d'espace

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 Cœur 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



2.3 – L'acceptabilité des contraintes environnementales locales

2.3.1 – Sur la 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.).

2.3.2 – Sur le climat, l'air et l'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 agricole en 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 7 300 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.

2.3.3 – Sur les 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 concerné sera relié au réseau d'eaux usées collectif. La station d'épuration (STEP) d'une capacité de 5 200 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 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 ouvrages de distribution d'eau potable mis à niveau par des travaux de renouvellement du réseau d'eau potable et d'amélioration des rendements sur la commune permettent d'ouvrir à l'urbanisation les zones jusqu'alors bloquées (0AU).
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.

J'estime que 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.
Je constate que le secteur des Terrains Minot concerné sera relié au réseau d'eaux usées collectif et la STEP d'une capacité de 5200 EH est suffisamment dimensionnée pour permettre cette ouverture à l'urbanisation.

2.3.4 – Sur les zones humides

La Modification n°1 du PLU n'altérera aucune zone humide du territoire

Je note que cette modification n° 1 du PLU renforce la protection de la zone humide de l'ancienne carrière en les reclassant en zone naturelle N (auparavant en zone agricole A1m).

2.3.5 – Sur la faune, la flore et les milieux naturels

Je constate que 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.
L'adaptation de la période de dévégétalisation permettra de réduire de façon certaine l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et en évitant le dérangement des espèces.

Sur le secteur « terrains Minot »

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.

Nota : 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.

Sur le secteur des « cerisiers »

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.

Sur les 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.

2.3.6 – Sur les sites Natura 2000

ZSC Gorges de l'Hérault

Aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation n'est incluse dans ce site Natura2000, cependant le secteur des Terrains Minot est relativement proche du site car situé à environ 550 mètres.
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.

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.

2.3.7 – Sur les 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.

2.3.8 – Sur les risques

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.

2.3.9 – Sur le paysage et le patrimoine

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

Conclusion sur l'impact environnemental

Je note que, conformément aux conclusions du rapport de présentation complémentaire sur les effets potentiels des modifications apportées au PLU sur l'environnement, cette modification 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, ces modifications ne déséquilibrent pas la ressource en eau disponible et ne sont pas de nature à altérer la qualité de l'eau. Elles ne permettent pas de constructions à usage d'habitation ou recevant du public dans des zones à risque ou des zones de nuisances.

Je constate que la STEP d'une capacité de 5 200 EH est suffisamment dimensionnée pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des secteur concernés.

J'estime que les impacts de la procédure sont globalement faibles sur l'environnement.

2.4 – Des oppositions au projet

Les principales oppositions proviennent de trois propriétaires plus ou moins impactés par le projet d'OAP sur les « Terrains Minot » en raison :

- du désir des propriétaires de réaliser leur propre projet sur la parcelle BC 48.
- du refus de vendre leur parcelle (BC 63 notamment) ;
- de la crainte de futures expropriations ;
- de la proximité des futurs bâtiments (R+2) de la parcelles BC 412 avec l'arrière de la bâtisse « Le Château » ;
- du risque de destruction de la faune et de la flore et d'une partie des espaces boisés sur les parcelles BC 412 et BC 411 ;
- de l'impact du projet (construction de villas R+1 sur les parcelles BC61 et 62) sur la parcelle BC 63 ;

- du risque d'un sous dimensionnement des structures existantes (services, école, médecins, police…) du fait de l'augmentation de la population.





Photo côté Est de la bâtisse « le château », chemin des Croutous et des Près, muret de pierres et parcelle BC 411

Note du commissaire enquêteur

Je constate qu'un bon nombre d'interrogations du public trouve une réponse positive de la part du maître d'ouvrage (pas d'expropriation, possibilité de réaliser son projet sur sa parcelle, limitation des hauteurs du voisinage, maintien des arbres de haute tige, adaptation des structures existantes…) ;

➢ ***En ce qui concerne de limitation des hauteurs au niveau des franges :***
L'OAP secteur « Terrains Minot » définit un principe de limitation des hauteurs au niveau des franges au contact des zones habitées existantes du lotissement du Camp de Sauve, pour éviter les vis-à-vis trop brutaux et les conflits d'usage.

Je note que pour tenir compte des remarques du public formulées lors de l'enquête, le maître d'ouvrage propose (cf. annexe : Courriel MO du 02 09 2025.pdf) de reprendre le schéma de limitation des hauteurs, pour limiter celles-ci au R+1 face aux parcelles BC57, 58, 59…(schéma ci-dessous).

Cette proposition du maître d'ouvrage fait l'objet d'une recommandation de la part du commissaire enquêteur. (voir infra § 2.7.2. Evolution des OAP, recommandation n° 1)

Principe de limitation des hauteurs bâties, arrêté au PLU (OAP page 11)	Modification du principe de limitation des hauteurs bâties, proposé par le MO (OAP page 11)
	



Je rappelle la réponse du MO à l'observation 4 RP M : *« La distance des constructions sera définie dans le Permis d'Aménager (par exemple) de l'opération d'ensemble intéressant le secteur 1AU1o1. Pour autant l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions de l'OAP qui prévoit un recul et un maintien de la frange arborée. Pour sa part, le règlement de la zone 1AU impose, lorsqu'il y a recul, que ce recul ne soit pas inférieur à 3 m de la limite d'emprise publique. La Hauteur est également limitée en R+2 par les OAP.*
Nous pouvons envisager de réduire cette hauteur à R+1 et 9 m pour les constructions en avancée (cf. OAP) les plus proches du château, pour garantir que des constructions en R+2 ne seront pas trop proche des habitations situées au sud du chemin des Croutous et des Prés…

➢ ***En ce qui concerne les structures existantes :***
Je note que le projet communal fixe comme objectif, à l'horizon du PLU, de développer l'économie locale, notamment en confortant les commerces 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 (bibliothèque, centre de secours, école élémentaire et maternelle, gendarmerie, etc.).
De plus, la commune réaffirme également le souhait d'implanter un équipement public structurant en bout de la place Etienne Sanier.

J'estime que les services publics sont suffisamment dimensionnés pour répondre à l'accroissement du nombre d'habitants, tel que cela avait été défini lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2020 (Les objectifs du PADD de 2020 ne sont pas remis en question par l'évolution du PLU).
Concernant les effectifs scolaires, **je remarque qu'il** avait été constaté une baisse des effectifs entre 2010 et 2018 de moins 34 élèves en école maternelle et moins 12 élèves en élémentaire (cf. p.177 du Rapport de Présentation initial) offrant des capacités qui pourraient à nouveau être mobilisées.
Par ailleurs, la commune dispose de foncier si une extension du groupe scolaire devait être envisagée à l'avenir.
Enfin, le Conseil départemental de l'Hérault précise dans son avis du 1er juillet 2025 qu'au regard de la capacité d'accueil du collège « Lo Trentanel » de Gignac et des prévisions d'évolution des effectifs, l'établissement aurait la capacité d'accueillir l'ensemble des collégiens de son secteur suite à la construction de ces nouveaux logements.

2.5 – L'atteinte aux intérêts privés

Je note que le projet ne porte pas atteinte aux intérêts privés.
Je constate que le maître d'ouvrage apporte des réponses satisfaisantes et positives aux remarques et interrogations des riverains.

Ainsi, **j'estime que** l'inquiétude des propriétaires de parcelles situées à proximité ou dans l'OAP secteur « Terrains Minot », telle que présentée dans le chapitre 2.4 ci-dessus (crainte d'expropriation, impossibilité de réaliser son projet sur sa parcelle, hauteurs des constructions du voisinage, abattage des arbres de haute tige, sous dimensionnement des structures existantes…), n'a pas lieu d'être.

Pour rappel, les réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire :
- La parcelle BC 63 n'est pas nécessairement impactée par le projet. En effet, un projet compatible avec l'OAP peut s'envisager sur les seules parcelles BC 61 et BC 62.
- La parcelle BC48 est située dans une zone bloquée du PLU. La 1ère modification du PLU vise à l'ouvrir à l'urbanisation. Le propriétaire est libre de construire sur son terrain dès que le PLU modifié soit opposable.

2.6 – Les modifications à apporter dans le cadre de la procédure

2.6.1 – Les effets de la 1ère modification sur le règlement du PLU

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

Objet 1 : Intégrer les observations du Préfet de l'Hérault au titre du Contrôle de légalité du PLU approuvé le 3 mars 2020 ;

Par courrier du 09 juillet 2020 adressé à la Commune d'Aniane au titre du contrôle de légalité1, le Préfet de l'Hérault a pointé un certain nombre 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.*

Commentaire du commissaire enquêteur

Je constate que les ajustements et corrections demandés par le contrôle de légalité (courrier du 09 juillet 2020) lors de l'approbation du PLU en mars 2020, ont été apportés au règlement des zones A et N :

- interdiction des hébergements hôtelier en zone agricole,
- interdiction de toute nouvelle construction nécessaire à une exploitation agricole.

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.

Je constate l'insertion du Porté à Connaissance (PAC) de l'aléa feu de forêt départemental dans le document « autres annexes informatives et réglementaires » (pièce 5.4) ;
Je note également que le schéma directeur d'assainissement des eaux usées a été ajouté en annexe (pièce 5.3c) ;
Enfin, je relève que la matérialisation sur le plan de zonage de la zone de 100 m affectée par le bruit de part et d'autre de la RD32 a bien été prise en compte dans le plan de zonage du centre (pièce 4.2b).

<u>Objet 2</u> : 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 ;

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des terrains Minot est motivée 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 ;*

<u>Commentaire du commissaire enquêteur</u>

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.
De plus, certains projets de mutation ne peuvent pas être mobilisés à court terme (cave coopérative, Domaine Saint Laurent).
A ce jour, les travaux sur les ouvrages de distribution d'eau potable sont réalisés et les zones jusqu'alors bloquées (0AU) peuvent être ouvertes à l'urbanisation.

Ainsi, 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.
Je constate que l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Terrains Minot » (zone 0AU1) justifie de revoir l'OAP en optimisant l'offre de logements afin d'obtenir une densité compatible avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault et le PLH.
Le règlement autorise à présent les constructions (habitat, etc.) sur les Terrains Minot, sous réserve d'opération(s) d'ensemble.

<u>Objet 3</u> : Mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault ;

Cette mise en compatibilité concerne en particulier :

- *31 - L'adaptation des règles applicables au sein de la ZAE Les Treilles, notamment concernant l'encadrement des surfaces commerciales ;*
- *32 - La prise en compte de la TVB (corridors écologiques) qui appelle à reconsidérer les règles de constructibilité en zones agricole et naturelle ;*
- *33 - 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. ;*
- *34 - L'intégration des nouveaux schémas directeurs (assainissement, eau potable) qui appelle à mettre à jour les annexes ;*
- *35 - 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 Cœur d'Hérault.*
  Le projet prévoit notamment de renforcer la densité à 25 logements/ha sur le secteur « Cerisiers », ce qui doit permettre de restituer l'emprise de la zone AU du secteur « Condamine » à la zone agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur

31 - Si la 1ère Révision Allégée du PLU n'engage pas d'action particulière dans le tissu urbain existant, elle répond directement à l'objectif de développer l'emploi sur place en permettant l'implantation de nouvelles entreprises en étendant la ZAE des Treilles.
Les règles applicables à la parcelle située en extension de la ZAE des Treilles, prévue dans le cadre de la 1ère Révision Allégée du PLU, sont celles de la zone urbaine à vocation économique (UE), qui favorise le recours aux énergies renouvelables.
Je note que 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.

32 - Je constate la prise en compte de la TVB (corridors écologiques) qui appelle à reconsidérer les règles de constructibilité en zones agricole et naturelle.
Le SCoT du Pays Cœur d'Hérault identifie deux corridors écologiques sur le territoire communal. Je note que 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.
Sur la commune d'Aniane, le SCoT 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, ce qui représente environ 7 800 mètres linéaires de protection.

Les règles de constructibilité en zone agricole ont été traitées avec l'objet 1 ci-dessus.

Dans le cadre de l'association des Personnes Publiques Associées (PPA) à la procédure de Modification n°1 du PLU, le syndicat Pays Cœur 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, je constate que 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.

33 - Je note la prise en compte du Porté A Connaissance (PAC) Incendie de l'Etat joint en annexe (pièce 5) et l'ajout sur le plan de zonage du PLU de l'emprise des zones inondables du PPRI pour les parcelles situées au Sud du ruisseau des Corbières concernées également par l'emprise inondable de l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

• 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.
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.
Ainsi, 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.

• Intégration 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 recommandations GEMAPI du service des eaux de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault.

• 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).

• 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, ce 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.

34 - Je constate la mise à jour des Schémas Directeurs d'Eau Potable et d'Assainissement des Eaux Usées de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, documents annexés au PLU :

- Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (pièce 5.3c) ;
- Schéma Directeur d'eau potable (pièce 5.3b).

35 – je note la modification du règlement et des OAP afin de tenir compte de l'augmentation de la densité minimale dans les extensions urbaines (zones AU du PLU), pour passer de 15 logements/ha à 25 logements/ha :

- Cerisiers 15 logements/ha avant modification et 27 logements/ha après modification
- Terrains Minot 24 logements/ha avant modification et 26 logements/ha après modification

Objet 4 : Positionner un linéaire 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).*

Commentaire du commissaire enquêteur

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

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 ».

Objet 5 : Adapter les documents réglementaires pour y intégrer des ajustements et corrections ;

Ces ajustements concernent principalement :

51 - 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) ;

52 - 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

51 - 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.

Je constate que 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.
Je note l'ajout de ce qui est autorisé ou interdit dans les zones humides repérées sur les documents graphiques (pièce 4.2)

Je constate la modification du zonage à proximité de la carrière « Clavelliès » 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 qui permet de limiter la constructibilité au sein de ces espaces et ainsi de les protéger et de garantir leur fonctionnalité.

52 - Je relève la prise en compte dans le règlement (9.5 réseaux, antennes paraboliques, climatiseurs, panneaux solaires, etc.) de l'implantation en surépaisseur, de 15 cm maximum, des panneaux solaires posés sur les toitures en pente ainsi que des règles d'aspect extérieur des constructions au sein des zones UB et UD.

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

Commentaire du commissaire enquêteur

Je constate la mise à jour des Schémas Directeurs d'Eau Potable et d'Assainissement des Eaux Usées de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, documents annexés au PLU :
- Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (pièce 5.3c) ;
- Schéma Directeur d'eau potable (pièce 5.3b).

Conclusion sur les modifications à apporter dans le cadre de la procédure

Je note l'intégration des modifications listée supra au sein du règlement du PLU.
Je constate que cette 1ère modification du PLU porte principalement sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU « Terrains Minot » jusqu'alors bloquée et sur l'augmentation de la densité dans le secteur en extension « Cerisiers » ce qui permet d'atteindre les objectifs d'accueil de population.
De plus, cette modification contribue à préserver les paysages ruraux et de restituer 1,4 ha aux zones agricoles, naturelles et forestières.
Elle 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 dans le but de ne pas nuire aux commerces existants.
Enfin, cette modification contribue également à renforcer et adapter les équipements communaux et à revitaliser les espaces habités.

2.6.2 – Les modifications au regard des objectifs du PADD en vigueur

Les objectifs du PADD et ses déclinaisons ne sont pas remis en question par la 1ère modification du PLU.

2.6.3 – Les modifications au regard des objectifs du SCoT en vigueur

La 1ère modification du PLU doit permettre de rendre compatible le PLU avec le SCoT du Pays Cœur 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 demandent à revoir les règles de constructibilité dans ces espaces appelant à être protégés.

Commentaires du commissaire enquêteur
Je constate que les ajustements du PLU dans le cadre de cette 1ère modification permettent de mettre en compatibilité le PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault (Objet 3).
J'estime que cette 1ère modification du PLU vise à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault :

- En préservant et favorisant les activités commerciales dans le centre bourg.
- En protégeant les deux corridors écologiques par le classement des espaces agricoles (A) en secteur protégé (Ap).
- En intégrant les derniers éléments de connaissance des risques affectant le territoire communal et les nouveaux schémas directeurs d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.
- Et en adaptant le règlement et les OAP afin d'atteindre les objectifs de densité fixés par le SCoT tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (restitution de 1,5 ha aux zones agricoles, naturelles et forestières).

2.6.4 – Les modifications au regard des objectifs du 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. Validé au Conseil communautaire en juin 2025, le 3ème PLH sera mis en œuvre en septembre 2025.

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.

Le PLH 2025-2031, validé au Conseil communautaire en juin 2025 devrait être mis en œuvre en septembre 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

Commentaires du commissaire enquêteur
Je note que dans l'attente de la mise en œuvre du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCVH en septembre 2025, le PLH 2016-2021 reste d'actualité et fixe à la commune d'Aniane les objectifs suivants :

- Production globale neuve de logements : 120 logements sur la période 2016-2021.
- 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.

Je constate que la production de logements est réalisée en renouvellement urbain (mutation, dents-creuses, densification et extensions prévues par le PLU) et **j'estime qu'à** terme le PLU d'Aniane sera en compatibilité avec le PLH de la Vallée de l'Hérault qui impose une part de 30% de logements locatifs sociaux à réaliser au sein de la production neuve.

Je rappelle que 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.

Je constate qu'en ce qui concerne uniquement l'OAP secteur « Terrains Minot », afin de garantir la mixité sociale et favoriser l'accès au logement au plus grand nombre, au moins 30% des logements produits devront être affectés au logement locatif social (LLS).
A ce titre la part minimale de logement locatif social prévue dans l'OAP « Terrains Minot » doit être :

- Sous-secteur 1 : 30% soit 15 logements ;
- Sous-secteur 2 : 30 % soit 5 logements.

Avec les 21 LLS prévus sur le secteur « Cerisiers » les objectifs du futur PLH 2025-2031 seront atteint et le PLU d'Aniane sera en compatibilité avec le PLH de la Vallée de l'Hérault.

Nota : *Selon l'Insee, le nombre de logements sociaux reste inchangé depuis l'élaboration du PLU en 2020, 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).*

2.7 – Les modifications à apporter aux pièces composant le dossier du PLU

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

- 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)

2.7.1 – Evolution du rapport de présentation

• Evolution 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.

2.7.2 – Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

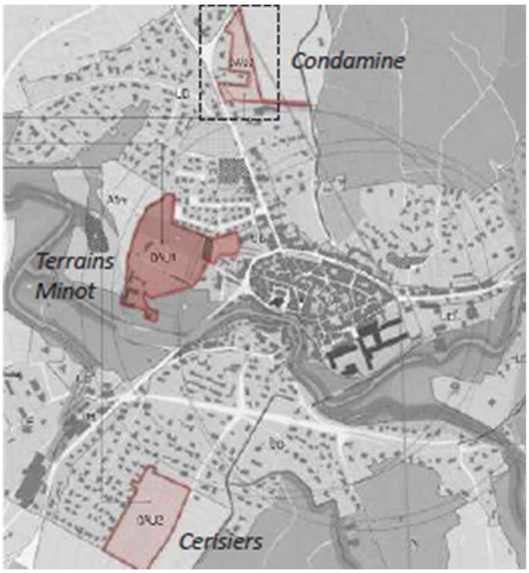
• Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation OBJET 3

La Modification n°1 du PLU d'Aniane porte notamment (objet 3) sur la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays Cœur 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.

Afin de se rester compatible avec les orientations du PADD et les objectifs d'accueil de population, 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 » est abandonnée.

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

Les secteurs d'OAP **avant** modification	Les secteurs d'OAP **après** modification
	

• - 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 Cœur d'Hérault.	*Le secteur d'OAP «Condamine» est supprimé* 

• - Réorganisation du secteur « Terrains Minot ».

Secteur « Terrains Minot»

Principe de limitation des hauteurs bâties

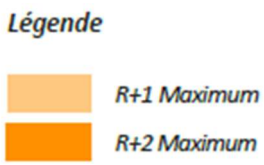




*Schéma d'OAP du secteur «Terrains Minot» **avant** Modification n°1*



Densité : 24 logements / ha

*Schéma d'OAP du secteur «Terrains Minot» **après** Modification n°1 (intégration parcelle BC407)*



Densité : 26 logements / ha

• - Densification du secteur « Cerisiers »,

*Schéma d'OAP du secteur «Cerisiers» **avant** Modification n°1*



Densité : 15 logements / ha

*Schéma d'OAP du secteur «Cerisiers» **après** Modification n°1*



Densité : 27 logements / ha

Conclusion sur l'évolution des OAP

Concernant le secteur « Cerisiers », je note que l'enveloppe foncière constructible de l'opération est ramenée à 2,5 ha au lieu de 2,7 ha (cf. modification du zonage) pour maintenir un recul suffisant de l'habitat vis à vis des espaces agricoles voisins. L'aménagement renforce les objectifs de production d'habitat (65 à 70 logements) pour atteindre une densité de 27 logements/ha, compatible avec les objectifs du SCoT.
Cette modification se traduit également par la réduction des lots individuels à une surface de l'ordre de 250 à 300 m^2.

Concernant la réorganisation du secteur « terrains Minot », je constate que cette 1ère modification ouvre la zone 0AU1 à l'urbanisation en la renommant 1AU1 et réorganise l'aménagement du secteur « Terrains Minot », notamment pour anticiper un potentiel renouvellement de la parcelle cadastrée BC407 afin de permettre un aménagement cohérent du secteur.

Les projets de renouvellement par mutation envisagés lors de l'élaboration du PLU pour produire 55 logements (Cave coopérative et CEMEA St Laurent) n'ont pas été convertis et semblent compromis à moyen terme.
Ainsi, la réorganisation de l'aménagement du secteur « Terrains Minot », permet 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.

Enfin, je note que pour tenir compte des remarques du public formulées lors de l'enquête, le maître d'ouvrage propose de reprendre le schéma de limitation des hauteurs afin de limiter celles-ci au R + 1 face aux parcelles BC 57, BC 58 et BC 59 …
Cette proposition du maître d'ouvrage fait l'objet de la recommandation n°1, ci-dessous, du commissaire enquêteur.

Je rappelle la réponse du MO à l'observation 4 RP M : *« La distance des constructions sera définie dans le Permis d'Aménager (par exemple) de l'opération d'ensemble intéressant le secteur 1AU1o1. Pour autant l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions de l'OAP qui prévoit un recul et un maintien de la frange arborée. Pour sa part, le règlement de la zone 1AU impose, lorsqu'il y a recul, que ce recul ne soit pas inférieur à 3 m de la limite d'emprise publique. La Hauteur est également limitée en R+2 par les OAP.*
Nous pouvons envisager de réduire cette hauteur à R+1 et 9 m pour les constructions en avancée (cf. OAP) les plus proches du château, pour garantir que des constructions en R+2 ne seront pas trop proche des habitations situées au sud du chemin des Croutous et des Prés…

Recommandation n° 1 concernant la limitation des hauteurs au niveau des franges.

L'OAP secteur « Terrains Minot » définit un principe de limitation des hauteurs au niveau des franges au contact des zones habitées existantes, pour éviter les vis-à-vis trop brutaux et les conflits d'usage.

Pour tenir compte des remarques du public formulées lors de l'enquête, le maître d'ouvrage (MO) propose (cf. annexe : Courriel MO du 02 09 2025.pdf) de reprendre le schéma de limitation des hauteurs, pour limiter celles-ci au R+1 face aux parcelles BC57, 58, 59…

J'invite le MO à modifier le principe de limitation des hauteurs bâties dans le dossier OAP, page 11.

Principe de limitation des hauteurs bâties, arrêté au PLU (OAP page 11)	Modification du principe de limitation des hauteurs bâties, proposée par le MO (OAP page 11)
	



2.7.3 – Evolution du règlement écrit

• ***Evolution du règlement écrit***

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

- Correction des incohérences relevées dans le cadre du contrôle de légalité des zones A et N (objet 1)
- Encadrement des règles relatives aux commerces (objets 3 et 4)
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU1 (objet 2)
- Facilitation des possibilités d'implantation des panneaux solaires (objets 3 et 5)
- Intégration du Porter A Connaissance (PAC) feu de forêt (objet 3)
- Amélioration de la prise en compte du risque inondation (objet 3)
- Intégrer la protection des zones humides du territoire (objet 5)
- Appliquer de critères d'autorisation des stores et volets roulants (objet 5)
- Supprimer la règle d'application d'un critère de densité en zone UD
- Réglementer l'aspect des toitures des constructions en zones A et N
- Imposer des règles en faveur de la lutte contre la pollution lumineuse en zones A et N

Je constate que les modifications à apporter au règlement écrit figure bien dans le dossier « règlement – pièces écrites (pièce 4.1)

2.7.4 – Evolution des plans de zonage

Les plans de zonage évoluent de la manière suivante :

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

Conformément à une observation pointée par le Préfet dans son courrier établi dans le cadre du contrôle de légalité (objet 1**), je constate** l'ajout de la zone de 100 m affectée par le bruit de part et d'autre de la RD32.

• Suppression de la zone 0AU2 du secteur de la Condamine

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).

Je note que pour atteindre cet objectif, sans revoir ceux du PADD, la partie de la zone à urbaniser en extension du secteur de la Condamine (0AU2) est supprimée et reclassée en zone agricole A1.



Zone 0AU2 (Condamine) avant modification


Zone 0AU2 (Condamine) modifiée

• Modification de la zone 0AU2 du secteur des Cerisiers

Dans le cadre de 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 ») **je note** 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.

Cette frange est matérialisée par une bande de zone naturelle (N).



Zone 0AU2 (Cerisiers) avant modification


Zone 0AU2 (Cerisiers) modifiée

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

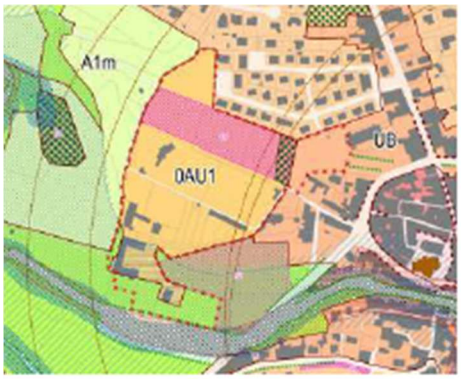
L'objet 2 de la procédure de Modificationn°1 du PLU d'Aniane est d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser des terrains Minot. Or, lors de l'élaboration du PLU, ce secteur avait été classé en zone à urbaniser bloquée, dans l'attente de la réalisation des équipements de distribution d'eau potable.
Je note, à ce jour, que les travaux étant réalisés l'ouverture à l'urbanisation la zone 0AU1 en partie, et son reclassement en zone urbaine UD au Sud du site sont autorisés.

• 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'urbanisation 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.
Je note que cette première modification 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»

Les parcelles BC 408, 409, 410 et 413 sont 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 ».
Je note que le projet porté sur les terrains Minot ne correspond plus à la destination de la réserve n°7. Le nouveau projet demande à remettre en cohérence la stratégie foncière avec les OAP (équipements publics localisés en zone UB notamment) et à supprimer l'emplacement réservé n°7 (rectangle rose dans le schéma ci-après).



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



Zone 1AU1 (Terrains Minot) et ER n°7 modifiée

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

Sur la commune d'Aniane, le SCoT localise deux corridors à préserver (objet 3).

Je note que dans le cadre de la Modification n°1 du PLU, ces corridors sont protégés par une modification de la zone agricole qui reclasse les terrains du secteur A1 en secteur A1m.

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.

Enfin, les parcelles les plus exposées à l'aléa feu de forêt 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.

Ainsi, je constate que la modification n°1 du PLU permet de limiter la constructibilité du secteur agricole (A1m), de préserver les principaux espaces de refuge et d'habitat des espèces et de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques et nuisances

• 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 « Clavelliès » ainsi que l'intégration de la protection des zones humides du territoire.

Je constate que la reconversion du site de la carrière « Clavelliès » en un projet de culture d'oléagineux appelle à modifier le zonage et à classer les zones humides à proximité en zone naturelle tout en les protégeant au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

• 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.

Je note que le plan de zonage est modifié pour supprimer cette bande (uniquement dans ces périmètres) car seules les règles propres aux PPRi et à l'AZI s'y appliquent.

Tableau récapitulatif des surfaces du zonage modifié

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 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

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

J'apporte une correction à une erreur matérielle concernant la règle graphique de 12 m qui n'apparait pas sur le plan de zonage.

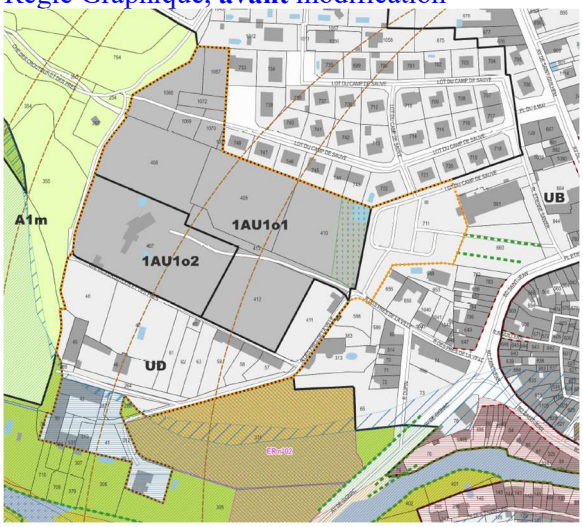
Extrait du règlement écrit (pièce 4.1, page 76) :

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.

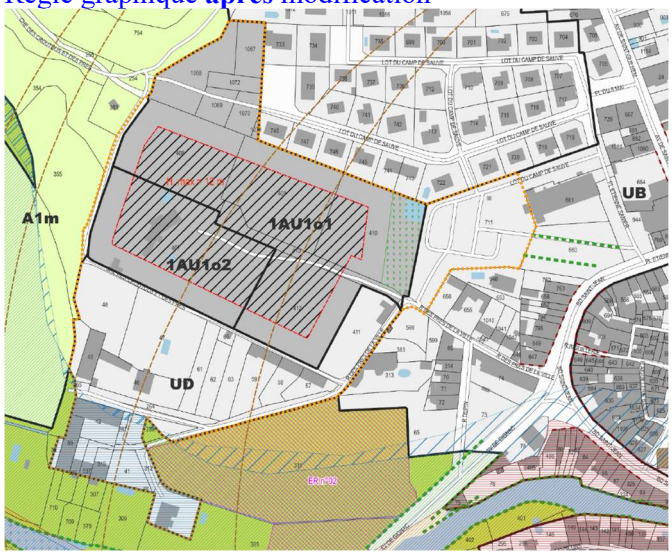
Recommandation n° 2 concernant une erreur matérielle.

Le règlement de la zone 1AU avait prévu une disposition pour introduire une règle graphique permettant de faire exception à la règle de hauteur maximale prévue dans les pièces écrites du règlement (9,00 m).
Mais la règle graphique (12 m) n'apparait pas sur le plan de zonage.
Or les OAP prévoient que le cœur de l'opération (Terrains Minot) puisse accueillir des constructions en R+2.
Le dossier à approuver est donc remis en cohérence en faisant apparaître cette règle graphique.

Règle Graphique, **avant** modification



Règle graphique **après** modification



Hauteur maximale prévue = 12 m

2.7.5 – Evolution des annexes

• ***Evolution 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 d'assainissement et d'eau potable ») de la Modification n°1 du PLU de la commune d'Aniane permettent de mettre à jour les annexes en intégrant les nouveaux schémas directeurs (Schéma d'assainissement des eaux usées et Schéma d'adduction en eau potable) et le Porter A Connaissance (PAC) afin de réduire la vulnérabilité du territoire aux risques, et notamment à l'aléa feux de forêt.

Je constate que le Schéma d'adduction en eau potable (pièce 5.3b), le Schéma d'assainissement des eaux usées (pièce 5.3c) et le Porter A Connaissance (PAC) de l'aléa Feu de forêt de l'État de 2021 (pièce 5.4) sont annexés au PLU dans le cadre de cette 1ère modification du PLU.

2.8 – Récapitulatif des recommandations

Recommandation n° 1 concernant la limitation des hauteurs au niveau des franges.

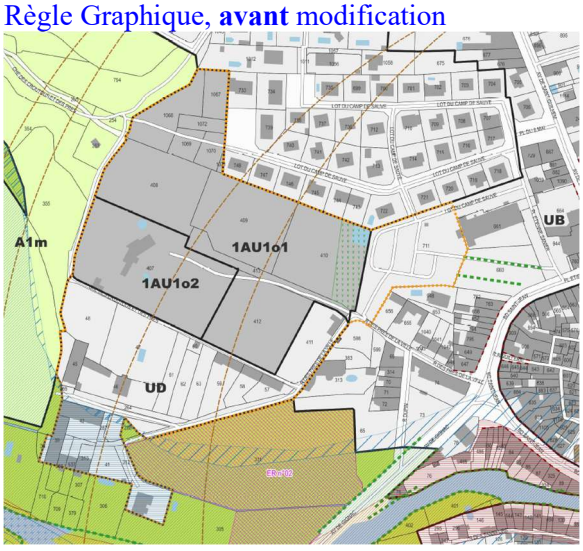
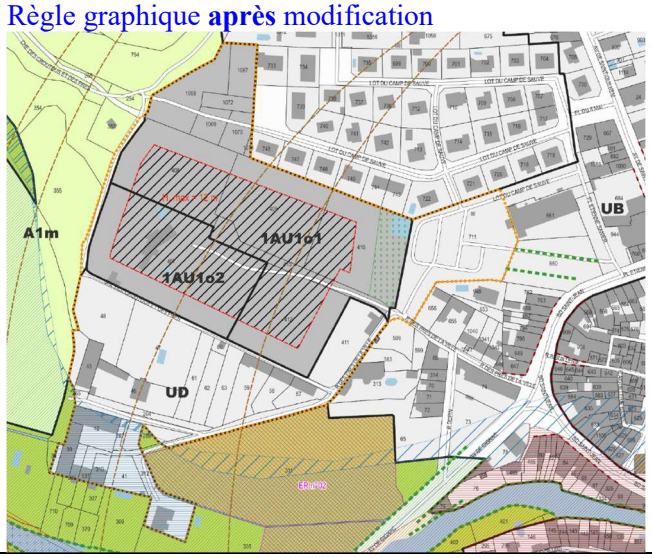
L'OAP secteur « Terrains Minot » définit un principe de limitation des hauteurs au niveau des franges au contact des zones habitées existantes, pour éviter les vis-à-vis trop brutaux et les conflits d'usage.
Pour tenir compte des remarques du public formulées lors de l'enquête, le maître d'ouvrage (MO) propose (cf. annexe : Courriel MO du 02 09 2025.pdf) de reprendre le schéma de limitation des hauteurs, pour limiter celles-ci au R+1 face aux parcelles BC57, 58, 59…
J'invite le MO à modifier le principe de limitation des hauteurs bâties dans le dossier OAP, page 11.

Principe de limitation des hauteurs bâties, arrêté au PLU (OAP page 11)	Modification du principe de limitation des hauteurs bâties, proposée par le MO (OAP page 11)
	



Recommandation n° 2 concernant une erreur matérielle.

Une erreur matérielle est constatée sur le document graphique qui ne reproduit pas la règle concernant les hauteurs de construction mentionnées dans le règlement écrit.
Le maître d'ouvrage veillera à corriger cette erreur en mettant en cohérence la règle graphique avec le règlement écrit concernant la limitation en hauteur à 12m pour les secteurs en R+2 et à 9m sur les secteurs limités en R+1.

Règle Graphique, **avant** modification	Règle graphique **après** modification
	

II. Avis du commissaire enquêteur au titre de la modification n°1 du PLU d'Aniane

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aniane a été approuvé par délibération du conseil municipal le 3 mars 2020.

Le contrôle de légalité, qui a été effectué suite à cette approbation du PLU, a donné lieu à plusieurs observations. La commune s'était alors engagée à procéder à certains ajustements lors d'une prochaine modification.

Ainsi, la 1ère Modification du PLU apporte des modifications aux pièces suivantes du dossier de PLU :

- 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)

La plupart des modifications envisagées ne font que mettre en cohérence le règlement écrit du PLU avec les disposions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault et du Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault.
Ces modifications n'appellent pas d'observation particulière de ma part, si ce n'est la rectification de l'erreur matérielle concernant la hauteur limite des constructions précisée dans le règlement écrit et qui n'apparait pas dans le document graphique (recommandation n°2).

Aussi, je souscris pleinement à cette 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme d'Aniane qui porte sur les six objets suivants :

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 linéaire 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).

Vu les travaux de renouvellement du réseau d'eau potable et d'amélioration des rendements sur la commune, compte tenu que certains projets de mutation ne seront pas mobilisés à court terme (cave coopérative, Domaine St Laurent notamment) et que les besoins en logements restent importants pour atteindre les objectifs d'accueil de population retenus dans le PADD,
J'approuve l'augmentation de la densité qui est de nature à modérer, à capacité équivalente, les besoins fonciers et donc à limiter la consommation d'espace (mise en compatibilité du PLU d'Aniane avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault).
J'estime que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0AU1 des « terrains Minot » est justifiée.

Je constate que cette 1ère modification du PLU contribue directement à répondre au développement de l'économie locale, en accord avec :

- la politique de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault en faveur du développement économique sur son territoire pour renforcer son attractivité et créer de l'emploi,
- et le projet définit par le PLU d'Aniane visant à développer l'économie locale en permettant la mixité fonctionnelle dans les espaces habités et en développant l'emploi sur place.

Je considère que cette modification du PLU présente un enjeu important en termes de maintien des commerces dans le centre bourg, par l'adaptation du règlement en faveur de cette volonté et par le souhait d'implanter un équipement public structurant en bout de la place Etienne Sanier.

J'estime que les services publics, notamment en matière d'éducation, seront en mesure de répondre à l'augmentation de la population.

Je cautionne l'adaptation des documents réglementaires afin d'y intégrer les corrections nécessaires en matière de connaissances des risques, d'aspect des constructions, de constructibilité en zone agricole, de déploiement d'énergies renouvelables… et la mise à jour des annexes qui intègrent les nouveaux schémas directeurs d'assainissement et d'eau potable.

Aux termes de ces conclusions et des recommandations sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aniane

j'émets un

« AVIS FAVORABLE »

au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane (34150).

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 15 septembre 2025

Daniel Planche, commissaire enquêteur



Département de l'Hérault

Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault
COMMUNE D'ANIANE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 ET A LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ANIANE (34150)

3ème PARTIE

Conclusions motivées et avis sur la révision allégée n°1 du PLU de la commune d'Aniane

Enquête conduite du 15 juillet au 18 août 2025

Commissaire enquêteur Daniel PLANCHE

PREAMBULE

Cette troisième partie présente les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur au titre de la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aniane.

I – Les apports de l'enquête

1.1 – L'objet de l'enquête

La commune d'Aniane a souhaité faire évoluer son document d'urbanisme (PLU approuvé le 3 mars 2020) par le biais d'une procédure de révision allégée.

- La révision allégée n°1 du PLU d'Aniane.

Cette procédure de révision allégée n° 1 apporte des évolutions au PLU d'Aniane. Cette enquête publique s'est déroulée conjointement avec celle portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune d'Aniane.

La première Révision Allégée du PLU de la commune d'Aniane porte sur un objet unique :

1. Réduire la zone agricole pour étendre la zone UE de la Zone d'Activité Economique (ZAE) des Treilles (parcelle AY 265 classée en zone agricole A1), située à l'entrée Sud-Ouest de la ville.

Cette révision allégée succède à la procédure de Modification n°1 du PLU conduite en parallèle (objet de la seconde partie de ce rapport) dont le commissaire enquêteur a donné un avis favorable.

L'objet de la procédure est donc de réduire cette zone agricole (parcelle AY 265 classée en zone agricole A1) au profit de la zone urbaine à vocation économique UE pour étendre la ZAE des Treilles.



Localisation de la parcelle AY 265 concernée par la Révision Allégée n°1 du PLU, entre la RD 32 et la ZAE des Treilles, vue aérienne (Source : Google Maps)

1.2 – Les enseignement de l'enquête Apports de déroulement enquête, bilan, participation

1.2.1 – Le déroulement de l'enquête

L'arrêté de M. le Maire d'Aniane portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 12 juin 2025. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du mardi 15 juillet 2025 au lundi 18 août 202 inclus. Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie d'Aniane, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, et sur le site Internet de la commune.

Il indique que chacun pourra faire part éventuellement de ses observations et propositions :
- soit en les consignant sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- soit en les adressant par correspondance au commissaire enquêteur en mairie d'Aniane,
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : enqueteplu.aniane@gmail.com

A compter du mardi 15 juillet 2025 à 9h00, deux dossiers d'enquête présentant les projets de modification n°1 et de révision allégé n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les avis des personnes publiques associées et deux registres d'enquête publique, ont été mis à la disposition du public pendant 35 jours consécutifs en mairie d'Aniane, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune.
Le dossier était aussi accessible depuis un poste informatique.
Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences et reçu 6 personnes.
L'enquête a essentiellement intéressé des personnes résidant à proximité du secteur « Terrains Minot » dans le cadre de la modification n°1 du PLU.
Une seule observation a été portée sur le registre papier concernant la révision allégée n°1 du PLU.
Toutes les permanences se sont déroulées dans une ambiance calme.

Le 22 août 2025, j'ai remis mon procès-verbal de synthèse des observations du public au Maître d'ouvrage (la commune d'Aniane) au cours d'une réunion à la mairie d'Aniane en présence de Mme CHANUEL Marion, Directrice Générale des Services à la Mairie d'Aniane.
Monsieur Benoît ROBIN, chargé d'étude à l'agence ROBIN & CARBONNEAU, a participé à la réunion par visioconférence.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'est parvenu par courriel le 29 août 2025.

1.2.2 – La concertation préalable

La commune d'Aniane a organisé la concertation préalable à la Révision Allégée n° 1 du PLU d'Aniane, à compter du 12 septembre 2024, date de l'affichage en mairie de la délibération de la prescription de la procédure, jusqu'au 10 juin 2025, pour apporter des informations et recevoir les observations du public.

Un registre de concertation, à feuillets non mobiles, a été ouvert en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, destiné à recueillir les avis, remarques et suggestions du public

La concertation a donc permis d'informer le public et de recueillir ses remarques sur la procédure de révision allégée du PLU.
Aucune observation n'a été déposée sur le registre ouvert et un seul courriel a été reçu le 16 mai 2025 portant sur la constructibilité dans les secteurs agricoles.

Aucune personne ne s'est manifestée pour consulter le dossier.

Une réunion publique s'est tenue le 17 avril 2025 afin de présenter la procédure de Révision Allégée n°1 menée concomitamment avec la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane.

Une cinquantaine de personnes était présente et de nombreuses questions ont été abordées au cours de cette réunion publique : *Panneaux solaires, OLD, suppression d'une zone à urbaniser « Condamine », constructibilité en zone agricole, équipement public, nombre de logement dans les OAP, modification des constructions, opération d'ensemble sur les OAP…*

J'estime que la concertation préalable a été menée dans de bonnes conditions et sur une période relativement longue (9 mois). Aucune personne ne s'est manifestée pendant toute la durée de la concertation et au cours de la réunion publique du 17 avril 2025 concernant la révision allégée n°1.

1.2.3 – La réunion d'examen conjoint

Dans le cadre de la révision du PLU, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'EPCI compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

A ce titre, la révision allégée n°1 du PLU d'Aniane à fait l'objet d'une réunion PPA/PPC d'examen conjoint le 10 juin 2025.

L'objectif de cette réunion est d'examiner le dossier de 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane dont l'unique objet porte sur une réduction de d'environ 0,8 ha de la zone agricole pour étendre la zone UE consacrée à la Zone d'Activités Économiques des Treilles.

Je constate que tous les avis évoqués au cours de cette réunion sont favorables au projet (Chambre d'agriculture, DDTM 34, Conseil départemental de l'Hérault, ARS, Communauté de communes Pays Cœur d'Hérault, Communauté de communes Vallée de l'Hérault, service GEMAPI et service Espaces Naturel).

LISTE DES PERSONNES CONSULTEES	Révision allégée n°1			
	Notifications			Examen conjoint 10/06/2025
	Date départ	Date réception	retour avis suite notification	
Préfecture de l'Hérault	19/05/2025	22/05/2025		
Sous-Préfecture de Lodève	19/05/2025	23/05/2025		
MRAe		12/05/2025	23/06/2025	
CDPENAF	19/05/2025	21/05/2025		
Région Occitanie	19/05/2025	21/05/2025		
Conseil Départemental de l'Hérault	19/05/2025	21/05/2025		Présent
Chambre de Commerce et de l'Industrie de Montpellier	19/05/2025	02/06/2025		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	19/05/2025	23/05/2025		
Chambre de l'Agriculture	19/05/2025	21/05/2025	13/06/2025	Présent
Direction Départementale des Territoires et de la Mer	19/05/2025	21/05/2025		Présent
Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations	19/05/2025	21/05/2025		
Agence Régionale de Santé - Délégation Territoriale de l'Hérault - Service Santé - Environnement	19/05/2025	21/05/2025	22/05/2025	
Direction Régionale de l'Aménagement et du logement	19/05/2025	21/05/2025		
Direction Régional des Affaires Culturelles - UDAP	19/05/2025	21/05/2025		
Direction Régional des Affaires Culturelles - SRAC	19/05/2025	22/05/2025		
Hérault Transports	19/05/2025	21/05/2025		
Centre Régional de la Propriété Forestière	19/05/2025	22/05/2025		
Institut National de l'Origine et de la Qualité	19/05/2025	21/05/2025		
Communauté de Communes Vallée de l'Hérault	19/05/2025	22/05/2025	10/07/2025	Présent
Mairie de Gignac	19/05/2025	21/05/2025		Présent
Mairie de La Boissière	19/05/2025	22/05/2025		
Mairie de Saint Jean de Fos	19/05/2025	20/05/2025		Présent
Mairie de Puechabon	19/05/2025	22/05/2025		
SYDEL Pays Cœur Hérault	19/05/2025	23/05/2025		Présent

1.2.4 – Avis de la MRAe, des services de l'Etat et des PPA

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a donné un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, rendu en application de l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, sur la révision allégée n° 1 du PLU d'Aniane (Hérault) en date du 23 juin 2025.

La Chambre d'agriculture, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) ont donné un avis favorable à la révision allégée n°1 du PLU.

1.2.5 – Les observations du public

Le public ne s'est guère manifesté à l'occasion de cette révision allégée n°1 du PLU. Que ce soit au cours de la concertation préalable ou pendant le déroulement de l'enquête, seulement deux personnes ont adressé un courrier relatif à la révision allégéen°1 du PLU.

Deux personnes se sont prononcées sur le projet de révision allégée n°1 du PLU d'Aniane en faisant état de leurs préoccupations concernant la destruction de 8 100 m^2 de terres arables, les risques naturels et industriels (dont la pollution des sols et des eaux souterraines) et socio-économiques.

Classement chronologique des contributions

N° d'ordre	Date de remise	Nom du déposant de la contribution	Avis	Observations
1 RP RA	11/08/25	M. GUILHEM Gilbert Mme GEFFROY Guilaine	**DEF**	Impact sur l'urbanisation Impact sur les risques naturels Impact socio-économique Pollution

J'estime que le porteur de projet a répondu aux interrogations du public en apportant des réponses précises, que je cautionne, sur chaque observation.

II – Conclusions du commissaire enquêteur au titre de la révision allégée n° 1 du PLU d'Aniane

2.1 – Le respect de la procédure

2.1.1 – Le cadre juridique

La procédure de Révision Allégée du PLU est notamment définie par les articles L.153-31 à L.153-34 du Code de l'Urbanisme
Les changements portés au PLU sont de nature à réduire une zone agricole. Ils rentrent donc dans le champ d'application d'une Révision.

Les changements portés au PLU ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD, s'appuyant sur son objectif 3 : « Développer l'économie locale ». Ainsi, la commune d'Aniane peut légitimement recourir à la procédure de Révision dite « Allégée ».

Le principal espace affecté par la première révision allégée du PLU est la ZAE des Treilles et les espaces limitrophes.

2.1.2 – La compatibilité avec les documents d'urbanisme

2.1.2.1 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU d'Aniane

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

- Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace ;
- Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales
- Développer l'économie locale
- Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements

2.1.2.2 – Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays Cœur d'Hérault

Ce projet d'extension est prévu par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Pays Cœur d'Hérault (cf. tableau ci-contre).

	Habitat	Activités économiques
2014 - 2018	+ 0,6 ha	+ 1,8 ha
dont en extension	*0,0 ha*	*1,8 ha*
2018 - 2024	+ 2,2 ha	+ 1,2 ha
dont en extension	*0,0 ha*	*0,0 ha*
TOTAL 2014-2024	**2,8 ha**	**3,0 ha**
dont en extension	*0,0 ha*	*1,8 ha*

Tableau des espaces consommés

Il s'agit de l'orientation « Offrir des conditions adaptées aux activités économiques et s'appuyant sur les spécificités locales », et plus particulièrement sa déclinaison « Programmer une offre en foncier économique suffisante, hiérarchisée et efficiente », du défi « 2. Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives ».
En effet, le SCoT octroie 2 hectares, sur la période 2018-2040, de consommation d'espaces dédiée aux activités économiques et commerciales, pour la commune d'Aniane.

2.2 – Les motivations qui ont conduit à cette révision allégée

Tout d'abord, **je rappelle que** les objectifs du PADD et ses déclinaisons ne sont pas remis en question. Cette 1ère révision allégée du PLU répond aux objectifs du PADD vu supra.

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.

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. C'est la raison pour laquelle une extension de la ZAE des treilles est prévue et qu'une révision allégée est menée concomitamment à la modification n°1 du PLU.
La ZAE Les Treilles, située à l'entrée Sud-Ouest (RD32) de la ville, accueille des activités artisanales, de bureaux, le cabinet médical pluridisciplinaire, etc.
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.

J'estime que cette 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane qui porte sur l'extension de la ZAE des Treilles, vise à dynamiser le territoire et ainsi à favoriser la croissance démographique de la commune, par la création de nouveaux emplois.
Cette 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane présente un enjeu de confortement de la ZAE Les Treilles où se localisent les principales activités économiques.

2.2.1 – Les raisons pour lesquelles la révision allégée a été retenue

Telles que démontrées dans le rapport de présentation sur la révision allégée n° 1 du PLU d'Aniane, les raisons pour lesquelles la révision allégée du PLU a été retenu portent sur les enjeux suivants :

2.2.1.1 – Une dynamique économique

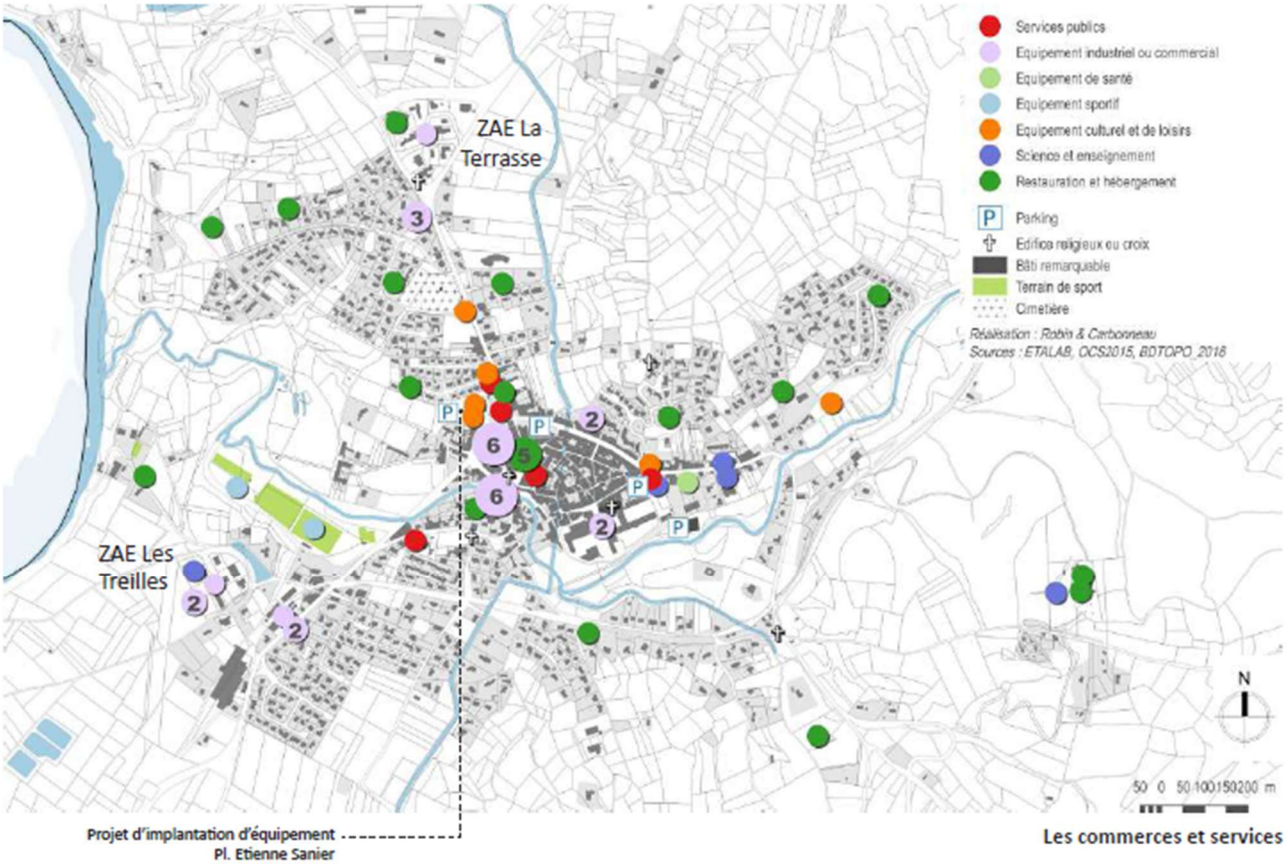
La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault mène une politique en faveur du développement économique sur son territoire pour renforcer son attractivité et créer de l'emploi.
Le PLU élaboré en 2020 a défini un projet visant à développer l'économie locale en permettant la mixité fonctionnelle dans les espaces habités et en développant l'emploi sur place.

Si la 1ère Révision Allégée du PLU n'engage pas d'action particulière dans le tissu urbain existant, elle répond directement à l'objectif de développer l'emploi sur place en permettant l'implantation de nouvelles entreprises en étendant la ZAE des Treilles.

2.2.1.2 – Des besoins en matière d'aménagement de l'espace

La 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane présente des enjeux forts de mise en valeur de l'entrée de ville Ouest de la Commune.
Il s'agit de maintenir les prescriptions strictes d'aspect extérieur des constructions et de protéger notamment les végétaux plantés lors des travaux d'aménagement du contournement du centre-bourg pour structurer l'entrée de ville et favoriser l'intégration paysagère des bâtiments économique de grand gabarit.





Cette première révision allégée du PLU d'Aniane présente un enjeu de confortement de la ZAE des treilles où se localisent les principales activités économiques.

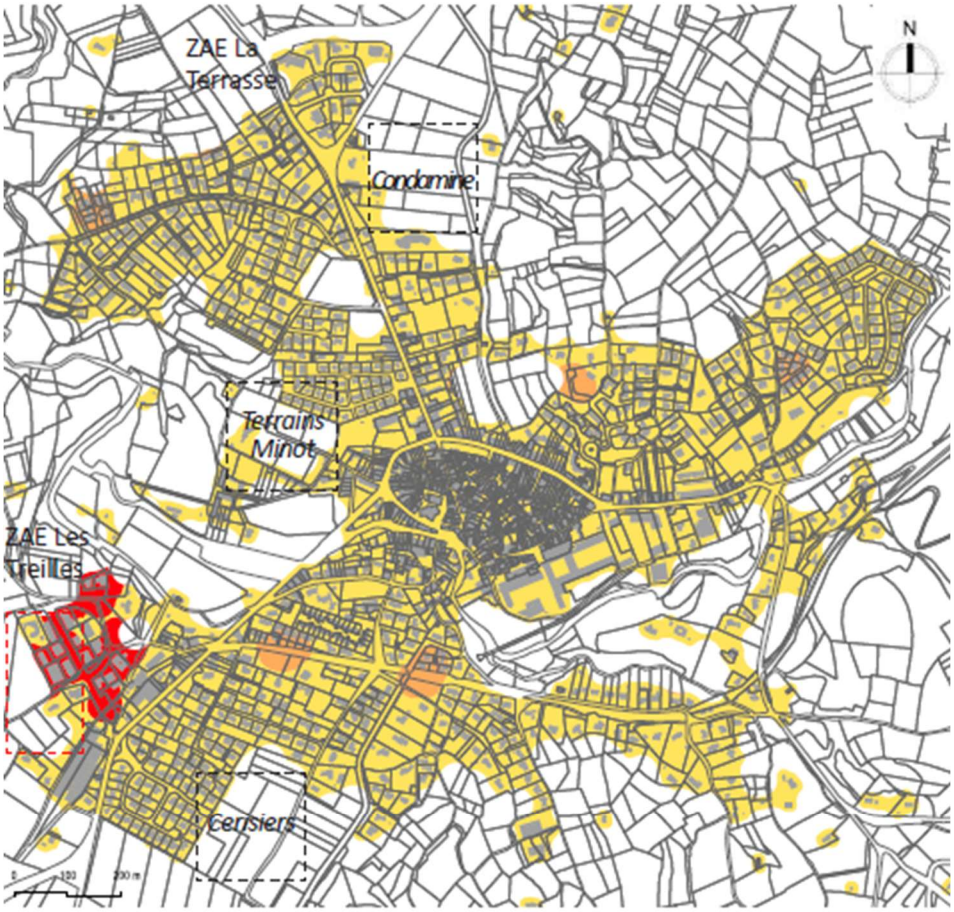
2.2.1.5 – Une consommation d'espace maîtrisée

En dehors de l'extension de la ZAE des Treilles, l'évolution du PLU n'appelle pas à accroître les secteurs d'extension urbaine définis par le PLU approuvé en 2020.

La 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane présente un enjeu de développement des activités économiques sur le territoire qui va entraîner une nouvelle consommation d'espace.

Cependant, cette consommation d'espace est encadrée par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, qui limite cette possibilité d'extension à vocation économique à 2 ha à définir au niveau de la ZAE Les Treilles.

Cette 1ère révision allégée du PLU entraîne la consommation de 8 100 m² 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 Cœur d'Hérault, celui-ci a également identifié la ZAE des Treilles comme une zone à développement de l'activité économique. Cette procédure ne vient 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 supprime l'emprise de la zone à urbaniser (0AU2) du secteur « Condamine » pour restituer une surface équivalente (0,9 ha) à la zone agricole.



2.3 – L'acceptabilité des contraintes environnementales locales

2.3.1 – Sur la consommation d'espace

La Révision Allégée n°1 du PLU aura un impact négatif direct, permanent mais faible sur la consommation d'espaces car il permet la consommation de 8 100 m^2 de surface agricole, soit 0,03% de la surface communale et 0,06% des terres agricoles de la commune.

Cependant, je constate que 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 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.

2.3.2 – Sur le climat, l'air et l'énergie

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

2.3.3 – Sur les eaux

• Assainissement

La Révision Allégée n°1 du PLU n'aura qu'un impact faible sur l'assainissement des eaux usées puisqu'elle ne permet l'installation que d'activités économiques, produisant un volume réduit d'eaux usées.
Le secteur est relié au réseau d'eaux usées collectif. La STEP, d'une capacité de 5 200 EH, est suffisamment dimensionnée pour permettre cette extension de la zone des Treilles.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales du projet seront collectées par le réseau existant ou seront compensées à la parcelle. Les mesures nécessaires seront mises en œuvre afin que le projet n'engendre pas d'inondation et de pollution du milieu naturel.

• Eau potable

L'adéquation besoins/ressources reste équilibrée à l'échelle du PLU avec la transformation de 8 100 m^2 de zone agricole (A) en zone urbaine à vocation économique (UE). Les besoins en eau potable sont moindres pour les zones économiques et la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault 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.

2.3.4 – Sur les zones humides

Aucune zone humide n'est présente dans le secteur, absence d'incidences

2.3.5 – Sur la faune, la flore et les milieux naturels

La parcelle qui fait l'objet de la Révision Allégée n°1 du PLU, au niveau de la ZAE des Treilles, se compose d'une friche herbacée au passé agricole. Le cortège floristique de la parcelle est typique des friches post-culturales ayant reçu des engrais azotés. Cet habitat très commun dans la région ne présente pas de valeur biologique majeure, d'autant plus qu'il est annuellement fauché pour l'entretien.

La perte de cette parcelle n'aura qu'un impact faible sur la faune, aucune espèce protégée n'y a été recensée dans la bibliographie et les arbres plantés en bordure resteront.

2.3.6 – Sur les sites Natura 2000

L'objet de la Révision Allégée n°1 du PLU concerne un secteur se situant à environ 250 m de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) des Gorges de l'Hérault.
Ce site se compose d'habitats d'intérêt communautaire non présents sur la parcelle faisant l'objet de la Révision Allégée n°1 du PLU.

2.3.7 – Sur les nuisances

Les nuisances sonores induites par le trafic routier sur la route (RD32) attenante à la parcelle sont notables (route classée en catégorie 3, bande de 100 m).
Cependant, ce secteur ayant une vocation économique et non d'habitat, les enjeux sont faibles et les bâtiments seront adaptés en conséquence.

2.3.8 – Sur les risques

Le secteur d'extension de la ZAC des Treilles (Objet de la révision allégée n°1) ne présente pas de risque au niveau inondation, incendie et pollutions.

2.3.9 – Sur le paysage et le patrimoine

L'intégration paysagère du projet a été étudiée pour réduire l'impact visuel du projet en protégeant les alignements arborés plantés en frange de la parcelle, ce qui permettra de réduire l'impact visuel quand ils auront atteint un développement plus prononcé.
L'impact est faible sur le paysage et nul sur le patrimoine.

Conclusion sur l'impact des modifications

Je note que, conformément aux conclusions du rapport de présentation complémentaire sur les effets potentiels des modifications apportées au PLU sur l'environnement, celle-ci 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, ces modifications ne déséquilibreront pas la ressource en eau disponible et ne seront pas de nature à altérer la qualité de l'eau. Elles ne permettent pas de constructions à usage d'habitation ou recevant du public dans des zones à risque ou des zones de nuisances.
Enfin, je constate que la réduction de la surface agricole de 8 100m^2 pour l'extension de la ZAE des Treilles et compensée par la réduction de l'emprise de la zone à urbaniser (0AU2) du secteur « Condamine » pour restituer une surface équivalente (0,8 ha) à la zone agricole.

Les impacts de la procédure sont globalement faibles sur l'environnement.

2.4 – Des oppositions au projet

Deux personnes sont opposées au projet de révision allégée n°1 du PLU aux motifs d'insuffisance de prise en compte de l'impact du projet sur l'urbanisation, les risques naturels (bouleversements climatiques majeurs), industriels, socio-économiques et de la destruction de 8 100 m^2 de terres arables.

Je rappelle que la révision allégée n°1 du PLU d'Aniane est menée concomitamment avec la modification n°1 du PLU et que si la première procédure réduit 8 100 m^2 de terre agricole pour réaliser l'extension de la ZAE des treilles, la seconde restitue 0,9 ha à la zone agricole,

Je note également que cette extension, prévue par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault, est encadrée par la doctrine de l'Etat en matière de prévention des risques. Doctrine qui figure dans le PLU d'Aniane.

2.5 – L'atteinte aux intérêts privés

La parcelle AY 265 (zone agricole A1) appartient à la Communauté de commune de la Vallée de l'Hérault.
Cette parcelle d'environ 8 100 m^2 est déjà viabilisée et maîtrisée par la Communauté de Communes ayant la compétence en matière de développement économique.
En conséquence, **j'estime qu'il** n'y a aucune atteinte aux intérêts privés.

2.6 – Les modifications à apporter dans le cadre de la procédure

2.6.1 – Les effets de la 1ère Révision Allégée sur le règlement du PLU

La première Révision Allégée du PLU de la commune d'Aniane porte sur un objet unique :

Réduire une zone agricole pour étendre la Zone d'Activité Économique (ZAE) **des Treilles.**

Le projet communal porte sur l'extension de la ZAE des Treilles au niveau de la parcelle AY 265 jusque-là classée en zone agricole A1.
L'objet de la procédure est donc de réduire cette zone agricole au profit de la zone urbaine à vocation économique UE pour étendre la ZAE.

Commentaire du commissaire enquêteur

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.

Je constate que si la 1ère Révision Allégée du PLU n'engage pas d'action particulière dans le tissu urbain existant, elle répond directement à l'objectif de développer l'emploi sur place en permettant l'implantation de nouvelles entreprises en étendant la ZAE des Treilles.
De plus, je note que cette 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane présente des enjeux forts de mise en valeur de l'entrée de ville Ouest de la Commune.

2.6.2 – Les modifications au regard des objectifs du PADD en vigueur

Les objectifs du PADD et ses déclinaisons ne sont pas remis en question par la 1ère révision allégée du PLU.

Cette 1ère modification répond principalement aux objectifs suivants de :

Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace
- Accueillir de nouveaux habitants
- Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles

Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales
- Préserver les paysages ruraux

Développer l'économie locale
- Maintenir et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles
- Conforter les commerces et services

Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements
- Revitaliser Aniane
- Modérer la consommation d'énergie

2.6.3 – Les modifications au regard des objectifs du SCoT en vigueur

L'objet unique de la procédure de Révision Allégée du PLU porte sur l'extension de la Zone d'Activité Économique (ZAE) Les Treilles de la commune d'Aniane.

Ce projet d'extension est prévu par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault (cf. tableau ci-contre).

	Habitat	Activités économiques
2014 - 2018	+ 0,6 ha	+ 1,8 ha
dont en extension	*0,0 ha*	*1,8 ha*
2018 - 2024	+ 2,2 ha	+ 1,2 ha
dont en extension	*0,0 ha*	*0,0 ha*
TOTAL 2014-2024	**2,8 ha**	**3,0 ha**
dont en extension	*0,0 ha*	*1,8 ha*

Tableau des espaces consommés

Il s'agit de l'orientation « Offrir des conditions adaptées aux activités économiques et s'appuyant sur les spécificités locales », et plus particulièrement sa déclinaison « Programmer une offre en foncier économique suffisante, hiérarchisée et efficiente », du défi «2. Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives ».
En effet, le SCoT octroie 2 hectares, sur la période 2018-2040, de consommation d'espaces dédiée aux activités économiques et commerciales, pour la commune d'Aniane.

Commentaires du commissaire enquêteur

Cette 1ère révision allégée du PLU porte sur l'extension de la ZAE des Treilles, qui vise à dynamiser le territoire et ainsi à favoriser la croissance démographique de la commune, par la création de nouveaux emplois.
Cette 1ère révision allégée du PLU apporte des évolutions au PLU en étendant la ZAE des treilles sur 2 ha conformément aux dispositions du SCoT qui prévoient un objectif de 2 ha en extension urbaine pour des activités économiques et commerciales au niveau de la ZAE des Treilles sur la commune d'Aniane.

Je constate que si la procédure de 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane conduit à réduire la zone agricole de 0,8 hectare celle-ci est menée conjointement avec la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane qui restitue 0,9 ha à la zone agricole.
Ainsi, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, à l'issue de ces deux procédures d'évolution du PLU, est en faveur de la préservation des espaces agricoles.
Ainsi, les ajustements du PLU apportés dans le cadre de la Révision Allégée n°1 du PLU sont compatibles avec le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

2.7 – Les modifications à apporter aux pièces composant le dossier du PLU

Le projet communal porte sur l'extension de la ZAE des Treilles au niveau de la parcelle AY 265 en friche et classée en zone agricole A1, située à l'entrée Sud-Ouest de la ville.
L'objet unique de la procédure est donc de réduire cette zone agricole au profit de la zone urbaine à vocation économique UE pour étendre la ZAE des Treilles.

La 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane apporte des modifications aux pièces suivantes du dossier :

- Le rapport de présentation (Pièce 1)
- Le règlement écrit (Pièce 4.1)
- Les plans de zonage (Pièce 4.2)

2.7.1 – Evolution du rapport de présentation

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 nommé « rapport de présentation complémentaire » (pièce 1, mis à jour au 13/05/2025) 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 Révision Allégée), 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.

2.7.2 – Evolution du règlement écrit

Dans le cadre de la 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane, le règlement évolue de la manière suivante :

• Encadrement de l'aspect des clôtures le long de la voie de contournement.
Pour accompagner l'extension de la ZAE des Treilles et minimiser l'impact paysager lié à l'implantation de bâtiment à vocation économique en entrée de ville, le long de la voie de contournement (reliant la RD32 à la RD27), le règlement est complété pour imposer des clôtures légères végétalisées le long de cet axe, pour créer une interface plantée. Elle doit constituer un premier plan végétalisé qui amoindrira la perception des bâtiments lorsqu'on circule sur la voie de contournement.

Ainsi, en zone UE, paragraphe 9.4. Clôtures et constructions annexes est ajouté *« En bordure de la voie de contournement (reliant la RD27 à la RD32), les clôtures sont obligatoirement constituées d'un mur bahut de 40 cm de haut surmonté d'une grille et doublées d'une haie vive. Cette haie vive ne doit pas être monospécifique et doit se composer d'essences choisies dans la palette végétale jointe en annexe du présent règlement ».*

• Encadrement du traitement paysager des dépôts de combustibles et des aires de stockage.
Pour accompagner l'extension de la ZAE des Treilles et minimiser l'impact paysager lié à l'implantation des zones de dépôt de combustibles et des aires de stockages, le long de la voie de contournement (reliant la RD32

à la RD27), le règlement est complété pour imposer un traitement paysager de ces éléments, afin de les masquer à la vue depuis la voie de contournement.

Ainsi, en zone UE, paragraphe 11. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations [...] 11.2. Plantations est ajouté *: « Les dépôts de combustibles et aires de stockages doivent faire l'objet d'un traitement paysager destiné à les masquer à la vue depuis la voie de contournement. »*

Conclusion sur l'évolution des plans de zonage

Me référant au rapport de présentation complémentaire,
je note que l'encadrement de l'aspect des clôtures le long des voies de contournement et du traitement paysager des dépôts de combustibles et des aires de stockage vise à compléter et renforcer le premier plan végétalisé afin d'amoindrir la perception des bâtiments de la ZAE des Treilles lorsqu'on circule sur la voie de contournement.

Je constate également que ces adaptations du règlement répondent à la grande orientation « 2. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales » du PADD, et en particulier à ses déclinaisons :
- « Préserver les paysages ruraux de la plaine ... »
- « Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux... »

dans le but de requalifier les entrées de ville.

2.7.3 – Evolution des plans de zonage

Pour répondre à l'objet unique de la Révision Allégée n°1 du PLU d'Aniane, le zonage déclasse la parcelle AY 265 de la zone agricole A1 vers la zone urbaine UE, à vocation économique.

Cette parcelle représente une surface d'environ 8 100 m2, ce qui, à l'échelle de la commune, représente une superficie très minime : moins de 0,03 % de la surface du territoire communal.


Zone UE avant révision allégée


Zone UE après Révision Allégée n°1

Ce reclassement permet d'ouvrir à l'urbanisation une parcelle déjà viabilisée et maîtrisée par la Communauté de Communes ayant la compétence en matière de développement économique. Aussi, son classement en zone UE vise à y appliquer les mêmes règles qu'à l'intérieur de la ZAE des Treilles existante, dans le but de créer une unité architecturale avec les constructions existantes.

La Modification n°1 du PLU, précédant la présente Révision Allégée n°1 du PLU, a permis de garantir la préservation d'une interface plantée devant la zone d'activité des Treilles depuis la voie de contournement d'Aniane. Les alignements d'arbres plantés lors de l'aménagement du contournement du bourg sont désormais protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



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

Les tableaux récapitulent les évolutions du zonage pour les deux procédures menées conjointement. Ainsi, le cumul de ces deux dernières permet de restituer 0,6 ha aux zones agricoles, naturelles et forestières du PLU d'Aniane.

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	118,2 ha	5,3 ha	123,5 ha	1 194,1 ha	1 715,0 ha	1909,1 ha	3 032,6 ha
DIFFÉRENCE	+2,7 ha	-3,3 ha	-0,6 ha	-9,1 ha	+9,7 ha	+0,6 ha	0,0 ha

Tableau récapitulatif des surfaces du zonage modifiées

<u>Conclusion sur l'évolution des plans de zonage</u>

Me référant au rapport de présentation complémentaire,
je constate que ce reclassement permet d'ouvrir à l'urbanisation une parcelle déjà viabilisée et maîtrisée par la Communauté de Communes ayant la compétence en matière de développement économique. Aussi, son classement en zone UE vise à y appliquer les mêmes règles qu'à l'intérieur de la ZAE des Treilles existante, dans le but de créer une unité architecturale avec les constructions existantes.

Je note que la Modification n°1 du PLU, précédant la présente Révision Allégée n°1 du PLU, a permis de garantir la préservation d'une interface plantée devant la zone d'activité des Treilles depuis la voie de contournement d'Aniane. Les alignements d'arbres plantés lors de l'aménagement du contournement du bourg sont désormais protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II. Avis du commissaire enquêteur au titre de la révision allégée n° 1 du PLU d'Aniane

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aniane a été approuvé par délibération du conseil municipal le 3 mars 2020.

Je souscris pleinement à cette 1ère révision allégée du Plan Local d'Urbanisme d'Aniane qui porte sur un objet unique :

1. Réduire la zone agricole pour étendre la zone UE de la Zone d'Activité Economique des Treilles.

Je constate que dans le cadre de cette 1ère révision allégée du PLU le projet d'extension de la zone UE de la Zone d'Activité Economique (ZAE) des Treilles est prévu par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Cœur d'Hérault qui fixe en termes de consommation d'espace, pour la commune d'Aniane, un objectif de 2 ha 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.

Je constate également que cette révision ne remet pas en question les objectifs du PADD.

J'estime que cette révision allégée va dans le sens de la politique en faveur du développement économique, souhaité par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, en renforçant l'attractivité de cette zone et en créant de l'emploi.

De plus, je constate que si cette procédure de 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane conduit à réduire la zone agricole de 0,8 ha, elle est menée conjointement avec la procédure de Modification n°1 du PLU d'Aniane qui restitue 0,9 ha à la zone agricole.

Enfin, je remarque que cette 1ère Révision Allégée du PLU d'Aniane présente des enjeux forts de mise en valeur de l'entrée de ville Ouest de la Commune.

Aux termes de ces conclusions sur la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aniane,

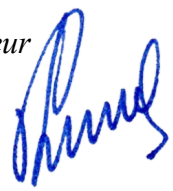
j'émets un

« AVIS FAVORABLE »

au projet de révision allégée n° 1 Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane (34150).

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 15 septembre 2025

Daniel Planche, commissaire enquêteur



ANNEXES

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

Les documents annexés au présent rapport :

- Désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Avis d'ouverture enquête
- Courriel du maître d'œuvre du 02 09 2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

26/05/2025

N° E25000072 /34

La présidente du tribunal administratif

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 20 mai 2025, la lettre par laquelle le maire de la commune d'Aniane demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de sa commune ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er novembre 2024 par laquelle la Présidente du tribunal administratif a délégué Mme Fabienne CORNELOUP, vice-présidente, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Daniel PLANCHE est désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Claude HEMAIN est désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune d'Aniane, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune d'Aniane, à Monsieur Daniel PLANCHE et à Monsieur Jean-Claude HEMAIN.

Fait à Montpellier, le 26 mai 2025.

La magistrate-déléguée,

Fabienne CORNELOUP

REÇU EN PREFECTURE
le 17/06/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AI-034-213400104-20250617-ENQUETEPUBL

ARRETE DE MONSIEUR LE MAIRE D'ANIANE
N°2025-220 du 17 juin 2025

OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LES PROJETS DE REVISION ALLEGEE N°1 ET MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ANIANE.

Monsieur le Maire de la commune d'Aniane

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-33 et suivants, L.153-36 et suivants et les articles R.132-2 et R.153-20 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aniane approuvé en date du 3 mars 2020 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2024 prescrivant la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme, fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2024 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme, fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

Vu l'arrêté n°2024-415 du 9 septembre 2024 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 juin 2025 tirant le bilan de la concertation menée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU ;

Vu la notification du projet de modification n°1 et de révision allégée n°1 du PLU aux personnes publiques associées (PPA) en date du 7 avril 2025 ;

Vu la réunion de consultation des personnes publiques associées (PPA) qui s'est déroulée le 17 avril 2025 ;

Vu la notification du projet de révision allégée n°1 du PLU aux personnes publiques associées (PPA) en date du 19 mai 2025 ;

Vu la saisine pour avis des personnes publiques associées (PPA) sur la procédure de modification n°1 en date du 5 juin 2025 ;

Vu la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées qui s'est déroulée le 10 juin 2025 ;

Vu la demande d'avis conforme déposée auprès de la MRAe dans le cadre d'un examen au cas

REÇU EN PREFECTURE
le 17/06/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AI-034-213400104-20250617-ENQUETEPUBL

par cas sur le projet de révision allégée n°1 en date du 12 mai 2025 ;

Vu la demande d'avis conforme déposée auprès de la MRAe dans le cadre d'un examen au cas par cas sur le projet de modification n°1 en date du 12 mai 2025 ;

Vu la décision en date du 26 mai 2025 de Madame la Magistrate-déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Daniel PLANCHE en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

Article 1 :
Une enquête publique unique est organisée du mardi 15 juillet 2025 à 9 heures au lundi 18 août 2025 à 16 heures inclus, soit 35 jours consécutifs, afin de recueillir les observations et propositions du public relatives aux projets de révision allégée n°1 et modification n°1 du plan local d'urbanisme de la Commune d'Aniane.

Article 2 :
Par décision n°E25000072/34 en date du 26 mai 2025 la Magistrate-déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Daniel PLANCHE, officier de gendarmerie, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique.

Article 3 :
Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier et présenter ses observations et propositions sur le registre à cet effet à la mairie d'Aniane (Hôtel de Ville – Place de la Mairie – 34150 ANIANE) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir :

Les lundis et mercredis de 9h à 12h et de 14h à 17h
Les mardis et jeudis de 8h30 à 12h et de 14h à 17h
Les vendredis de 9h à 12h et de 14h à 16h.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de de la Ville d'Aniane, à l'adresse suivante :
https://www.ville-aniane.com/plu-modification-n01-et-revision-allegee-n01/

Article 4 :
Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- Sur les registres ouverts à cet effet à la mairie d'Aniane ;
- Par mail à l'adresse suivante : enqueteplu.aniane@gmail.com
- Par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir à la mairie d'Aniane à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur – enquête publique – PLU de la Commune d'Aniane – Mairie d'Aniane – Hôtel de Ville – Place de la Mairie – 34150 ANIANE ;

REÇU EN PREFECTURE
le 17/06/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AI-034-213400104-20250617-ENQUETEPUBL

Article 5 :
Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie d'Aniane (Hôtel de Ville – Place de la mairie – 34150 ANIANE) :

- Le mardi 15 juillet 2025 de 9h à 11h,
- Le jeudi 31 juillet 2025 de 14h à 16h,
- Le lundi 18 août 2025 de 14h à 16h.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée auprès du secrétariat de la Direction Générale des Services de la mairie.

Article 6 :
A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête et la boite mail mis à la disposition du public seront clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera le Maire dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrite et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Maire d'Aniane, le dossier d'enquête, le registre ainsi qu'un rapport et, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Aniane aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de la ville d'Aniane à l'adresse suivante : https://www.ville-aniane.com/plu-modification-n01-et-revision-allegee-n01/
L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 9 :
Un avis au public sera publié par les soins du Maire d'Aniane, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusé dans le département de l'Hérault.

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants :

- Panneau d'affichage de la mairie – Hall de la mairie, place de la mairie,
- Panneau d'affichage de la mairie – annexe, 50 boulevard Félix Giraud,
- Panneau d'affichage de la mairie – Rue Porte Saint Jean,
- Panneau d'affichage de la mairie – Place Etienne Sanier,
- Panneau d'affichage de la mairie – Place de la Liberté,
- Panneau d'affichage de la mairie – Avenue Louis Marres.

Il sera en outre, mis en ligne sur le site internet de la ville d'Aniane, à l'adresse suivante : https://www.ville-aniane.com/plu-modification-n01-et-revision-allegee-n01/ quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

REÇU EN PREFECTURE
le 17/06/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AI-034-213400104-20250617-ENQUETEPUBL

Article 10 :
Le présent arrêté sera affiché sur les panneaux extérieurs d'affichage officiel de la mairie d'Aniane, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 11 :
Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Article 12 :
A l'issue de l'enquête publique le projet de révision allégée n°1 et de modification n°1 du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, seront soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Article 13 :
Monsieur le Maire d'Aniane et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée à :
- Monsieur le Préfet de l'Hérault,
- Monsieur le commissaire-enquêteur.

Fait à Aniane, le 17 juin 2025

MAIRIE DE ANIANE 34 (Hérault)

La Maire,

Philippe SALASC

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux à adresser en Mairie, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION ALLEGEE N°1 ET LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ANIANE

Par arrêté **n°2025-220** en date du 17 juin 2025, le Maire de la Commune d'ANIANE a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur les projets de révision allégée n°1 et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'ANIANE.

Les projets de révision allégée n°1 et de modification n°1 du PLU a fait l'objet d'une notification à la mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 12 mai 2025.

L'enquête publique unique est organisée du mardi 15 juillet 2025 à 9 heures au lundi 18 août 2025 à 16 heures inclus, soit 35 jours consécutifs, afin de recueillir les observations et propositions du public.

Par décision n°E25000072/34 en date du 26 mai 2025 la Magistrate-déléguée du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Daniel PLANCHE, officier de gendarmerie, retraité, en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique.

Les pièces du dossier, ainsi que les registres d'enquête, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public. Les registres seront déposés à la mairie d'ANIANE (Hôtel de Ville – Place de la Mairie – 34150 ANIANE).

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier et présenter ses observations et propositions sur le registre à cet effet à la mairie d'Aniane (Hôtel de Ville – Place de la Mairie – 34150 ANIANE) aux heures habituelles d'ouverture, à savoir :

- Les lundis et mercredis de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Les mardis et jeudis de 8h30 à 12h et de 14h à 17h
- Les vendredis de 9h à 12h et de 14h à 16h.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de de la Ville d'Aniane, à l'adresse suivante : https://www.ville-aniane.com/plu-modification-n01-et-revision-allegee-n01/

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites à Monsieur le commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- Sur les registres ouverts à cet effet à la mairie d'Aniane ;
- Par mail à l'adresse suivante : enqueteplu.aniane@gmail.com
- Par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir à la mairie d'Aniane à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur – enquête publique – PLU de la Commune d'Aniane – Mairie d'Aniane – Hôtel de Ville – Place de la Mairie – 34150 ANIANE ;

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie d'Aniane (Hôtel de Ville – Place de la mairie – 34150 ANIANE) :

- **Le mardi 15 juillet 2025 de 9h à 11h,**
- **Le jeudi 31 juillet 2025 de 14h à 16h,**
- **Le lundi 18 août 2025 de 14h à 16h.**

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée auprès du secrétariat de la Direction Générale des Services de la mairie.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête et la boite mail mis à la disposition du public seront clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier rencontrera le Maire dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrite et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Maire d'Aniane, le dossier d'enquête, le registre ainsi qu'un rapport et, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Aniane aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de la ville d'Aniane à l'adresse suivante : https://www.ville-aniane.com/plu-modification-n01-et-revision-allegee-n01/
L'ensemble de ces documents sera consultable pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique le projet de révision allégée n°1 et de modification n°1 du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, seront soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Outlook

Re: Correction règle graphique

À partir de Benoit ROBIN <b.robin@robin-carbonneau.fr>
Date Mar 2025-09-02 16:12
À Planche Daniel <xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx>
Cc Marion MOLOZAY CHANUEL <sg@ville-aniane.fr>; Raphaël CARBONNEAU <r.carbonneau@robin-carbonneau.fr>; Eloïse DE CARVALHO <e.decarvalho@robin-carbonneau.fr>

6 pièces jointes (10 Mo)

ATT00001.htm; ANIA_PLU_M1_3_OAP_20250424 Arret.pdf; ATT00002.htm; ANIA_PLU_M1_3_OAP_202500902 Appro.pdf; ATT00003.htm; Hauteur alternative.png;

Bonjour Monsieur Planche,

Pour rappel, le règlement de la zone 1AU avait prévu une disposition pour introduire une règle graphique permettant de faire exception à la règle de hauteur maximale prévue dans les pièces écrites du règlement (9,00 m)

Mais la règle graphique (12 m) n'apparaissait pas sur le plan de zonage.

Or les OAP prévoient que le coeur de l'opération (Terrains Minot) puisse accueillir des constructions en R+2.
Le dossier à approuver est donc remis en cohérence en faisant apparaître la règle graphique.

Par ailleurs, l'OAP définissait un principe de limitation des hauteurs au niveau des franges, au contact des zones habitées existantes, pour éviter les vis-a-vis trop brutaux.
Pour tenir compte des remarques du public formulées lors de l'enquête, nous avions proposé de reprendre le schéma de limitation des hauteurs, pour limiter celles-ci au R+1 face aux parcelles BC57, 58, 59…

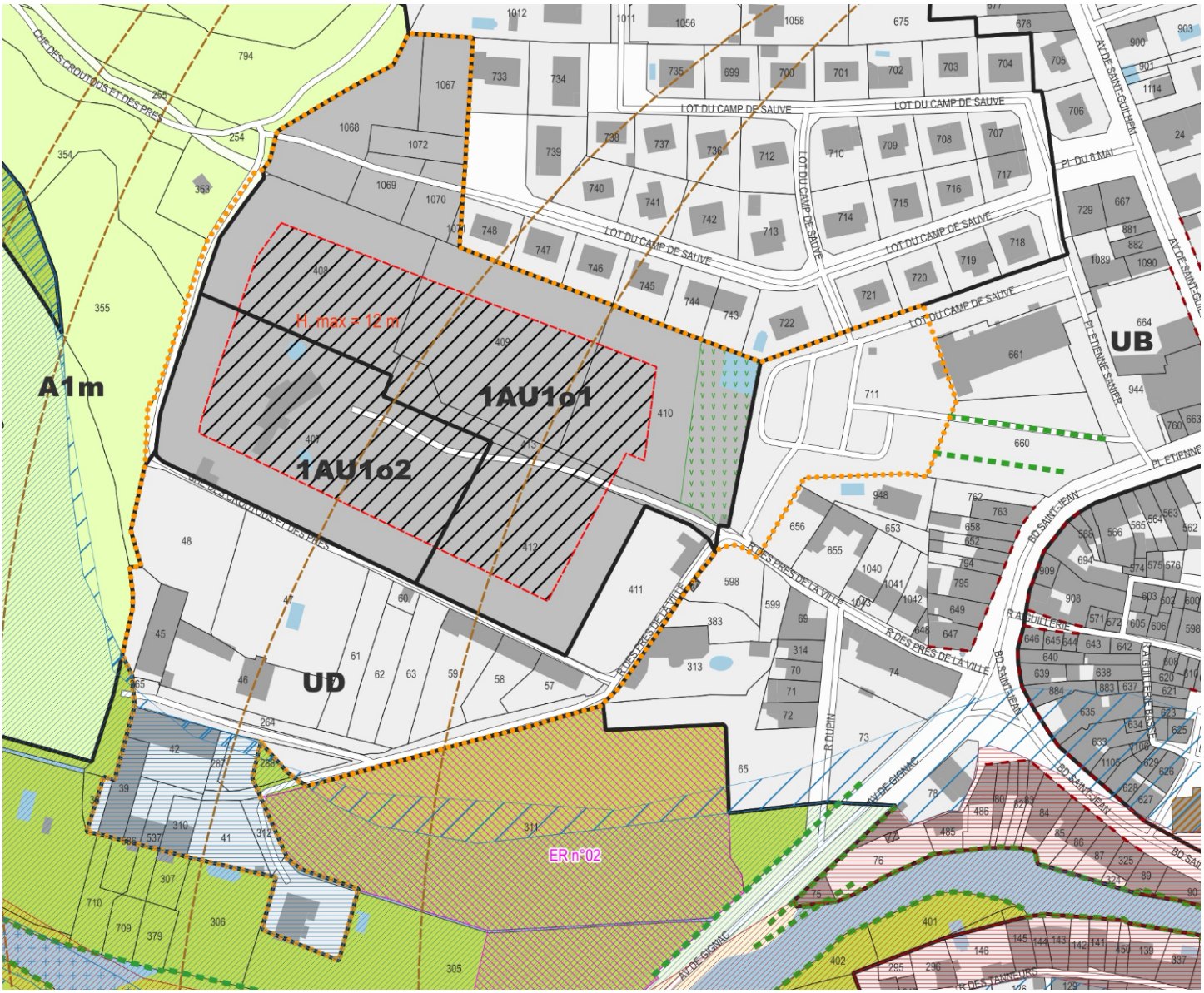
Je vous adresse ci-joints trois extraits :
- du plan de zonage faisant apparaitre la règle de hauteur alternative (12 m) sur les terrains Minot.
- de la notice d'OAP telle que présentée à l'enquête publique (Arrêt).
- de la notice d'OAP présentant le principe de limitation des hauteurs bâties au sud, face aux parcelles BC57, 58, 59 (Appro).

Je reste disponible pour toute précision utile,
Bonne réception,

Bien cordialement.

Benoit ROBIN, architecte urbaniste
.
agence
Robin &
Carbonneau

Insertion de la règle graphique de 12 m sur le plan de zonage



Principe de limitation des hauteurs bâties arrêté au PLU (OAP page 11)





Place Etienne Sanier (1)



Masses végétales à maintenir (2)



Muret de pierre à maintenir (3)

(1) L'implantation d'un équipement public doit contribuer à structurer la place, en créant un front bâti pour créer un «fond» à la place, occupé aujourd'hui par des stationnements.

(2) Les arbres de haute tige (4 m et plus) seront maintenus ; il est admis que la végétation de moindre développement pourra être remplacée (notamment par des essences propices à l'ombrage au niveau des aires de stationnements arborées).

(3) Les murets de pierre repérés doivent être maintenus. Il est admis toutefois qu'y soit pratiqué des ouvertures pour respecter le schéma viaire de l'OAP et faciliter la communication entre l'habitat et les voies douces du quartier.



Principe de limitation des hauteurs bâties

Légende

R+1 Maximum

R+2 Maximum

Le principe de limitation des hauteurs vise à minimiser les conflits d'usages avec les espaces résidentiels existants à la périphérie du secteur à investir. Pour éviter d'obstruer la lumière et pour ne pas créer trop de promiscuité, l'OAP prévoit de restreindre les hauteurs en vis à vis des espaces déjà bâtis.

Modification du principe de limitation des hauteurs bâties proposée par le MO (OAP page 11)



Place Etienne Sanier (1)



Masses végétales à maintenir (2)



Muret de pierre à maintenir (3)

(1) L'implantation d'un équipement public doit contribuer à structurer la place, en créant un front bâti pour créer un «fond» à la place, occupé aujourd'hui par des stationnements.

(2) Les arbres de haute tige (4 m et plus) seront maintenus ; il est admis que la végétation de moindre développement pourra être remplacée (notamment par des essences propices à l'ombrage au niveau des aires de stationnements arborées).

(3) Les murets de pierre repérés doivent être maintenus. Il est admis toutefois qu'y soit pratiqué des ouvertures pour respecter le schéma viaire de l'OAP et faciliter la communication entre l'habitat et les voies douces du quartier.



Principe de limitation des hauteurs bâties

Légende

R+1 Maximum

R+2 Maximum

Le principe de limitation des hauteurs vise à minimiser les conflits d'usages avec les espaces résidentiels existants à la périphérie du secteur à investir. Pour éviter d'obstruer la lumière et pour ne pas créer trop de promiscuité, l'OAP prévoit de restreindre les hauteurs en vis à vis des espaces déjà bâtis.

PIECES JOINTES

PIECES JOINTES (pour info)

Les pièces jointes suivantes (originaux en unique exemplaire) ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête.

Elles ne figurent pas dans le rapport du commissaire enquêteur.

- Dossier d'enquête (tel qu'il est mentionné dans la 1ère partie du rapport au § 1.8)
- Registre papier d'enquête concernant la modification 1 du PLU
- Registre papier d'enquête concernant la révision allégée 1 du PLU
- Journal Midi Libre du 26 juin 2025
- Journal La Gazette du 26 juin 2025
- Journal Midi Libre du 17 juillet 2025
- Journal La Mareillaise du 17 juillet 2025
- Procès-verbal de synthèse des observations du public
- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- Affiche de l'avis d'ouverture d'enquête
- Extrait newsletter Aniane de juin 2025
- Constat adresse électronique
- Constat insertion site internet
- Attestation d'affichage du maire
- Tableau récapitulatif de l'envoi des notifications aux PPA