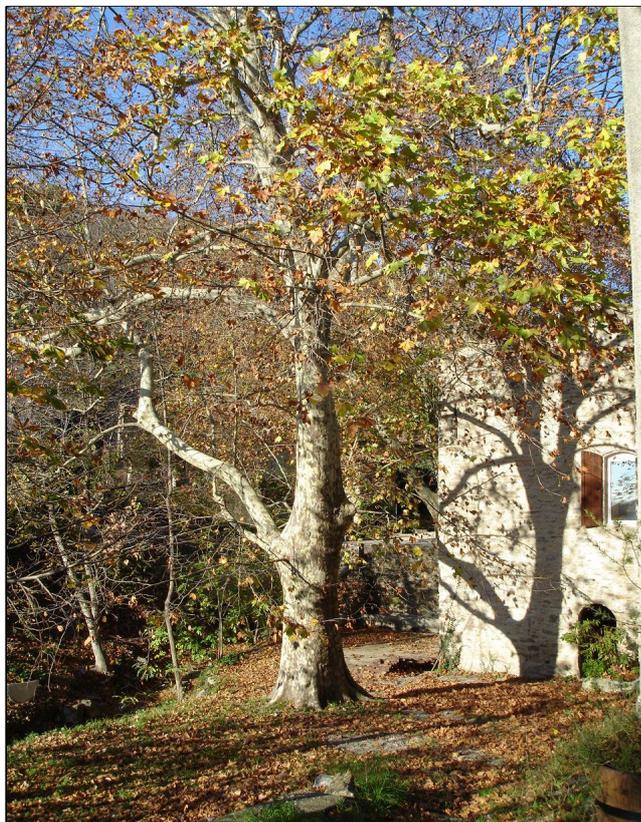


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## CABRIERES

Département de l'Hérault



Date de prescription	5 mai 2006
Arrêté par DCM du	25 mai 2009
Approuvé par DCM du	9 avril 2010

## RAPPORT DE PRESENTATION

1



**Mairie de Cabrières**  
34800 CABRIERES  
Tél: 04.67.96.07.96  
Fax: 04.67.96.01.11

**Chargée d'Etudes:**  
Monique KAREN Urbaniste  
52, Rue Haute  
34270 CLARET  
Tél: 04.34.00.20.56  
mail: m.karen.architecte@sfr.fr

**Conduite d'Etudes:**  
Marie-Claude NAPOLI  
Direction Départementale de l'Equipeement  
DDE SAT Nord - 16 ter Route de Montpellier  
34800 Clermont l'Hérault  
Tél: 04.67.88.46.80



# RAPPORT DE PRESENTATION

## Sommaire

<b>1 - OBJECTIFS</b> .....	p.01
<b>2 - ETUDE D'ENVIRONNEMENT ET ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL</b> .....	p.02
2.1 Contexte géographique.....	p.02
2.1.1 Situation .....	p.02
2.1.2 La géologie, le relief, le réseau hydrographique.....	p.03
2.2 Les zones de sensibilité.....	p.05
2.2.1 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.....	p.05
2.2.1.1 Pics du Vissou et du Vissounel.....	p.05
2.2.1.2 Vallées du Pitrous et d'Izarne.....	p.07
2.2.2 Natura 2000: La zone de protection spéciale - ZPS 9112002.....	p.07
2.2.3 Le périmètre de protection du site classé.....	p.10
2.3 Les éléments patrimoniaux.....	p.11
2.3.1 Les vestiges archéologiques.....	p.11
2.3.2 Les autres éléments du patrimoine.....	p.20
2.3.3 Le monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques .....	p.21
2.4 L'occupation du territoire.....	p.22
2.4.1 La population.....	p.23
2.4.2 L'économie.....	p.24
2.4.2.1 L'emploi et les services.....	p.24
2.4.2.2 La viticulture.....	p.24
2.4.2.3 Les autres activités agricoles.....	p.25
2.4.2.4 Le tourisme.....	p.25
2.4.3 Le logement.....	p.27
2.4.4 La scolarité, les équipements culturels, sportifs et de loisirs.....	p.27
2.4.5 Le traitement des déchets.....	p.28
2.4.5.1 Les ordures ménagères.....	p.28
2.4.5.2 Les encombrants.....	p.28
2.4.5.3 Les boues issues de la station d'épuration.....	p.28
2.5 Les réseaux .....	p.29
2.5.1 Le réseau viaire .....	p.29
2.5.2 L'alimentation et la distribution d'eau potable.....	p.30
2.5.2.1 Alimentation et risques de pollution des eaux captées.....	p.30
2.5.2.2 Distribution .....	p.32
2.5.3 L'assainissement des eaux usées.....	p.34
2.5.3.1 Le village.....	p.34
2.5.3.2 Les Crozes.....	p.35
2.5.3.3 Mas Rouch.....	p.35
2.5.3.4 Les caves particulières.....	p.35
2.5.4 Le réseau d'alimentation en électricité.....	p.35
2.5.5 Le réseau de collecte des eaux pluviales.....	p.35



2.6	Les risques majeurs.....	p.36
2.6.1	Les risques d'inondation.....	p.36
2.6.2	Les risques d'incendies.....	p.38
2.6.3	Les risques de pollution des eaux captées.....	p.40
2.6.4	Les risques de pollution au plomb.....	p.40
2.6.5	Les risques liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles.....	p.40
2.6.6	Les risques liés aux travaux miniers.....	p.41
2.6.7	Les risques de chutes de blocs.....	p.41
2.6.8	Les risques liés à la présence d'avens.....	p.41
2.6.9	Les risques d'allergies.....	p.41
2.7	Le POS en vigueur avant la révision.....	p.42
2.7.1	Les zones naturelles.....	p.42
2.7.2	Les zones urbaines.....	p.43
<b>3</b>	<b>– ETUDE PAYSAGERE.....</b>	<b>p.45</b>
3.1	Les grandes unités paysagères.....	p.46
3.2	Les paysages des zones agricoles et naturelles.....	p.49
3.2.1	Les boisements d'exception.....	p.49
3.2.2	Les constructions agricoles.....	p.52
3.2.3	Les paysages construits - Forces et faiblesses.....	p.60
3.3	Le village - Diagnostic paysager.....	p.63
3.3.1	Analyse des limites structurantes.....	p.63
3.3.2	Evolution du village.....	p.68
3.3.3	Perspectives d'avenir.....	p.69
<b>4</b>	<b>– BILAN, MOYENS MIS EN OEUVRE, PERSPECTIVES D'EVOLUTION .....</b>	<b>p.71</b>
4.1	Définition des enjeux et des objectifs.....	p.71
4.2	Définition des zones.....	p.72
4.3	Moyens mis en oeuvre.....	p.73
4.3.1	Soutenir un développement urbain maîtrisé et cohérent.....	p.73
4.3.1.1	Extension limitée.....	p.73
4.3.1.2	Diversité et mixité sociale.....	p.75
4.3.1.3	Mise en adéquation des besoins et du niveau d'équipement.....	p.76
	A - en matière d'assainissement.....	p.76
	B - En matière d'alimentation en eau potable.....	p.78
	C - En matière de réseau viaire.....	p.80
	D - En matière de gestion des eaux pluviales.....	p.82
	E - En matière d'équipements.....	p.83
4.3.2	Développer l'économie locale.....	p.83
4.3.3	Améliorer la sécurité des personnes.....	p.85
4.3.4	Renforcer l'identité de l'espace bâti.....	p.89
4.3.5	Protéger et mettre en valeur l'environnement et le paysage.....	p.90
4.3.6	Analyse du projet PLU.....	p.94
	A - Evolutions du zonage entre le POS et le PLU.....	p.94
	B- Justification des extensions .....	p.100



4.4 Les dispositions du PLU.....	p.108
4.4.1 Contenu du dossier.....	p.108
4.4.2 Incidences de la mise en oeuvre du PLU en matière de capacité d'accueil.....	p.109
4.4.3 Justifications du PLU.....	p.109
4.5 Tableau des superficies.....	p.111

Annexes:

- Archéologie et Urbanisme.....	p.113
- Mini-guide édité par le CAUE: "Quels végétaux pour l'Hérault? 60 valeurs sûres".....	p.114
- Plaquette éditée par la DDAF: Obligations de débroussaillage.....	p.116
- Sources.....	p.118

Modifications apportées au dossier à l'issue de l'avis de synthèse et de l'enquête publique

1 - Points soulevés dans l'avis de synthèse et dont la résolution conditionne l'avis favorable de la Préfecture.....	p.03
2 - Points soulevés dans l'avis de synthèse et modifiés en vue d'améliorer le projet.....	p.05
3 - Points soulevés pendant le cours de l'enquête publique.....	p.08
4 - Corrections d'erreurs matérielles et modifications mineures.....	p.13

Et à la suite, les documents suivants annexés:

- Note apportant modification à la notice du zonage d'assainissement  
Février 2010 – egis eau.
- Avis de synthèse
- Extrait du rapport d'enquête publique



## **1 - OBJECTIFS**

En 1989, la commune de Cabrières prescrivait l'élaboration d'un POS qui a été approuvé en juin 1996. Une première modification a été approuvée en 1999, et une seconde modification en 2004.

Dans un souci de réactualiser le document et de mener une réflexion globale sur le territoire communal, en concertation avec l'ensemble des élus, des habitants et des personnes publiques ou privées, la municipalité engage aujourd'hui la révision du document devenu Plan Local d'Urbanisme (délibération du conseil municipal du 5 mai 2006). Cette réflexion est conçue comme une étape dans la démarche visant à harmoniser les politiques d'aménagement et de protection, à faire des choix, à définir des objectifs d'urbanisme, pour permettre à la société d'adapter l'aménagement de son territoire à l'évolution de ses besoins.

Cette procédure s'inscrit dans le respect des principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme définis notamment par les articles L.110 et L.121-1 :

- assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports,
- équilibrer le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et agricoles,
- gérer le sol de façon économe,
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages,
- sauvegarder les ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti,
- prévenir les risques naturels de pollution ou de nuisances,
- rationaliser les déplacements.

Conformément à l'article L.124-1 du Code de l'Urbanisme qui définit le Plan Local d'Urbanisme en tant qu'instrument de planification, l'étude qui suit présente la commune de Cabrières à travers l'analyse des milieux physiques, économiques, humains et paysagers.

Dans le cadre de la prise en compte des paysages, il est à noter que la loi paysage adopte une vision dynamique de leur préservation en y intégrant les notions de gestion et de maîtrise des évolutions. Cette conception de la préservation des paysages doit donc prendre en compte non seulement les aspects de protection, mais également des nécessités du développement économique, tels que l'évolution de l'activité agricole, les programmes actuels ou futurs d'aménagement et les potentialités touristiques. Le Plan Local d'Urbanisme doit donc constituer le support de cette politique de préservation et de mise en valeur du paysage de la commune.

L'étude réalisée sur la commune de Cabrières poursuit plusieurs objectifs :

- Décrire, pour permettre une lecture de l'état initial, des contraintes et du paysage.
- Montrer les interactions éventuelles existant entre des différents éléments.
- Identifier et analyser les enjeux humains et paysagers.
- Prendre en compte des éléments ci-dessus afin de les traduire dans le zonage.

Ce document servira donc de guide dans les choix d'aménagement et de protection, tant en ce qui concerne leur localisation que les conditions de leur mise en œuvre.

## 2 – ETUDE D'ENVIRONNEMENT ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

### 2.1 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

#### 2.1.1 SITUATION

Cabrières, dont le territoire s'étend sur 2887 ha, se situe au coeur du département de l'Hérault, et au Nord du canton de Montagnac dont elle dépend. Ses communes limitrophes sont, du Nord à l'Ouest: Mourèze, Villeneuve, Lieuran-Cabrières, Péret, Fontès, Neffiès, Vailhan, et Valmascle.

Elle se situe à 10 mn de Clermont l'Hérault, 15 mn de Pezenas, 35 mn de Béziers, et à 40 mn de Montpellier. Dans cette dernière direction, la mise en service du pont de Gignac sur l'Hérault (prévue au 3ième trimestre 2007) permettra encore d'améliorer les conditions de déplacement.

Avec 18 autres communes (Aspiran, Brignac, Canet, Clermont-l'Hérault, Fontès, Liausson, Lieuran-Cabrières, Mérifons, Mourèze, Nébian, Octon, Paulhan, Péret, Salasc, Usclas d'Hérault, Valmascle), Cabrières fait partie de la Communauté de commune du Clermontais et dépend de la sous-Préfecture de Béziers.



La population est essentiellement regroupée au village qui s'est implanté le long de la rivière Boyne, mais quelques familles vivent au Mas Rouch (à 3 km du village) et au hameau des Crozes (à 4.5 km du village).

- 1- Le village
- 2- Les Crozes
- 3- Le Mas Rouch

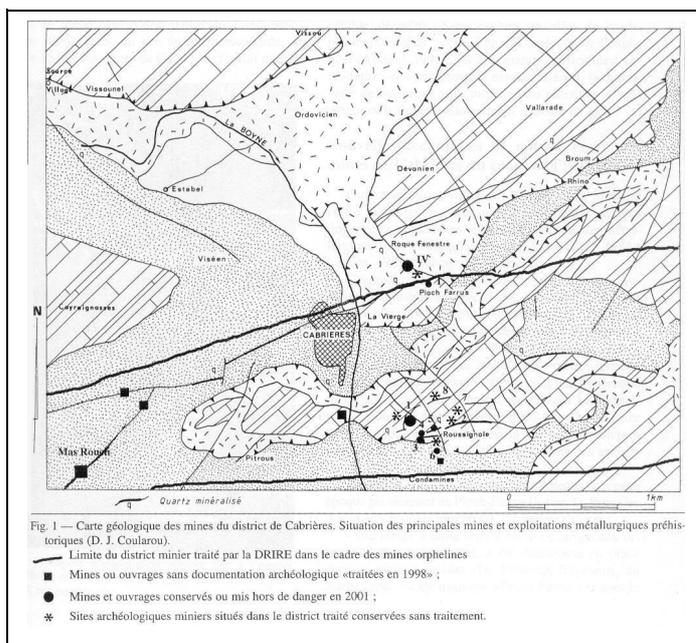
On note aussi quelques habitats isolés:

- 4- Le Domaine du Temple
- 5- Mas Boussière
- 6- La Rouquette
- 7- Puech Haut
- 8- Dauterribes
- 9- Lous Baladasse
- 10- Mas Rigaud
- 11- Lauriol
- 12- Izarne
- 13- parcelle 526 les Crozes



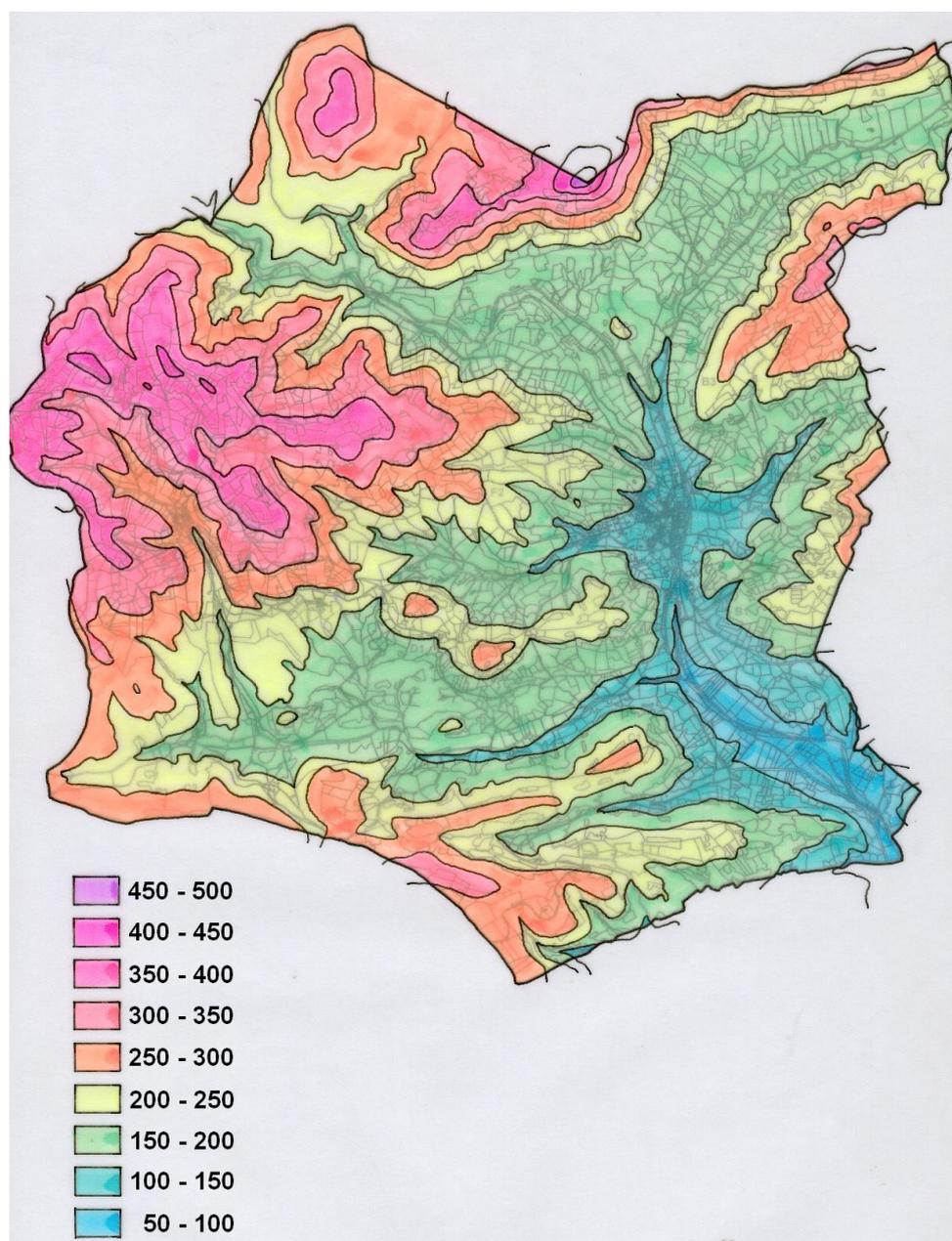
## 2.1.2 LA GEOLOGIE, LE RELIEF, LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La vallée du Pitrous est un site paléontologique du plus grand intérêt. Des gisements fossiles du Dévonien ont été référencés par les géologues dans la zone des Pics du Vissou et du Vissounel, et la commune est établie sur les formations molassiques ou marneuses du Miocène supérieur.



Le territoire de Cabrières s'étend au niveau des derniers contreforts des replis montagneux du Lodévois. Deux tiers de la commune sont constitués de Piochs entrecoupés de vallons étroits, alors que la partie sud-est du territoire fait transition avec la plaine bitterroise.

La zone alluvionnaire générée par la Boyne, affluente de l'Hérault qui traverse le village du Nord-Ouest au Sud-Est, a été favorable à la culture et à l'implantation du village.



Les principaux affluents de la Boyne sont

- en rive droite: le ruisseau de l'Estabel, le ruisseau des Pitrous, le ruisseau d'Izarne, le ruisseau des Crozes, le ruisseau de Lauriol, le ruisseau d'Autimergues , le ruisseau de la Combe, le ruisseau des Vignes, le ruisseau de Valussière, le ruisseau des Caviès, le ruisseau de Malacombe.
- en rive gauche: le ruisseau de Valat Grand, le ruisseau de Figuières, le ruisseau de Néburelles, le ruisseau de Vissonnel, le ruisseau des Fontanilles

En période de sécheresse, le débit de la Boyne est très réduit et ses affluents sont à sec. Par contre, ils se transforment rapidement en torrents impétueux à chaque orage important.



## 2.2 LES ZONES DE SENSIBILITE

### 2.2.1 LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Un inventaire exhaustif des espaces naturels présentant des écosystèmes riches, des espèces de plantes ou d'animaux rares ou menacés a été réalisé.

Ces milieux fragiles sont d'une valeur biologique élevée. Ils présentent un ensemble d'intérêts scientifiques paysagers, hydrologiques, géologiques, et pédagogiques qui leur confère une originalité certaine et doivent être gérés de façon à conserver leurs potentialités. Les atouts de ces zones sont aussi économiques et sociaux puisqu'ils peuvent permettre de développer de tourisme de nature et la promotion de l'image de marque régionale.

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique sont classées en deux catégories: Les znieff de type I, qui sont des zones d'une grande richesse abritant des espèces protégées, et les znieff de type II, qui sont des grands ensembles dont l'intérêt se situe à la fois au niveau de la taille, de la bonne conservation, de l'équilibre et de la diversité.

Le territoire de Cabrières est concerné par deux ZNIEFF de type I.

#### 2.2.1.1 Pics du Vissou et du Vissounel

ZNIEFF DE TYPE I N° 40530000, 552 HA.

Artificialisation:

On remarque:

- Une ancienne carrière de marbre sur le versant nord;
- Une piste carrossable qui permet d'atteindre le sommet où se trouve une table d'orientation;
- Des reboisements ont été réalisés en limite ouest du territoire.

Description:

Culminant à 480 m, le pic du Vissou, principal relief du secteur, domine la plaine de Clermont-l'Hérault et les avant-monts de Cabrières. Le versant sud, plus abrupt est entrecoupé de falaises et d'escarpements rocheux qui deviennent plus nombreux vers le sommet. Le versant nord, plus doux, est facile d'accès (un chemin le traverse et arrive jusqu'à la crête). L'ensemble forme un relief aride où la végétation très claire est essentiellement composée d'une garrigue basse à Thym (*Thymus vulgaris*), Genêt scorpion (*Genista scorpius*) et Chêne vert (*Quercus ilex*). Ponctuellement des taillis denses de Chêne vert se développent.

Richesse patrimoniale:

Sur le plan floristique, on note la présence d'*Alyssum macrocarpum* espèce endémique des rochers calcaires. Par ailleurs, les escarpements rocheux abritent une avifaune rupestre rare telle que le Grand Corbeau (*Corvus corax*), le Merle bleu (*Monticola solitarius*), le Merle de roche (*Monticola saxatilis*) et l'Hirondelle de rochers (*Hirundo rupestris*). Les garrigues basses rocailleuses sont le domaine de la Fauvette passerinette (*Sylvia cantillans*) et de la Fauvette pitchou (*Sylvia undata*) qui est une espèce inscrite en annexe I de la directive CEE.

Intérêt:

Ce relief offre un point de vue privilégié sur la plaine de l'Hérault. Les escarpements rocheux ont un grand intérêt écologique. Ce sont en effet des milieux de prédilection pour le développement d'espèces spécifiques (oiseaux et flore). Par ailleurs, les garrigues basses, bien que relativement banales en Languedoc-Roussillon, sont très intéressantes d'un point de vue faunistique. Elles sont

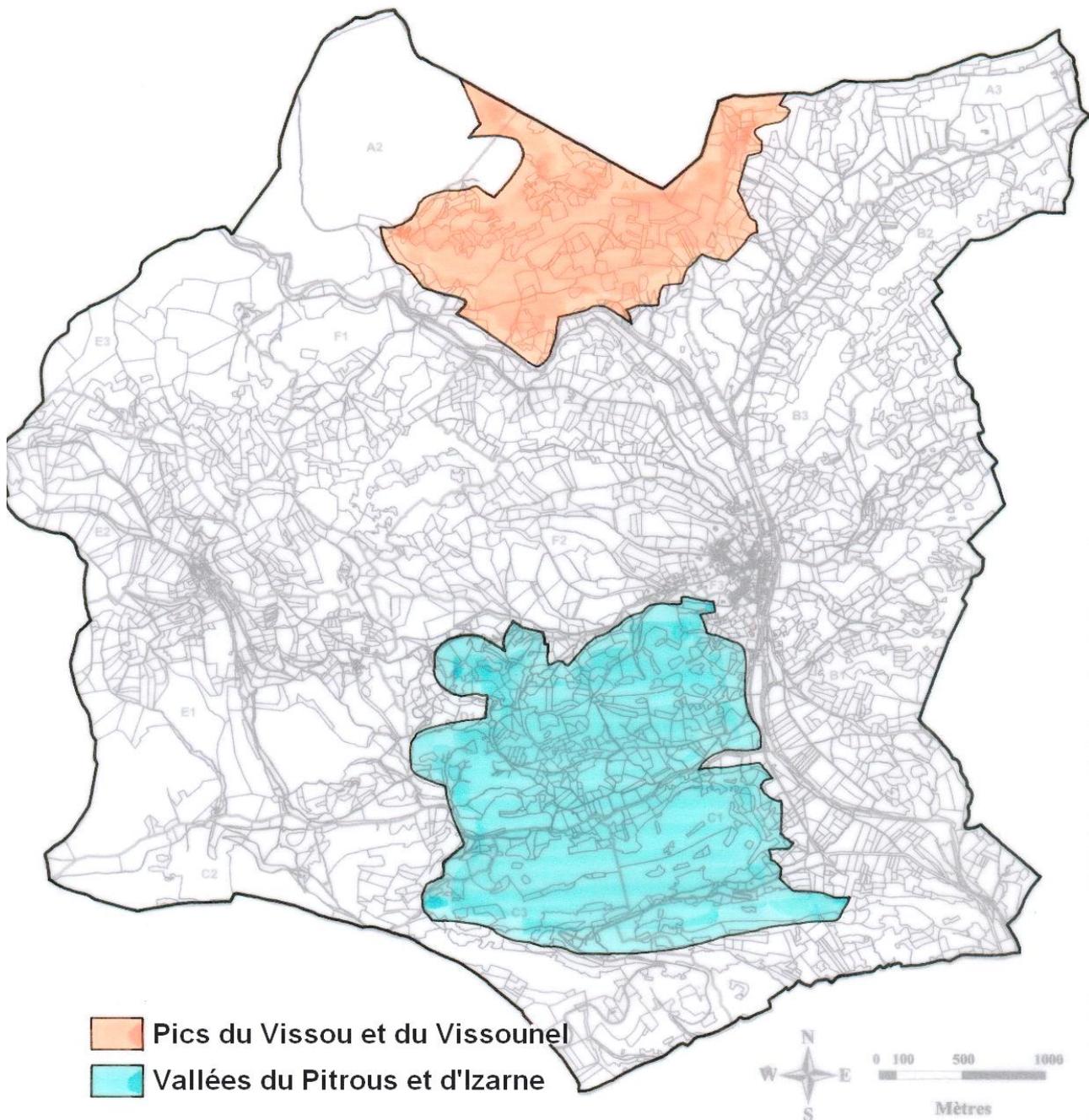
notamment appréciées par de nombreuses espèces de reptiles et de papillons. Enfin, il faut aussi souligner l'intérêt fondamental du site sur le plan géologique et paléontologique. On y observe une grande richesse en fossiles du début de l'ère primaire : trilobites et gognatites ont été trouvés en abondance ainsi qu'une coupe de référence pouvant servir de stratotype international de la limite entre deux étages géologiques du Dévonien moyen. La Société Géologique de France s'y est rendue par trois fois soulignant l'intérêt national et même international de ce site.

**Dégradation:**

La piste réalisée en versant sud a un fort impact paysager. Il en serait de même pour tout aménagement important car il s'agit à la fois d'un milieu ouvert et d'un point culminant.

**Gestion du milieu:**

Il convient de maintenir le caractère naturel du site et conserver un espace ouvert (ne pas effectuer de reboisements).



### 2.2.1.2 Vallées du Pitrous et d'Izarne

ZNIEFF DE TYPE I N° 40460000, 376 HA

#### Artificialisation:

L'artificialisation est liée à l'activité agricole. On dénombre plusieurs parcelles cultivées (notamment dans la vallée du Pitrous) ainsi que des mas agricoles.

#### Description:

Cette zone se situe au sud de la Montagne Noire. Il s'agit d'un ensemble composé de deux vallons entaillés par les ruisseaux du Pitrous et d'Izarne et entourés par des reliefs collinaires culminant à 300 mètres. Les versants sud sont couverts d'une végétation basse, arbusive ou herbacée, alors que les versants nord, plus humides, sont dominés par une garrigue haute ou un taillis de Chêne vert (*Quercus ilex*). Des escarpements rocheux sont visibles notamment au niveau des collines d'Izarne et de l'ancien château de Cabrières. En fond de vallée, quelques parcelles sont cultivées, une ripisylve borde des ruisseaux.

#### Richesse patrimoniale:

Elles sont d'ordre paléontologique et géologique. Le territoire comprend:

- Un stratotype d'intérêt international (limite dévonien-carbonifère) à hauteur de la colline de la Serre;
- Plusieurs gisements paléontologiques et minéralogiques très riches et connus depuis plus d'un siècle: les schistes et bancs minces de calcaire noir du silurien sont particulièrement célèbres.

En raison de son intérêt, de nombreux congrès internationaux se rendent sur ce site. Il conviendrait cependant de réaliser des prospections sur le plan floristique. Les types de milieu rencontrés (escarpements rocheux, garrigue basse) sont susceptibles d'abriter des communautés d'espèces intéressantes.

#### Dégradation:

Cette zone, fort bien connue, a subi des pillages de toutes sortes. Il semble qu'actuellement la tendance soit inversée étant donné l'intérêt que portent la municipalité et les habitants de Cabrières à ce site.

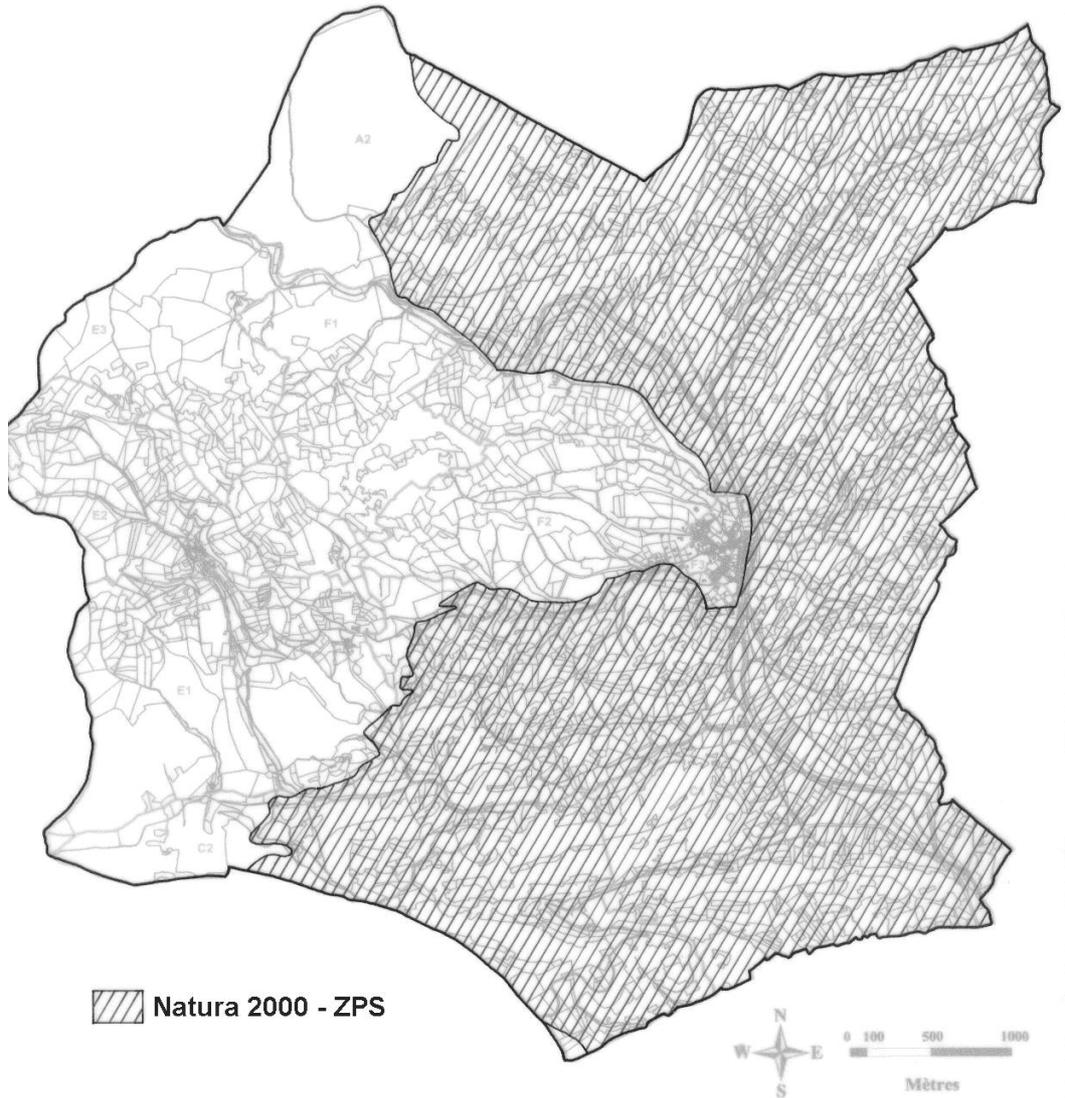
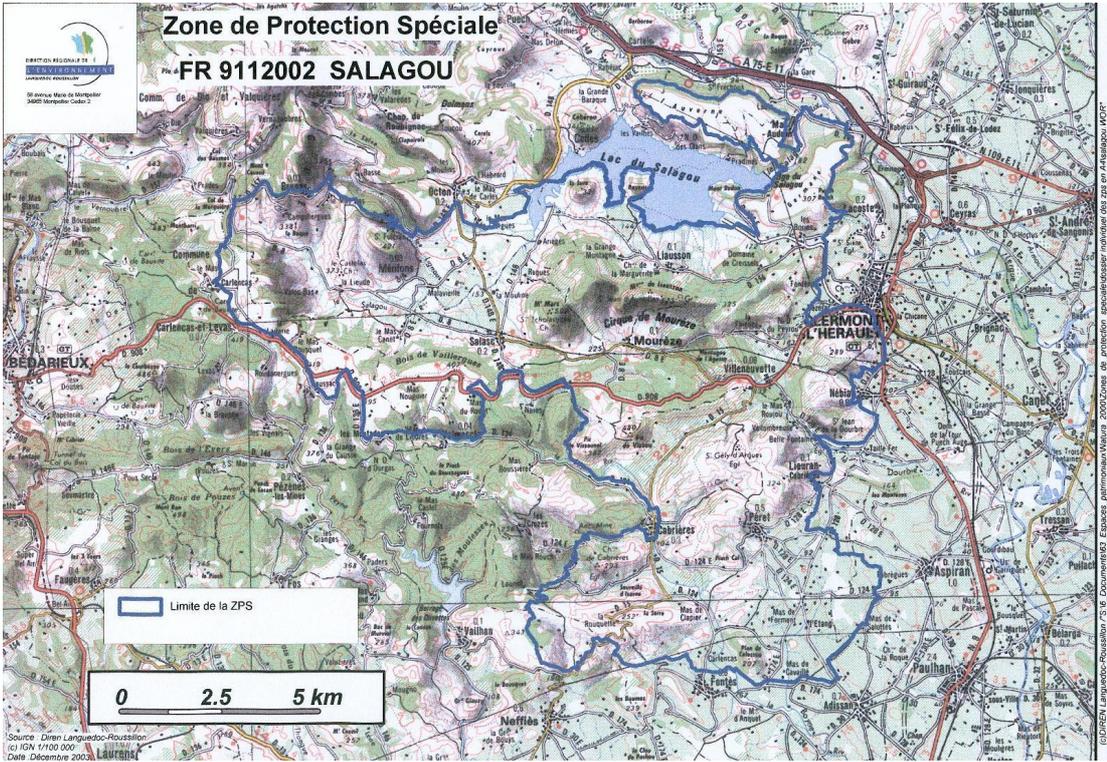
#### Gestion du milieu:

La création d'une réserve Naturelle Volontaire ou d'une Réserve Naturelle permettrait d'assurer la pérennité de cette zone d'intérêt international.

### 2.2.2 NATURA 2000: LA ZONE DE PROTECTION SPECIALE - ZPS FR 9112002

Cabrières est concernée par la "directive européenne des oiseaux" qui s'intéresse à la protection des oiseaux sauvages et conduit à la désignation de Zones Spéciales de Protection. Les espèces qui justifient la désignation de la ZPS FR9112002 - LE SALAGOU sont les suivantes: L'Aigle de Bonelli, l'Alouette Calandrelle, l'Alouette Lulu, le Bihoreau gris, le Blongios nain, la Bondrée apivore, le Bruant ortolan, le Busard cendré, le Busard Saint-Martin, le Circaète Jean-le-Blanc, la Crave à bec rouge, l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette Pitchou, le Grand-Duc d'Europe, le Martin-pêcheur d'Europe, le Milan noir, l'Outarde canepetière, la Pie-Grièche écorcheur, le Pipit rousseline, le Rollier d'Europe.

Suivant les espèces, le territoire communal peut être considéré comme zone prioritaire, sensible ou d'intérêt moyen.



L'inventaire réalisé par l'association G.R.I.V.E. et dont le rapport a été publié en juin 2002, a permis de repérer les espèces qui nidifient, celles qui hivernent et celles qui s'alimentent sur le territoire, tout en introduisant la notion d'évolution ou de potentialité.

La liste ci-dessous fait la synthèse de ce repérage:

Busard cendré	Alimentation actuelle, commune d'intérêt moyen
Aigle de Bonelli	Alimentation actuelle, commune prioritaire
Faucon pèlerin	Nidification et alimentation potentielles, commune sensible
Crave à bec rouge	Nidification et alimentation potentielles, commune d'intérêt moyen
Bruant Ortolan	Nidification et alimentation potentielles, commune sensible
Circaète Jean le Blanc	Nidification et alimentation actuelles, commune sensible en ce qui concerne la nidification et commune d'intérêt moyen en ce qui concerne l'alimentation.
Busard Saint Martin	Hivernage actuel, commune d'intérêt moyen
Milan noir	Alimentation actuelle, commune d'intérêt moyen
Bondrée apivore	Nidification et alimentation potentielles, commune d'intérêt moyen
Grand Duc d'Europe	Nidification et alimentation actuelles, commune sensible en ce qui concerne la nidification et commune d'intérêt moyen en ce qui concerne l'alimentation.
Engoulevent d'Europe	Nidification et alimentation actuelles, commune d'intérêt moyen
Martin pêcheur d'Europe	Alimentation potentielle, commune d'intérêt moyen
Rollier d'Europe	Alimentation actuelle, commune d'intérêt moyen
Alouette lulu	Nidification et alimentation actuelles, commune d'intérêt moyen
Fauvette pitchou	Nidification et alimentation actuelles, commune d'intérêt moyen

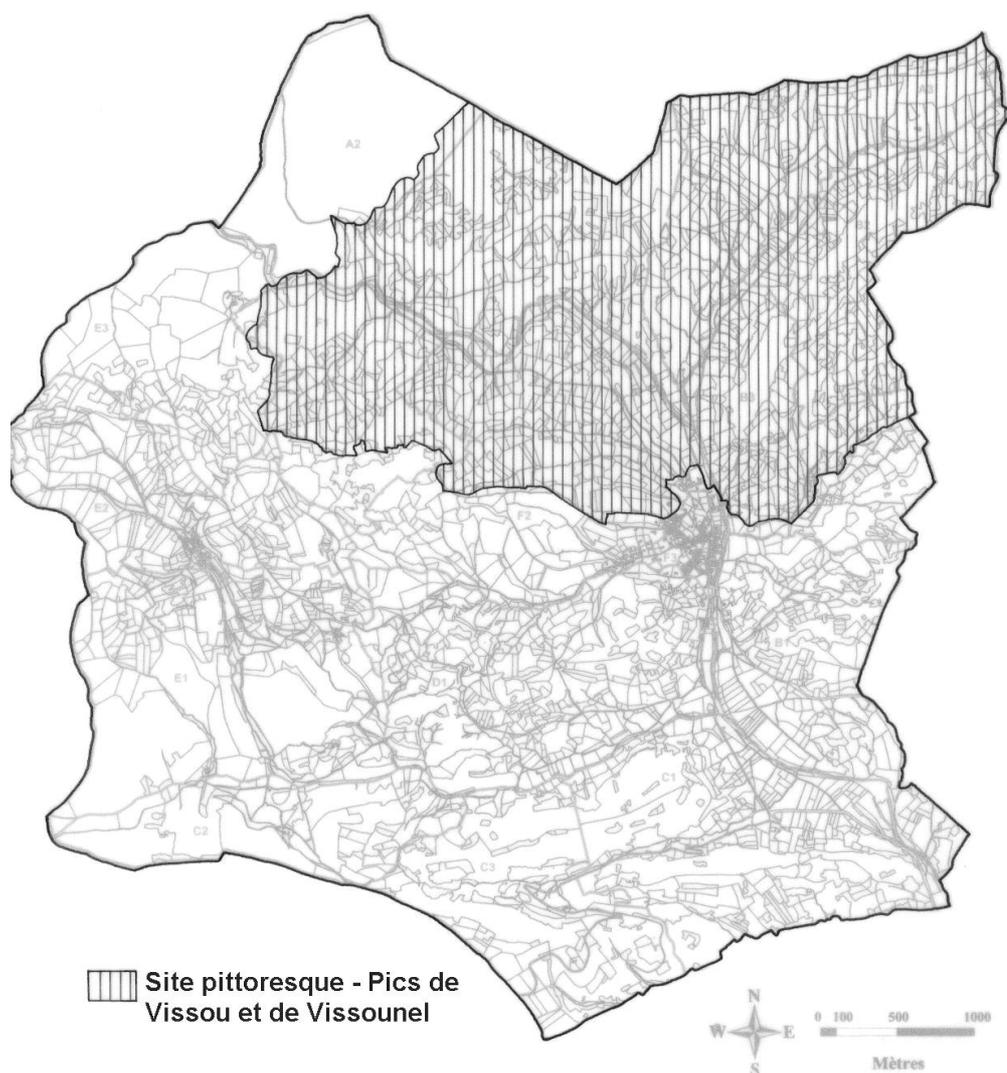
Les mesures de gestion préconisées sont les suivantes:

- Conserver les milieux ouverts en favorisant les programmes de gestion concertée entre les acteurs locaux, par maintien des activités agro-pastorales, ouvertures raisonnées (débroussaillage, brûlage dirigé).
- Mettre en place des mesures contractuelles en concertation avec les acteurs locaux pour assurer la conservation de tous les sites de nidification rupestres et forestiers, actuels et potentiels face au développement des activités de pleine nature, à la création de pistes favorisant la pénétration du milieu.
- Réduire la mortalité juvénile et adulte en aménageant les lignes électriques aériennes moyenne tension (électrocution et collision) et haute tension (collision).
- Réduire la disparition des adultes par tir ou empoisonnement.
- Eviter le reboisement de certains habitats, et prendre en compte la préservation d'îlots boisés, privilégier les éclaircies successives, éviter les travaux forestiers de début mars à fin septembre.
- Combattre le développement naturel du Pin d'Alep par la coupe et par l'entretien des zones déboisées par le pâturage.
- Là où les milieux naturels font défaut, porter les actions de conservation sur la protection des nichées pour qu'elles soient épargnées lors de travaux agricoles, après information des agriculteurs concernés.
- Eviter la destruction de ripisylves susceptibles d'accueillir des nids.
- Eviter la destruction des grands arbres susceptibles d'accueillir des nids.
- Mettre en place une charte des alignements d'arbres.
- Maintenir des petits parcellaires et des lisières en zone viticole.

- Conserver et gérer des friches pour les maintenir au stade herbacé.
- Suivre des programmes de lutte raisonnée dans les vignobles, accompagnée d'un enherbement des parcelles, en particulier des bordures.
- Limiter l'usage des pesticides pour favoriser les espèces proies.
- Maintenir la disponibilité en déchets alimentaires d'origine humaine (aires de nourrissage).
- Poser des nichoirs, pour combler le manque de site de nids disponibles.
- Assurer le suivi de toutes les espèces citées pour évaluer l'évolution des populations et donc l'impact des mesures de gestion.
- Eduquer et informer des publics cibles définis en fonction des actions de conservation prioritaires.
- Préparer le retour de l'Aigle de Bonelli sur des sites qu'il a déserté en neutralisant les causes de sa disparition.

### 2.2.3 LE PERIMETRE DE PROTECTION DU SITE CLASSE

L'ensemble formé par les pics de Vissou et de Vissounel et leurs abords, est classé parmi les sites du département de l'Hérault. Il concerne les communes de Cabrières, de Mourèze et de Péret et couvre une superficie d'environ 1208 hectares.



## **2.3 LES ELEMENTS PATRIMONIAUX**

### **2.3.1 LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

La présence de l'homme s'est très tôt manifestée sur le territoire de la commune. L'inventaire réalisé par le service Régional de l'Archéologie (et qui ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir) répertorie cinquante trois sites archéologiques sur le territoire de Cabrières.

Nombre d'entre eux sont liés à l'intense exploitation dont le sous-sol de Cabrières a fait l'objet vers 2700 avant JC. A l'âge du Bronze, l'activité minière semble marquer le pas. Le grattage minier du site de la Vierge (près de Pioch Farrus) est l'unique trace de recherches minières effectuées entre 2000 et 1800 avant JC. Découverte en 1979, elle était alors la plus ancienne manifestation de recherches de minerai de cuivre en France.

Toute demande d'utilisation du sol dans un périmètre de 200 mètres autour de chacun de ces vestiges devra être soumise, pour avis, au conservateur régional de l'archéologie qui exerce la mission de conservation du patrimoine archéologique. Ces demandes concernent toute autorisation de construire, de lotir, de démolir, tout travaux divers et d'installations, tout projet d'aménagement affectant le sous-sol.

#### **SITE N°1 - LATUDE**

- Vestige: Exploitation agricole - Production métallurgique
- n°entité: 34 045 0001 - Lieu dit: Latude
- Attribution chronologique: début et fin - Haut-empire
- Coordonnées Lambert III: X = 684240 Y = 3140730
- Parcelle: 1981 - B.650

#### **SITE N°2 - MINE DE PIOCH FARRUS N°4**

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0002 - Lieu dit: Pioch Farrus
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683400 Y = 3142790
- Parcelle: 1983 - B2.419

#### **SITE N°3 - VILLAGE MEDIEVAL DE CABRIERES LA CISTERNE**

- Vestige: Habitat
- n°entité: 34 045 0003 - Lieu dit: La Cisterne
- Attribution chronologique: début et fin - République
- Coordonnées Lambert III: X = 681725 Y = 3141375
- Parcelles: 1981 - D.308, D.352, D.353, D.354, D.355, D.356, D.357, D.358, D.359, D.360

#### **SITE N°4 - ESTABEL 68**

- Vestige: Grotte sépulcrale
- n°entité: 34 045 0004 - Lieu dit: Moularessos
- Attribution chronologique: début - Néolithique récent, fin - Age du Bronze ancien
- Coordonnées Lambert III: X = 681775 Y = 3143480
- Parcelle: 1983 - F2.995

#### **SITE N°5 - PIOCH FARRUS 448**

- Vestige: Occupation
- n°entité: 34 045 0005 - Lieu dit: Pioch Farrus et le Coustat
- Attribution chronologique: début - Néolithique récent, fin - Néolithique Final

- Coordonnées Lambert III: X = 683200 Y = 3142655
- Parcelle: 1981- B2.448

#### SITE N°6 - CHATEAU DE CABRIERES

- Vestige: Oppidum
- n°entité: 34 045 0006 - Lieu dit: La Cisterne
- Attribution chronologique: début et fin - Second âge du fer
- Coordonnées Lambert III: X = 681670 Y = 3141435
- Parcelle: 1981- D.361, D.362, D.363

#### SITE N°7 - ROQUE FENESTRE

- Vestige: Fosse - Production métallurgique
- n°entité: 34 045 0007 - Lieu dit: Pioch Farrus
- Attribution chronologique: début - Néolithique récent, fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683350 Y = 3142970
- Parcelle: 1983 - B2.416

#### SITE N°8 - PIOCH FARRUS VIERGE

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0008 - Lieu dit: Pioch Farrus et le Coustat
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683100 Y = 3142600
- Parcelle: 1983 - B2.946

#### SITE N°9 - LES CONDAMINES

- Vestige: Production métallurgique
- n°entité: 34 045 0009 - Lieu dit: Les Condamines
- Attribution chronologique: début et fin - Haut-empire
- Coordonnées Lambert III: X = 683350 Y = 3141150
- Parcelles: 1983 - B3.734, B3.740, B3.852

#### SITE N°10 - FON DE LAOUSSEL

- Vestige: Four - Production de chaux
- n°entité: 34 045 0010 - Lieu dit: L'Abri d'Izarne
- Attribution chronologique: début - Epoque moderne, fin - Epoque contemporaine
- Coordonnées Lambert III: X = 682880 Y = 3140340
- Parcelles: 1983- C1.301, C1.317

#### SITE N°11 - GROTTES DE L'ESTABEL, ABRI ROTHSCHILD, GROTTES GRAND OURS

- Vestige: Habitat
- n°entité: 34 045 0011 - Lieu dit: Les Tabel
- Attribution chronologique: début et fin: Paléolithique moyen
- Coordonnées Lambert III: X = 682430 Y = 3143475
- Parcelle: 1983 - F2.199

#### SITE N°12 - GROTTES DE VISSOUNEL

- Vestige: Grotte sépulcrale
- n°entité: 34 045 0012 - Lieu dit: Detras Bissou et Bissounel
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique récent
- Coordonnées Lambert III: X = 681910 Y = 3144230
- Parcelle: 1983 - A2.24

#### SITE N°13 - GROTTTE DES TABELS

- Vestige: Grotte sépulcrale
- n°entité: 34 045 0013 - Lieu dit: Les Tabels
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique récent
- Coordonnées Lambert III: X = 682275 Y = 3143600
- Parcelle: 1983- F2.199

#### SITE N°14 - PIOCH FARRUS 1

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0014 - Lieu dit: Pioch Farrus
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683560 Y = 3142740
- Parcelle: 1983 - B2.421

#### SITE N°15 - PIOCH FARRUS 2

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0015 - Lieu dit: Pioch Farrus
- Attribution chronologique: début et fin - Gallo-romain
- Coordonnées Lambert III: X = 683500 Y = 3142760
- Parcelle: 1983 - B2.419

#### SITE N°16 - PIOCH FARRUS 3

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 0450016 - Lieu dit: Pioch Farrus
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683450 Y = 3142780
- Parcelle: 1983 - B2.419

#### SITE N°17 - PIOCH FARRUS 5

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0017 - Lieu dit: Pioch Farrus
- Attribution chronologique: début et fin - Gallo-romain
- Coordonnées Lambert III: X = 683400 Y = 3142750
- Parcelle: 1983 - B2.419

#### SITE N°18 - PIOCH FARRUS 6

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0018 - Lieu dit: Pioch Farrus
- Attribution chronologique: début et fin - Epoque indéterminée
- Coordonnées Lambert III: X = 683400 Y = 3142680
- Parcelle: 1983 - B2.445

#### SITE N°19 - PIOCH FARRUS 7

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0019 - Lieu dit: Pioch Farrus
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final,
- Coordonnées Lambert III: X = 683540 Y = 3142770
- Parcelle: 1983 - B2.421

#### SITE N°20 - PIOCH FARRUS 438

- Vestige: Production métallurgique
- n°entité: 34 045 0020 - Lieu dit: Pioch Farrus

- Attribution chronologique: début et fin -Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683320 Y = 3142590
- Parcelle: 1983 - B2.438

#### SITE N°21 - PIOCH FARRUS 415

- Vestige: Production métallurgique
- n°entité: 34 045 0021 - Lieu dit: Pioch Farrus
- Attribution chronologique: début et fin -Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683430 Y = 3142950
- Parcelle: 1983 - B2.415

#### SITE N°22 - COMBE ESCURE

- Vestige: Production métallurgique
- n°entité: 34 045 0022 - Lieu dit: Combe Escure
- Attribution chronologique: début et fin -Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683510 Y = 3143050
- Parcelle: 1983 - B2.264

#### SITE N°23 - COMBE ESCURE 862

- Vestige: Dépotoir, occupation
- n°entité: 34 045 0023 - Lieu dit: Combe Escure
- Attribution chronologique: début et fin - Haut-empire
- Coordonnées Lambert III: X = 683450 Y = 3143030
- Parcelle: 1983 - B2.862

#### SITE N°24 - COMBE ESCURE 260

- Vestige: Production métallurgique
- n°entité: 34 045 0024 - Lieu dit: Combe Escure
- Attribution chronologique: début et fin -Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683360 Y = 3143010
- Parcelle: 1983 - B2.260

#### SITE N°25 - LA ROUSSIGNOLE 1

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0025 - Lieu dit: La Roussignole
- Attribution chronologique: début et fin -Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683390 Y = 3141780
- Parcelle: 1983 - B3.581

#### SITE N°26 - LA ROUSSIGNOLE 2

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0026 - Lieu dit: La Roussignole
- Attribution chronologique: début et fin -Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683660 Y = 3141700
- Parcelle: 1983 - B3.579

#### SITE N°27 - LA ROUSSIGNOLE 3

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0027 - Lieu dit: La Roussignole
- Attribution chronologique: début et fin -Gallo-romain
- Coordonnées Lambert III: X = 683500 Y = 3141670
- Parcelle: 1983 - B5.581

#### SITE N°28 - LA ROUSSIGNOLE 4

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0028 - Lieu dit: La Roussignole
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683400 Y = 3141690
- Parcelle: 1983 - B5.581

#### SITE N°29 - LA ROUSSIGNOLE 5

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0029 - Lieu dit: La Roussignole
- Attribution chronologique: début et fin - Gallo-romain
- Coordonnées Lambert III: X = 683570 Y = 3141740
- Parcelle: 1983 - B3.581

#### SITE N°30 - LA ROUSSIGNOLE 6

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0030 - Lieu dit: La Roussignole
- Attribution chronologique: début et fin - Epoque indéterminée
- Coordonnées Lambert III: X = 683640 Y = 3141780
- Parcelle: 1983: B3.580

#### SITE N°31 - LA ROUSSIGNOLE 7

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0031 - Lieu dit: La Roussignole
- Attribution chronologique: début et fin - Epoque indéterminée
- Coordonnées Lambert III: X = 683750 Y = 3141770
- Parcelle: 1983 - B3.581

#### SITE N°32 - LA ROUSSIGNOLE 8

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0032 - Lieu dit: La Roussignole
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683580 Y = 3141940
- Parcelles: 1983 - B3.588, B3.589

#### SITE N°33 - LA ROUSSIGNOLE 9

- Vestige: Production métallurgique
- n°entité: 34 045 0033 - Lieu dit: La Roussignole
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683960 Y = 3141740
- Parcelle: 1983 - B3.576

#### SITE N°34 - LA ROUSSIGNOLE 10

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0034 - Lieu dit: La Roussignole
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683250 Y = 3141810
- Parcelle: 1983 - B3.790

#### SITE N°35 - PIOCH DE JAFFET 791

- Vestige: Production métallurgique
- n°entité: 34 045 0035 - Lieu dit: Pioch de Jaffet

- Attribution chronologique: début -Néolithique final, fin - Age du bronze ancien
- Coordonnées Lambert III: X = 683300 Y = 3141850
- Parcelle: 1983 - B3.791

#### SITE N°36 - FONT DE NUQUE 1

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0036 - Lieu dit: Ballarade
- Attribution chronologique: début et fin -Epoque contemporaine
- Coordonnées Lambert III: X = 683750 Y = 3144250
- Parcelle: 1983 - B1.134

#### SITE N°37 - FONT DE NUQUE 2

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0037 - Lieu dit: Ballarade
- Attribution chronologique: début et fin - Epoque indéterminée
- Coordonnées Lambert III: X = 683800 Y = 3144200
- Parcelle: 1983 - B1.134

#### SITE N°38 - FONT DE NUQUE 3

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0038 - Lieu dit: Ballarade
- Attribution chronologique: début et fin - Gallo-romain
- Coordonnées Lambert III: X = 683810 Y = 3144190
- Parcelle: 1983 - B1.134

#### SITE N°39 - FONT DE NUQUE 4

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0039 - Lieu dit: Ballarade
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683770 Y = 3144230
- Parcelle: 1983 - B1.134

#### SITE N°40 - FONT DE NUQUE 5

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0040 - Lieu dit: Ballarade
- Attribution chronologique: début et fin - Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683940 Y = 3144240
- Parcelle: 1983 - B1.134

#### SITE N°41 - FONT DE NUQUE 6

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0041 - Lieu dit: Ballarade
- Attribution chronologique: début et fin - Epoque indéterminée
- Coordonnées Lambert III: X = 683850 Y = 3144240
- Parcelle: 1983 - B1.134

#### SITE N°42 - CABREMOUTE

- Vestige: Occupation
- n°entité: 34 045 0042 - Lieu dit: Cabremoute
- Attribution chronologique: début et fin -Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 683350 Y = 3141300
- Parcelle: 1983 - B3.719

#### SITE N°43 - MOUGNO 2

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0043 - Lieu dit: Mougno
- Attribution chronologique: début et fin - Epoque contemporaine
- Coordonnées Lambert III: X = 682570 Y = 3141825
- Parcelle: 1983 - D.519

#### SITE N°44 - MOUGNO 1

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0044 - Lieu dit: Mougno
- Attribution chronologique: début et fin - Gallo-romain
- Coordonnées Lambert III: X = 682610 Y = 3141790
- Parcelles: 1983 - D.516, D.499

#### SITE N°45 - PITROUS 1

- Vestige: Habitat
- n°entité: 34 045 0045 - Lieu dit: Pitrous
- Attribution chronologique: début et fin - Age du bronze ancien
- Coordonnées Lambert III: X = 682260 Y = 3141640
- Parcelles: 1983- D.253, D.499

#### SITE N°46 - PITROUS 2

- Vestige: Inhumation - sépulture
- n°entité: 34 045 0046 - Lieu dit: Pitrous
- Attribution chronologique: début - Néolithique récent, fin -Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 681800 Y = 3141500
- Parcelle: 1983 - D.300

#### SITE N°47 - TIBERET

- Vestige: Ferme
- n°entité: 34 045 0047 - Lieu dit: Tiberet
- Attribution chronologique: début - Moyen-âge, fin - Epoque moderne
- Coordonnées Lambert III: X = 680200 Y = 3140500
- Parcelles: 1983 - C2.531, C3.536, C2.695, C3.697

#### SITE N°48 - AUTIMERGUES

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0048 - Lieu dit: Coumbos
- Attribution chronologique: début et fin - Epoque contemporaine
- Coordonnées Lambert III: X = 681050 Y = 3142280
- Parcelle: 1983 - F2.551

#### SITE N°49 - MAS ROUCH

- Vestige: Mine
- n°entité: 34 045 0049 - Lieu dit: Mas Rouch
- Attribution chronologique: début et fin - Epoque contemporaine
- Coordonnées Lambert III: X = 680550 Y = 3141700
- Parcelle: 1983 - E1.293

#### SITE N°50 - PITROUS 3

- Vestige: Exploitation agricole
- n°entité: 34 045 0050 - Lieu dit: Pitrous

- Attribution chronologique: début et fin - Haut-empire
- Coordonnées Lambert III: X = 682010 Y = 3141130
- Parcelle: 1983 - D.322

#### SITE N°51 - LE MAS PITROUS

- Vestige: Ferme
- n°entité: 34 045 0051 - Lieu dit: Pitrous
- Attribution chronologique: début - Haut Moyen-âge, fin - Epoque moderne
- Coordonnées Lambert III: X = 682110 Y = 3141100
- Parcelles: 1983 - D.288, D.289

#### SITE N°52 - VALAT GRAND

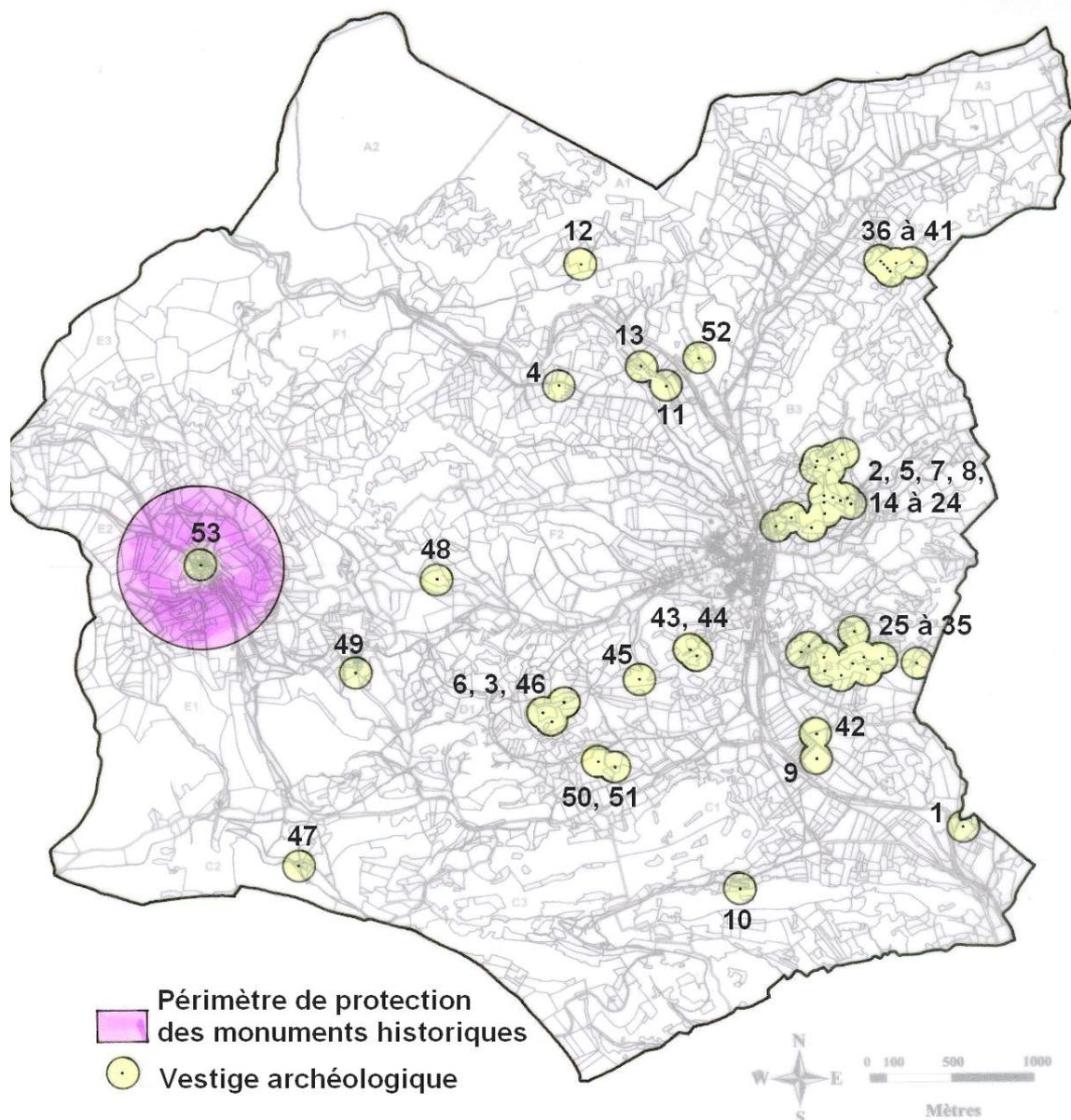
- Vestige: Production métallurgique
- n°entité: 34 045 0052 - Lieu dit: Valat Grand
- Attribution chronologique: début et fin -Néolithique final
- Coordonnées Lambert III: X = 682630 Y = 3143650
- Parcelles: 1983 - A.131, A.132, A.404, A.405, A.406

#### SITE N°53 - EGLISE SAINT MARTIN DES CROZES

- Vestige: Eglise
- n°entité: 34 045 0053 - Lieu dit: Les Crozes
- Attribution chronologique: début et fin - Moyen-âge classique
- Coordonnées Lambert III: X = 689605 Y = 3142375
- Parcelle: 1975 - E.648

Mode de protection: Classement MH

1 .....	Exploitation agricole - ..... Production métallurgique	23.....	Dépotoir, occupation
2 .....	Mine ..	24 .....	Production métallurgique
3 .....	Habitat	25 à 32 .....	Mine
4 .....	Grotte sépulcrale	33 .....	Production métallurgique
5 .....	Occupation	34 .....	Mine
6 .....	Oppidum	35 .....	Production métallurgique
7 .....	Fosse .	36 à 41 .....	Mine
.....	Production métallurgique	42 .....	Occupation
8 .....	Mine...	43 et 44 .....	Mine
9 .....	Production métallurgique	45 .....	Habitat
10 .....	Four ...	46 .....	Inhumation - sépulture
.....	Production de chaux	47 .....	Ferme
11 .....	Habitat	48 et 49 .....	Mine
12 et 13 ..	Grotte sépulcrale	50 .....	Exploitation agricole
14 à 19 ..	Mine...	51 .....	Ferme
20 à 22 ..	Production métallurgique	52 .....	Production métallurgique
		53 .....	Eglise



## 2.3.2 LES AUTRES ELEMENTS DU PATRIMOINE

### Calvaires



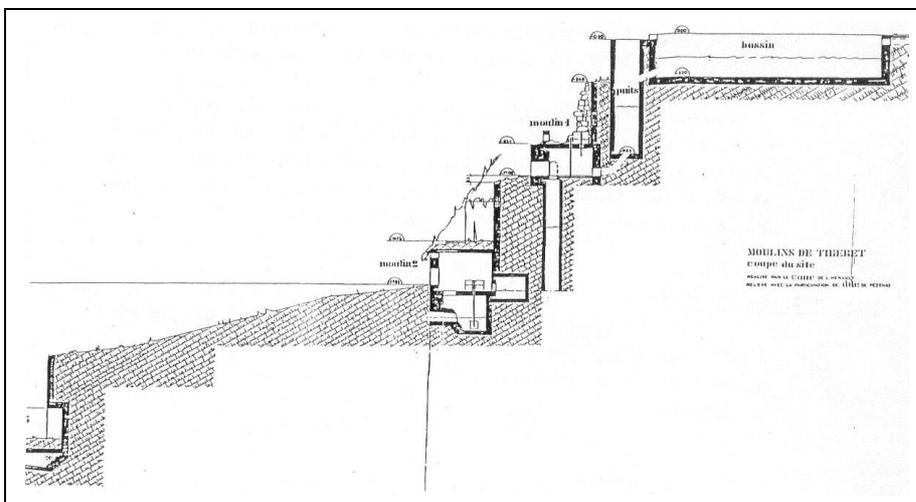
### Capitelles



### Le site de Tibéret et les moulins

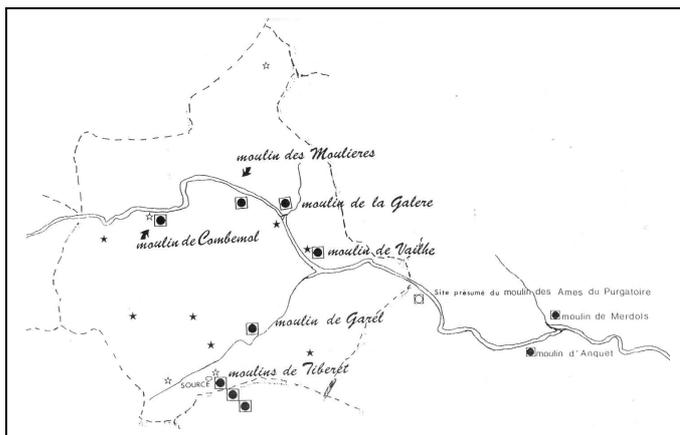
Ce lieu est mentionné dès 1184. En cette fin du XII<sup>ème</sup> siècle, il s'agit d'un établissement de Templiers relativement important, rattaché à la commanderie de Sainte Eulalie de Cernon. Au XIII<sup>ème</sup> siècle, il devient une simple dépendance de la Commnaderie de Pézenas. Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le prieuré est abandonné et transformé en une exploitation agricole qui fonctionnera encore deux siècles plus tard. Aujourd'hui, subsistent les vestiges de l'ancienne église dédiée à Sainte Marie à l'abside à cinq pans rectilignes, sur laquelle ont été greffés bâtiments d'exploitation et d'habitation, dont la nef comporte encore quelques arcades et chapiteaux intéressants.

Dissimulés dans la végétation et s'étageant sur la pente qui va des ruines du prieuré jusqu'à la route de Cabrières à Laurio située en contre-bas, se trouvent les restes superposés de trois moulins "à bled" déjà recensés au XVIII<sup>ème</sup> siècle. La source située à quelques dizaines de mètres alimentait le vaste bassin que l'on peut encore voir à proximité des bâtiments du prieuré, qui permettait le fonctionnement des moulins.



Ces trois moulins font partie d'un ensemble qui en comporte cinq autres sur le territoire de Cabrières, et deux autres sur la commune voisine de Fontès, le long du ruisseau des Pitrous et de la Boyne.

- le moulin de Combemol (section F-81, repère 57 sur la liste des mazets)
- le moulin des Moulières (section F-268, repère 61 sur la liste des mazets)
- le moulin de la galère
- le moulin de Vaillhé
- le moulin de Garel (section D-463, repère 49 sur la liste des mazets)
- les moulins de Tibéret (section C-463, repère 49 sur la liste des mazets)
- le moulin d'Anquet (commune de Fontès)
- le moulin de Merdols (commune de Fontès)



### 2.3.3 LE MONUMENT INSCRIT A L'INVENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Mentionnée pour la première fois en 990 L'église Saint-Martin, située au hameau des Crozes, est classée monuments Historiques depuis 1981.

Extrait d' "Eglises Romanes oubliées du Bas Languedoc" Pierre A. Clément, Presses du Languedoc:

"L'abside pentagonale, parementée en moellons de calcaire jaunâtre approximativement jointés, remonterait aux environs de l'an 1100, ce que confirment le linteau monolithe de la baie axiale et la corniche très fruste soutenue par des modillons au profil en biseau.

Le maître d'oeuvre a opté pour un matériau plus économique quand il a fait monter le parement des murs latéraux de la nef. Il a utilisé des moellons taillés sommairement dans les bancs de schiste du voisinage.

A l'intérieur, il existe un anachronisme entre la voûte en berceau brisé, caractéristique de la fin du XIIème siècle, et sa retombée en arrière des arcs engagés qui marque généralement une construction bien antérieure.

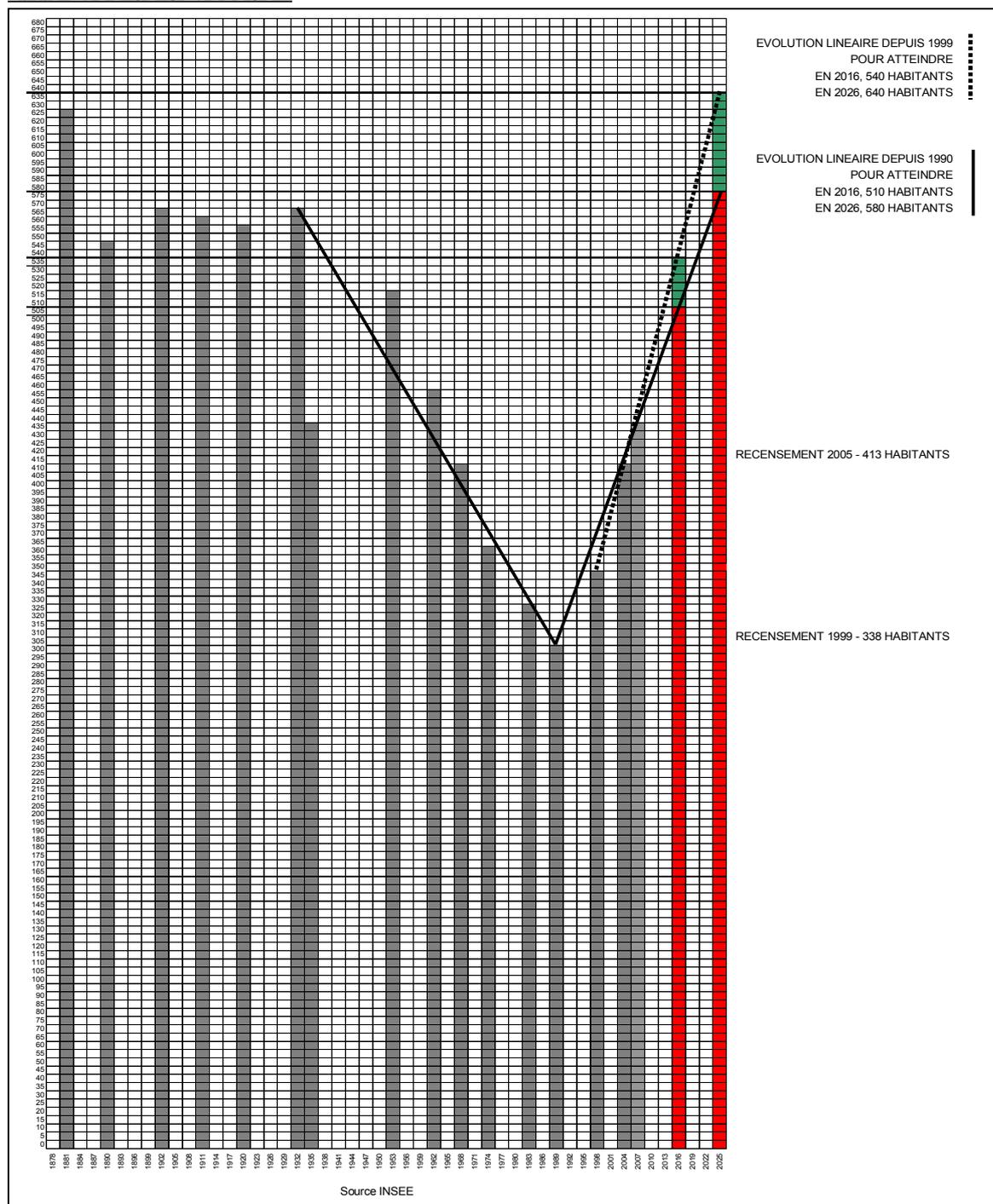
Enfin, les voûtains triangulaires et les arcs diagonaux de l'abside témoignent d'une réfection au XIII ou au XIVème siècle. C'est à cette même époque que l'on aurait ouvert une nouvelle porte dans la façade et qu'on l'aurait décorée de deux tores concentriques dégagés par des onglets.

Le clocher carré et les chapelles latérales représentent des adjonctions récentes."



## 2.4 L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

### 2.4.1 LA POPULATION



Alors qu'en 1881, Cabrières comptait 629 habitants, ce chiffre est descendu régulièrement jusqu'en 1990 pour atteindre une population de 307 habitants. L'une des causes de cette chute est liée à la restructuration du vignoble qui a entraîné le départ de nombreux ouvriers agricoles.

Depuis, les recensements font apparaître un taux d'évolution annuel moyen de 3.4%. En 2005, la population totale était de 413 habitants. On estime aujourd'hui, en 2007, que la population atteint 440 habitants.

La commune attire une population dont le choix délibéré est de s'installer en milieu rural, même sans que l'activité professionnelle soit nécessairement liée à l'agriculture. De plus, l'amélioration du

réseau routier et les évolutions de la société en matière de télé-travail permettent d'envisager la venue d'une population de jeunes actifs. Entre 1999 et 2005, sur la trentaine de nouvelles résidences près de 85% étaient des résidences principales.

L'attractivité de la commune reste soumise à la qualité des paysages offerts et aux possibilités offertes en matière d'habitat. L'objectif de la municipalité est donc aujourd'hui de permettre une augmentation de la population tout en restant maître de conséquences qu'elle induit aussi bien du point de vue des équipements que du paysage. L'augmentation envisager se situera vraisemblablement quelque part entre les deux options suivantes:

Evolution linéaire depuis 1990:

D'ici 2020: 510 habitants, soit +100 habitants, soit 39 nouveaux foyers.

D'ici 2030: 580 habitants, soit +170 habitants, soit 67 nouveaux foyers.

Evolution linéaire depuis 1999:

D'ici 2020: 540 habitants, soit +130 habitants, soit 51 nouveaux foyers.

D'ici 2030: 640 habitants, soit +230 habitants, soit 90 nouveaux foyers.

L'augmentation des habitants dans les dix années à venir devrait permettre de préserver les équilibres actuels tout en satisfaisant les demandes de la population potentielle.

La population se répartit ainsi sur le territoire:

	RESIDENTS FIXES	PERIODE ESTIVALE
(1) Le Village	391	461
(2) Les Crozes	22	48
(3) Le Mas Rouch	3	30
(4) Le Domaine du Temple	4	6
(5) Mas Boussière	5	8
(6) La Rouquette	3	5
(7) Puech Haut	2	2
(8) Dauteribes	0	0
(9) Lous Baladasse	5	5
(10) MasRigaud	0	4
(11) Lauriol	1	8
(12) Izarne	2	2
(13) Parcelle 526 Les Crozes	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>440</b>	<b>581</b>



## 2.4.2 L'ECONOMIE

### 2.4.2.1 L'emploi et les services

Le village s'organise autour d'une épicerie, d'un dépôt de pain, d'un café restaurant et de deux services administratifs: la mairie et l'agence postale communale.

La cave est l'employeur le plus important de la commune avec une dizaine de salariés, et trois entreprises du bâtiment emploient un total de 5 salariés.

Une coiffeuse à domicile, trois nourrices agréées, et 6 personnes qui assurent un service d'aide à domicile permettent de satisfaire les besoins des habitants de Cabrières.

Par contre, pour accéder aux services de santé (pharmacie, médecin, kinésithérapeute, infirmière, laboratoire d'analyse médicale) les cabriérois doivent se déplacer jusqu'à Fontès (5 km) ou Clermont l'Hérault (10 km). Hormis le taxi et les transports scolaires, 4 liaisons quotidiennes par bus permettent de rejoindre Clermont l'Hérault et Montpellier.

### 2.4.2.2 La viticulture

Avec 400 Hectares entièrement classés en Appellation d'Origine Contrôlée "Coteaux du Languedoc-Cabrières", et une production moyenne de 18'000 Hl issus d'une quarantaine d'exploitations de taille moyenne, la viticulture constitue une part prépondérante de l'activité économique de la commune. Le rendement moyen est de 50 hectolitres à l'hectare.

Abrité du Nord par le Pic de Vissou (480 mètres), la commune de Cabrières forme un cirque presque fermé autour de cinq vallons, dont la seule ouverture au sud est dessinée par Boyne qui s'écoule en direction de Fontès. Le vignoble de Cabrières tire parti de l'extrême diversité des terroirs:

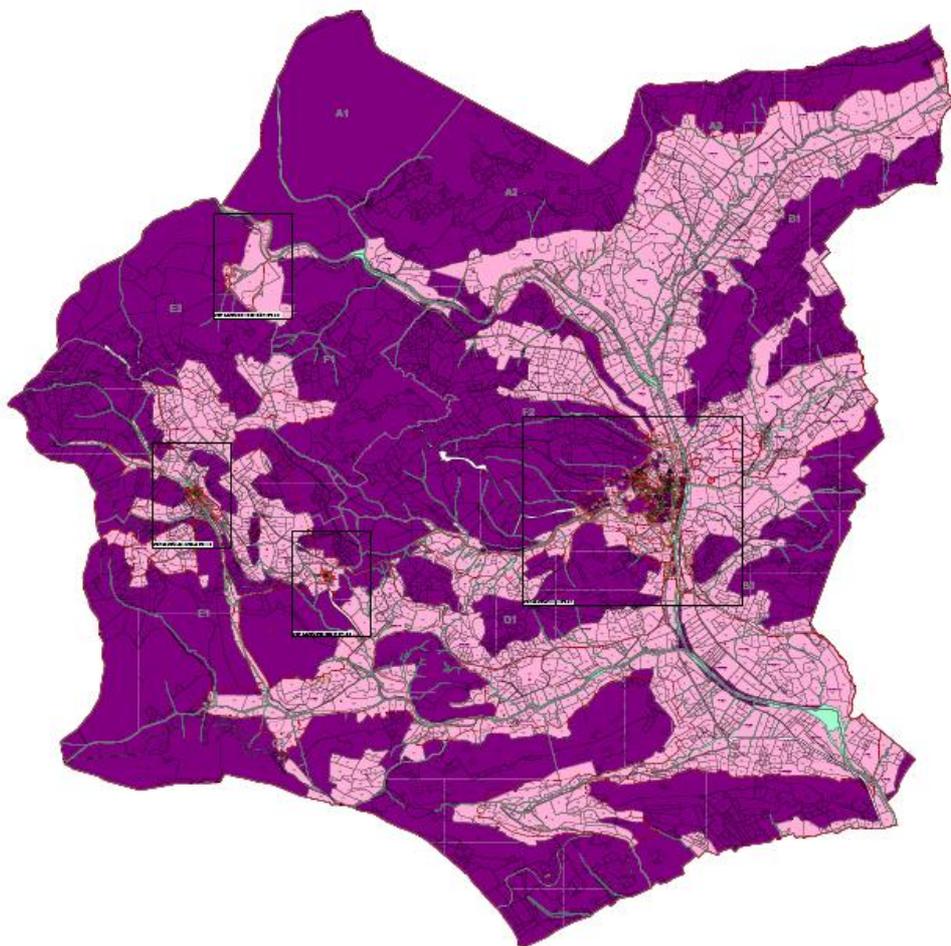
- au sud, les schistes tendres, délités, aux sols relativement profonds en fond de vallée,
- sur les pentes du Pic de Vissou, des schistes gréseux plus durs et plus secs,
- au Sud-Ouest, un entablement de travertins, concrétions calcaires accumulées par la source intermittente de l'Estabel, donne un sol aéré, retenant bien l'eau.

La vigne est en plein essor et fait vivre une dizaine de familles. En 2005, une défriche viticole douce a été réalisée sur schiste, en prenant soin d'intégrer des parcelles de petites tailles, aux contours épousant la morphologie du terrain. L'idée est de fondre le vignoble dans la garrigue pour que les raisins profitent au mieux des parfums qu'elle dégage (cistes, lavandes, génévriers). (source: "points de vue sur la garrigue - Les écologistes de L'Euzière -nov.2006)

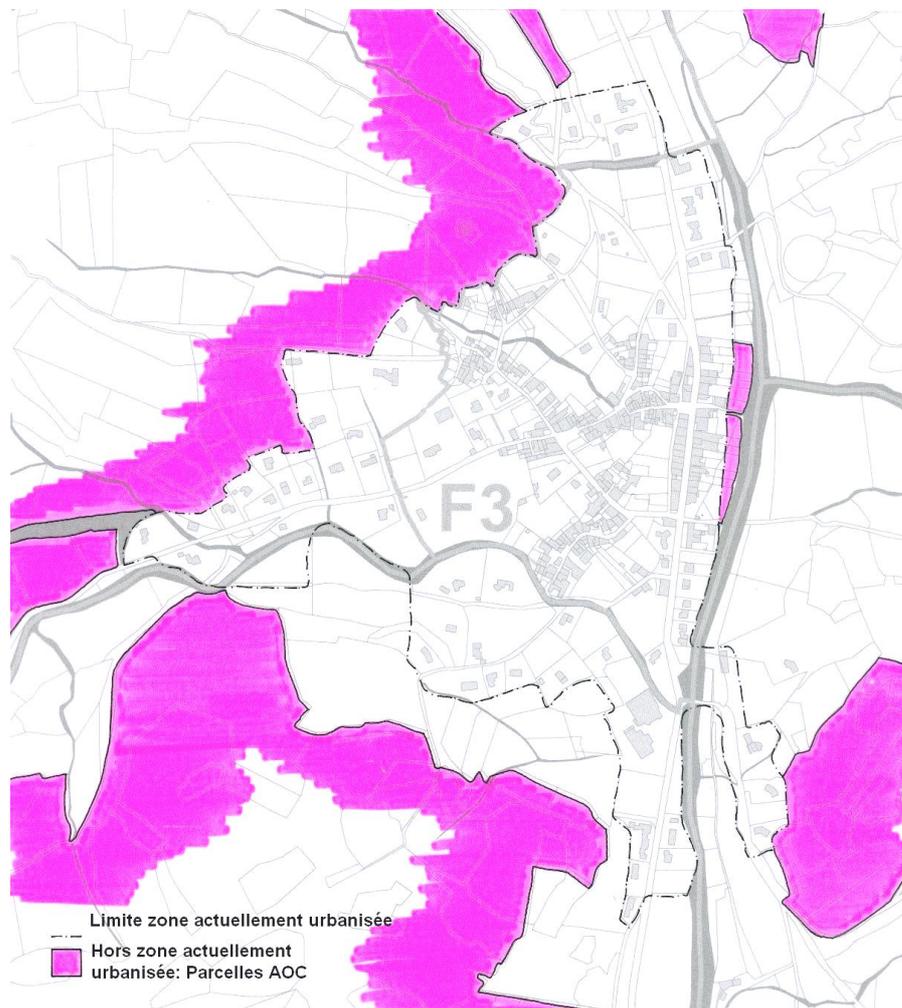
La cave coopérative regroupe quatre-vingt adhérents et vinifie annuellement 16'000 hectolitres. La gestion de la production s'est sensiblement modifiée dans les dernières années, allant dans le sens de la réduction des quantités au profit de la qualité de la production.

D'autre part, deux caves particulières diversifient la production: le domaine du Temple dont la production s'élève à 800 hl et le Château des 2 rocs dont la production s'élève à 700 hl.

Outre la production presque exclusive de vins d'appellation d'origine contrôlée, la particularité de ces entreprises est de commercialiser la plus grande part de leur production en bouteilles aux caveaux de vente et aux particuliers



En rose foncé: Parcelles  
AOC des Coteaux du  
Languedoc  
Sur l'ensemble du  
territoire: AOC Clairette  
du Languedoc



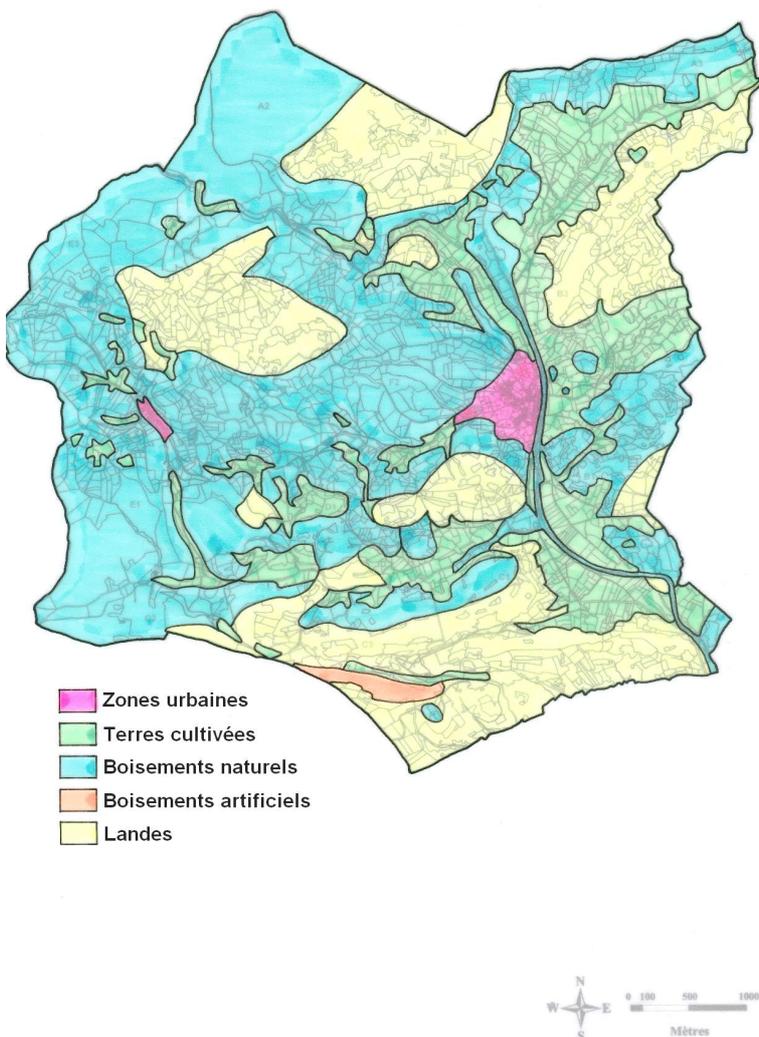
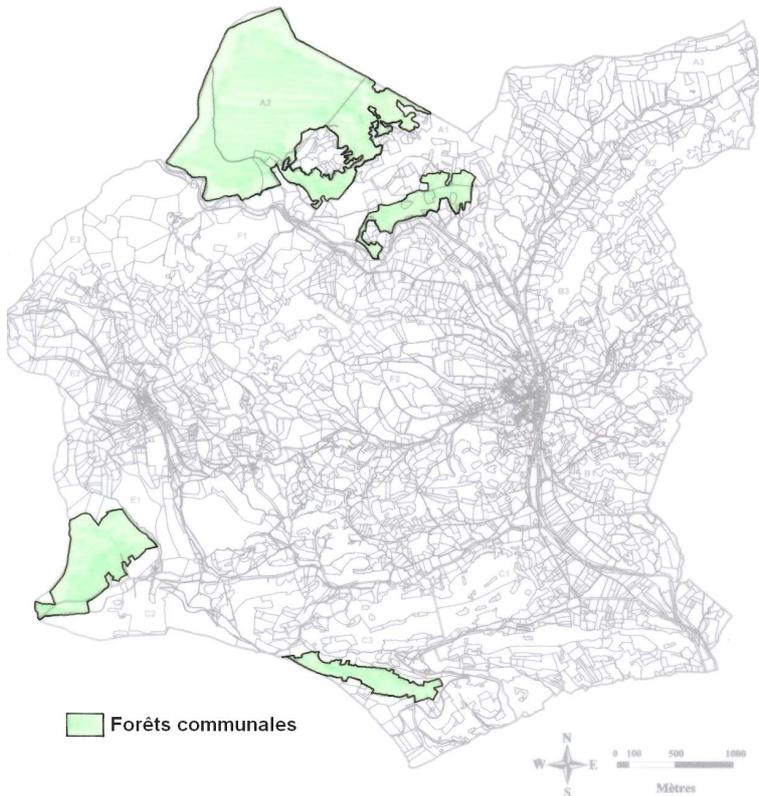
### 2.4.2.3 Les autres activités agricoles

Les autres activités agricoles tiennent un rôle très accessoire. En effet, la commune ne compte qu'un apiculteur, aucun forestier n'exploite les forêts communales (dont une partie, au sud du territoire, a pourtant bénéficié d'une campagne de reboisement) et les seuls troupeaux de moutons à pâturer sur le territoire de Cabrières (à la Rouquette et dans la zone du Pic de Vissou) sont les troupeaux d'exploitants des deux communes voisines de Lieuran-Cabrières et de Fontès.. L'ensemble du territoire bénéficie du classement en Appellation d'Origine Contrôlée "pelardon".

Note: le réseau d'eau BRL s'arrête à Aspiran et son prolongement n'est pas envisagé.

### 2.4.2.4 Le tourisme

Cabrières profite de sa situation et de ses différents attraits pour miser sur l'accueil touristique avec 22 chambres d'hôtes, et une aire de pique-nique aménagée à côté de la source Font de l'Aussel.



### 2.4.3 LE LOGEMENT

Dans la dernière décennie, la progression du nombre de logements s'est fortement accélérée puisqu'on comptait en moyenne +2.9 logements annuellement entre 1982 et 1999 et que depuis 1999, on en compte 4.1. Cabrières s'est ainsi vu passer de 216 logements en 1982 à 266 logements en 1999 et à 295 logements en 2005. Le nombre de résidences principales représente que 63% du parc, les résidences secondaires 29% et les logements vacants 7%.

Autorisations de construire créant de nouveaux logements annuellement accordées:

85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06
2	1	2	3	2	1	2	3	4	3		3	2	2	5	2	4	7	9	6	11	11

Le parc public à loyer modéré comprend 13 logements collectifs (un groupe de 6 logements et un autre de 3, réalisés par FDI, et 4 logements aménagés dans une maison de village par Hérault habitat livrés en septembre 2007). L'ensemble de ces logements représente plus de 8% des résidences principales, alors que la moyenne départementale est d'environ 11.5%.

Avec 22 logements vacants recensés en 2005, la commune a souhaité mettre en oeuvre un programme de réhabilitation (en collaboration avec Hérault Habitat), qui permettra d'offrir à la location 4 logements sociaux supplémentaires à l'horizon 2007. Ainsi, le pourcentage de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales atteindra 7%. Toutefois, le nombre de logements vacants doit être tempéré du fait que nombre d'entre eux sont réservés à l'accueil estival et au logement des vendangeurs.

Parallèlement, de récentes opérations privées ont permis de mettre sur le marché locatif 5 logements individuels groupés et 3 studios (réalisés à l'occasion de la construction du restaurant). Cette dynamique vient légèrement compenser le déficit d'offre privée (seulement 5 logements à la location).

Ces différentes opérations restent pourtant insuffisantes pour satisfaire les demandes. Face à cette pression, et à l'exemple de l'ancien presbytère, plusieurs appartements initialement destinés à l'offre touristique ont été transformés en résidences principales (6 appartements au village et 1 au Crozes).

Enfin, il est à noter qu'une vingtaine de logements sont aujourd'hui à la vente dans le village et qu'au titre du PLH, la commune s'est engagée à construire 48 logements entre 2008 et 2013, soit 8 logements par an.

### 2.4.4 LA SCOLARITE, LES EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET DE LOISIRS

#### Scolarité

- Ecoles maternelles et primaires: 40 élèves sont répartis en deux groupes d'égale importance. Une classe regroupe l'ensemble des niveaux maternelle et CP, et l'autre regroupe les niveaux du CE1 au CM2. Aucun ramassage scolaire n'est organisé et les enfants emportent leur repas qui sont pris dans la salle de la maison des associations mise à leur disposition par la commune. Pendant le temps de la pause, ils sont encadrés par du personnel communal et peuvent faire réchauffer leur repas dans des fours micro-onde.
- 15 collégiens et 20 lycéens sont scolarisés à Clermont l'Hérault. Ils bénéficient d'un ramassage scolaire et d'une cantine.

#### Culturel

Une bibliothèque a été aménagée dans l'ancien presbytère, aujourd'hui encore propriété de l'archevêché et loué à la commune par un bail emphytéotique.

### Espaces publics

- Parking sur le site de l'ancien presbytère,
- maison des associations inaugurée en décembre 2006,
- jardin public le long de la Boyne.

### Equipement sportif

Terrain de sport, court de tennis dont le réaménagement est à envisager.

### Associations

Club de personnes âgées, club de parapente, club d'Aéromodélisme.

### Cultuel

2 églises et un cimetière.

## 2.4.5 LE TRAITEMENT DES DECHETS

### 2.4.5.1 Les ordures ménagères

Le Syndicat Centre Hérault (70 communes) est en charge du dispositif de traitement des déchets ménagers collectés par la Communauté de Communes de Clermont l'Hérault.

2 colonnes regroupant les poubelles destinées aux emballages, au papier et au verre sont réparties sur la commune, l'une à Cabrières, l'autre au Mas Rouch. A partir de ces points de collecte, les différents types de déchets suivent les filières de recyclage habituelles.

Le reste des déchets ménagers est récolté dans les poubelles grises faisant l'objet d'un ramassage hebdomadaire, été comme hiver.

La commune adhère également à un bio-réseau qui collecte une fois par semaine les déchets organiques. Ceux-ci sont amenés à Aspiran et transformés en bio-compost vendu aux particuliers et collectivités.

### 2.4.5.2 Les encombrants

Au lieu-dit les Mouchasses, sur la route de Péret, à 1.7 km du village, une ancienne décharge a été réhabilitée par l'apport de terre végétale. Elle est aujourd'hui aménagée en mini-déchetterie, et fonctionne sous le contrôle du Syndicat Centre Hérault. Deux demi-journées par semaine, les habitants de Cabrières mais aussi par ceux des communes avoisinantes peuvent y apporter leurs déchets.

### 2.4.5.3 Les boues issues de la station d'épuration

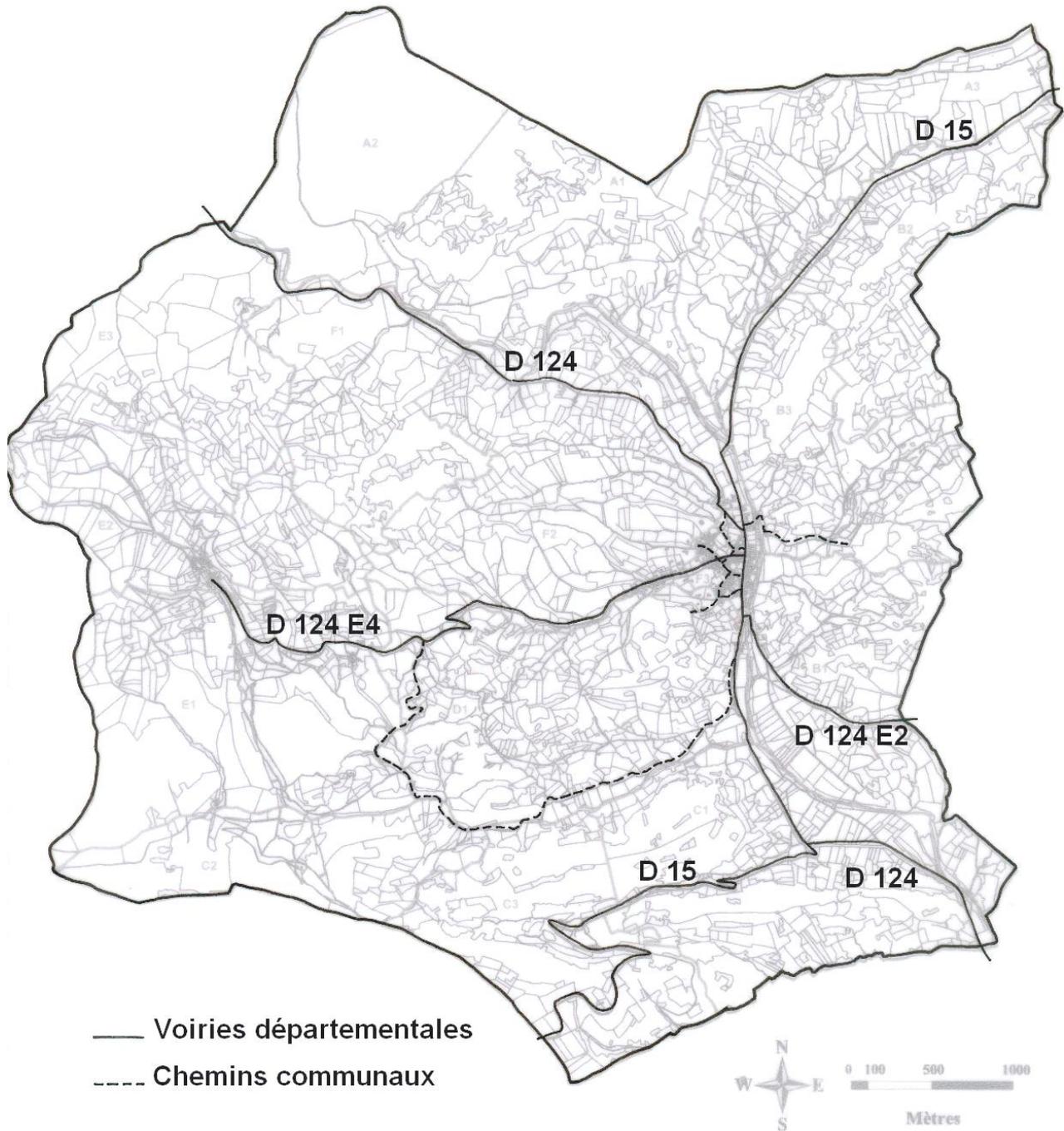
Les déchets issus de la station d'épuration sont traités par "Compost environnement".

Dans le cadre du projet de la nouvelle station d'épuration, une étude réalisée par le Cabinet Jullien Ingénierie a pour objectif d'estimer la quantité et la qualité des boues produites et d'envisager leur devenir.

L'option choisie consiste en une filière de recyclage agricole, par l'épandage des boues sur deux exploitations (la cave coopérative et une exploitation privée de plus de 300 Ha). En cas d'échec, parmi les différentes alternatives possibles, seule celle du compostage restera toujours envisageable.

## **2.5 LES RESEAUX**

### **2.5.1 LE RESEAU VIAIRE**

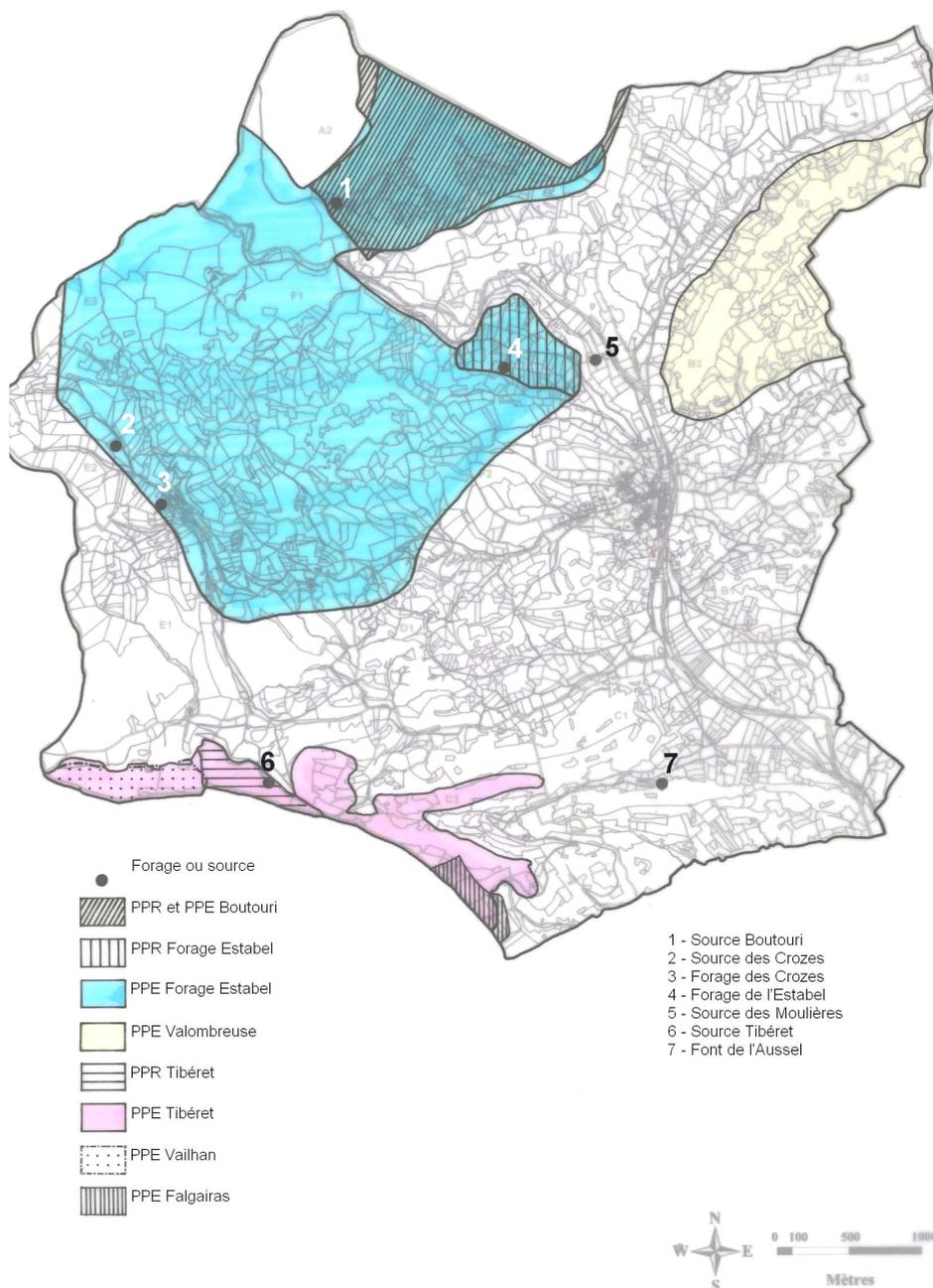


## 2.5.2 ALIMENTATION ET DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

### 2.5.2.1 Alimentation et risques de pollution des eaux captées

Source ou Forage	Avis géologique ou DUP	Traitement	Alimentation	Débit m3/j	Agrément DDASS
1-Sources de Boutouri	AG	Chlore gazeux au bassin	village		en cours
3-Forage des Crozes	AG	Chlore gazeux	Les Crozes et Mas Rouch		en cours
4-Forage de l'Estabel	AG	Chlore gazeux au bassin	Village en secours		en cours
5-Source des Moulières	O	sans traitement	fontaine du village		
6-Source Tiberet	AG	" pour Domaine Temple	Fontès + dom Temple Domaine du Temple par trop plein	163	
7-Font de l'Aussel	O	non contrôlé	fontaine de l'aire de pique-nique		
8-Forage de Falgairas	AG	-	commune de Neffiès		

4 sources et 2 forages participent à l'alimentation des habitants de Cabrières. Certains d'entre eux, mais aussi des sources ou forages implantés sur les communes voisines, dégagent des périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés.



Pour mémoire:

- Les périmètres de protection immédiate sont clos, tout stockage de produits susceptibles de polluer les eaux souterraines est interdit et seules les activités nécessaires à l'exploitation et à la maintenance des captages sont tolérées.
- Les périmètres de protection rapprochée correspondent à des zones de grande vulnérabilité. Les assainissements autonomes et l'installation d'activités donnant lieu à des rejets résiduels polluants sont soumis à une étude géologique préalable. Les stockages de produits polluants sont réglementés.
- Les périmètres de protection éloignée correspondent à des zones de vulnérabilité moyenne.

Une servitude de protection des captages d'eau potable grève le territoire communal. Il s'agit du périmètre défini autour de la source du Pont de l'Amour, implantée sur la commune de Villeneuve, qui a fait l'objet d'une D.U.P le 19 octobre 1977.

Le périmètre de protection défini à cette époque n'a pas été porté sur le plan des servitudes. En effet, l'étude hydrogéologique menée à l'appui de la DUP conclue sur la mise en place d'un simple rayon à protéger autour de la source. Pour ce qui relève du territoire de Cabrières, la zone définie a été considérée comme mineure par la DDASS.

Des procédures de déclarations d'utilité publique de plusieurs autres captages ont été engagées et les études menées par les hydrogéologues concluent sur la définition de périmètres de protection. Bien que ces procédures ne soient pas arrivées à leur terme, il convient de prévoir dans les secteurs concernés un zonage compatible avec la protection des ressources. Dans la liste ci-après, les sources ou forages situés sur la commune sont repérés par un numéro entre parenthèse qui renvoie au plan ci-contre.

Source de Boutouri (1):

- Coordonnées Lambert III: X=680.72, Y=144.48, Z=200m
- Rapport hydrologique réglementaire DENIZOT, 1946 / avis géologique du 27 Août 1991
- Le captage est constitué de deux sources distantes d'une trentaine de mètres.
- Périmètres de Protection Immédiat:
  - Source amont: construction en ciment munie d'une porte à serrure. La commune est propriétaire de la zone de 10 mètres autour de la source. L'eau de ce captage est dirigée vers le captage Aval par une conduite enterrée.
  - Source aval: source non visible, sous une lourde dalle de béton qui tient lieu de clôture. Périmètre de Protection immédiat non fermé.

Forage des Crozes (3):

- Coordonnées Lambert III: X=679.52, Y=142.42, Z=250m
- avis géologique du 27 Août 1991
- Le forage est situé sous la route et à une trentaine de mètres au Nord-ouest du cimetière, ce qui a pour conséquence qu'aucun périmètre de protection rapproché ne peut être mis en oeuvre. Le puits qui se situe à proximité a été fermé. Reste à faire réaliser une étude géologique, et à faire en sorte que les dispositifs d'assainissement du hameau soient réalisés conformément aux exigences sanitaires.

Forage de l'Estabel (4):

- Coordonnées Lambert III: X=681.90, Y=3147.42, Z=176m
- Rapport hydrologique réglementaire R. PLEGAT / avis géologique du 27 Août 1991
- Un seul forage est équipé mais 7 forages se trouvent à l'intérieur du périmètre de protection immédiat.

#### Source de Tiberet (6)

- Coordonnées Lambert III: X=680.25, Y=3140.40, Z=239m
- Rapport hydrologique réglementaire J-M. FRANCOIS, 10 Avril 2006
- Le griffon de la source se trouve sous une grande dalle de béton. L'eau qui sourd d'une fracture du rocher est canalisée vers une construction dans laquelle se fait la séparation entre la part communale de l'eau et la part attribuée à l'ancien propriétaire.

Source de Villeneuve: PPR: 50 m autour de la source, PPE: 300 m autour de la source

Source de Vallombreuse: Rapport hydrologique réglementaire A. PAPPALARDO, 18 Avril 2000

Captage de la Source S 20 de Font Grellade: Rapport hydrologique réglementaire J-L. REILLE, 7 Juin 2005

Forage de Falgairas implanté sur la commune de Neffîès: Rapport Hydrogéologique réglementaire P. CROCHER, 28 Mai 2008

#### 2.5.2.2 Distribution

##### EAU POTABLE

(1) Le Village	Réseau public
(2) Les Crozes	Réseau public
(3) Le Mas Rouch	Réseau public
(4) Le Domaine du Temple	Alimenté par la Source Tibéret.
(5) Mas Boussière	Alimentation par la commune de Valmascle
(6) La Rouquette	Puits
(7) Puech Haut	forage
(8) Dauteribes	Puits
(9) Lous Baladasses	Sur le réseau public avant traitement
(10) MasRigaud	Forage
(11) Lauriol	Puits
(12) Izarne	Font de l'Aussel - alimentation gérée par les habitants
(13) parcelle 526 les Crozes	Alimenté à partir du réservoir des Crozes par une conduite privée

Les chiffres entre parenthèse font référence au schéma en page 2 du présent rapport.

La commune de Cabrières est équipée d'un réseau d'adduction en eau potable exploité en régie municipale.

Les besoins en eau potable du village, dont l'altitude varie de 100 à 120 m, sont assurés par gravité à partir des sources de Boutouri (cote de captage 230 m), dont l'une est très régulière et l'autre non. Le forage de l'Estabel permet de prendre le relais lorsque les deux sources tarissent (généralement fin mai - début juin). Le réservoir de Cabrières, d'une capacité de 300 m<sup>3</sup> est situé à la cote NGF 160.

La fontaine et la petite fontaine sont alimentées par une canalisation qui provient de la source des Moulières en traversant des parcelles privées. L'eau des fontaines n'est ni analysée ni traitée.

Le hameau des Crozes était alimenté par un captage situé à 700 m des habitations à la cote NGF 280. Ce dispositif ne fonctionnant plus, un nouveau forage a été mis en oeuvre au centre du hameau, à la cote NGF 250 m. Le réservoir Les Crozes, d'une capacité de 50 m<sup>3</sup> est situé à la cote NGF 300.

Le Mas Rouch (cote 245 m) est alimenté par ce même forage via une conduite qui longe la route. Ici aussi, un ancien dispositif mettant en oeuvre un poste de relèvement à partir d'une source située à la cote NGF 220 avait été abandonné pour des raisons de dysfonctionnement.

### Consommation:

- La commune compte 423 abonnés en période hivernale et plus de 546 en période estivale.
  - village: 396 habitants fixes 466 en période de pointe
  - Les Crozes: 24 habitants fixes 50 en période de pointe
  - Mas Rouch: 3 habitants fixes 30 en période de pointe
- La cave coopérative consomme 3060 m<sup>3</sup> annuellement (l'équivalent de 40 habitants)
- habitations non desservies par le réseau public: La Rouquette, Puech Haut, Dauterribes, Mas Rigaud, Lauriol, Izarne.
- Toutes les exploitations agricoles nsont desservies par le réseau public
- Aucun bâtiment recevant du public n'est pas desservi par le réseau public
- Cas particulier: (repère n°5 en référence au schéma p.2 du présent rapport) Mas Bouissière alimenté depuis la commune de Valmascle. Les travaux de raccordement ont été réalisés par la commune de Cabrières, mais c'est la commune de Valmascle qui encaisse les redevances.
- Cas particulier: (repère n°9 en référence au schéma p.2 du présent rapport) Lous Baladasses: alimenté sur la canalisation publique avant traitement.
- Cas particulier: (repère n°13 en référence au schéma p.2 du présent rapport) Maison isolée alimentée à partir du réservoir par une canalisation privée.



### 2.5.3 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La réalisation du schéma directeur d'assainissement a été engagée en 2003 et confiée, pour sa première phase, au cabinet Jullien, et pour sa finalisation, au bureau d'étude Egis-eau. Il permettra la délimitation des zones en assainissement collectif et en assainissement individuel.

L'organisation du Service Public d'Assainissement non Collectif a été pris en charge par la Communauté de Commune du Clermontais qui assurera la mission de contrôle des dispositifs d'assainissement individuels.

(1) Le Village / Moulin de Chabaud	Réseau public / assainissement autonome défaillant
(2) Les Crozes	pré-trait.ind.et rejet
(3) Le Mas Rouch	pré-trait.ind.et rejet
(4) Le Domaine du Temple	Assainissement autonome défaillant - cave AA OK
(5) Mas Boussière	Assainissement autonome défaillant
(6) La Rouquette	Assainissement autonome défaillant
(7) Puech Haut	Assainissement autonome défaillant
(8) Dauteribes	-
(9) Lous Baladasses	Assainissement autonome OK
(10) MasRigaud	Assainissement autonome défaillant
(11) Lauriol	-
(12) Izarne	Assainissement autonome défaillant
(13) parcelle 526 les Crozes	Assainissement autonome défaillant

Les chiffres entre parenthèse font référence au schéma en page 2 du présent rapport.

#### 2.5.3.1 Le Village

Le réseau eaux usées du village est de type séparatif. Les effluents sont emmenés vers le poste de relèvement qui se trouve à côté de la cave coopérative pour partir vers la station construite en 1993 sur les parcelles 204 et 205, en bordure du CD n°15 et au confluent du ruisseau des Pitrous avec la Boyne.

La station d'épuration, qui a fait l'objet d'une D.U.P le 7 janvier 1991, est d'une capacité de 600 EH. Le dispositif comprend un dégrilleur, un dessableur, un décanteur-digesteur, deux lits de séchage et une clôture fermée par un portail.

Les bilans de pollution effectués par le SATESE et EGIS-Eau montrent que la station d'épuration ne répond pas aux objectifs fixés par la réglementation en terme de niveau de rejet et de taux d'abattement.

Avec 362 résidents fixes actuellement raccordés sur le réseau d'eaux usées du village, une centaine de résidents supplémentaire pendant la période estivale et des perspectives d'évolution qui permettent d'envisager à l'horizon 2020, un maximum de 50 nouveaux foyers (soit 125 nouveaux habitants) et à l'horizon 2030, un maximum de 90 nouveaux foyers (soit 225 nouveaux habitants), il est impératif d'engager des travaux. Il s'agira à la fois de résoudre des dysfonctionnements, mais aussi de re-dimensionner les installations. Toutefois, la priorité est d'abord à la réhabilitation des réseaux du village, pour assurer une meilleure performance du dispositif, dans l'attente de la réalisation de la future station d'épuration (échancier des travaux - voir notices sanitaires).

Un bassin d'évaporation créé en 1997 à 1700 m de la cave coopérative (parcelle 644), permet de gérer les effluents de la cave coopérative. Ce dispositif peut éventuellement générer quelques nuisances, notamment olfactives, sur un périmètre de 200m.

### 2.5.3.2 Les Crozes

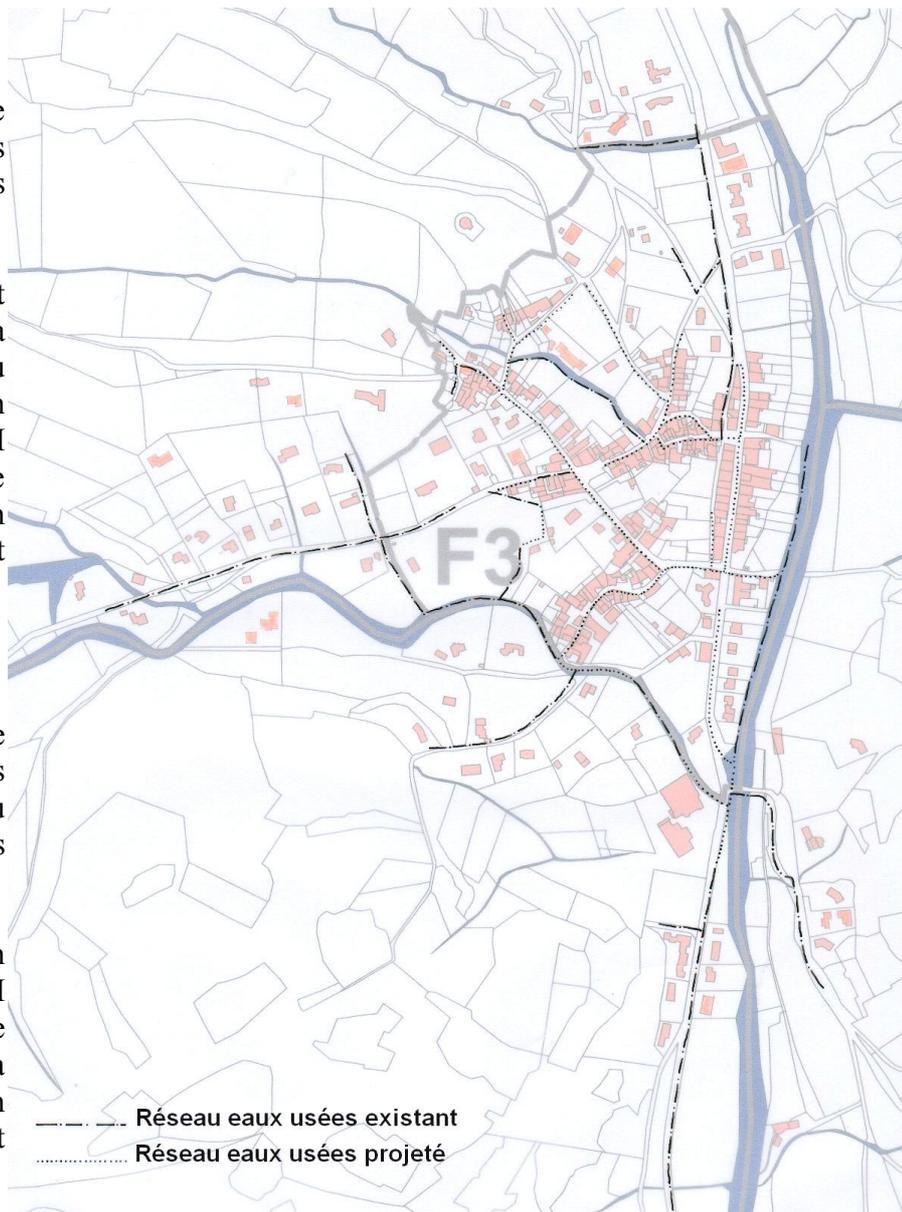
Le réseau de collecte amène les effluents vers le milieu récepteur sans traitement.

L'extension du réseau est prévue jusqu'à la parcelle 627 et 628, où une station d'épuration d'une capacité de 60 EH est projetée, ce qui se traduit par la mise en place d'un emplacement réservé.

### 2.5.3.3 Mas Rouch

Ici aussi, le réseau de collecte amène les effluents vers le milieu récepteur sans traitement.

Une station d'épuration d'une capacité de 40 EH est projetée, ce qui se traduira également par la mise en place d'un emplacement réservé.



### 2.5.3.4 Les caves particulières

Le Domaine du Temple et le château des deux Rocs disposent de bassins de décantation dont les résidus sont régulièrement emportés.

## 2.5.4 LE RESEAU D'ALIMENTATION EN ELECTRICITE

Mis à part les domaines de Dauterribes, de Mas Rigaud, d'Izarne, toutes les zones habitées sont raccordées au réseau de distribution électrique. Seul le Domaine de Lauriol est autonome du point de vue de son installation électrique, puisqu'il fonctionne grâce à l'énergie solaire.

## 2.5.5 LE RESEAU DE COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

Le village n'est pas pourvu d'un réseau de collecte des eaux pluviales. Elles sont canalisées dans des caniveaux aériens qui se jettent dans les fossés ou ruisseaux aménagés pour se déverser enfin dans la Boyne située à l'Est du village.

## 2.6 LES RISQUES MAJEURS

### 2.6.1 LES RISQUES D'INONDATION

Depuis la loi de 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle bénéficiant ainsi de la solidarité nationale pour:

- une tempête, du 6 au 10 novembre 1982 et
- une inondation et le débordement de la Boyne, entre le 13 et le 17 octobre 1986.

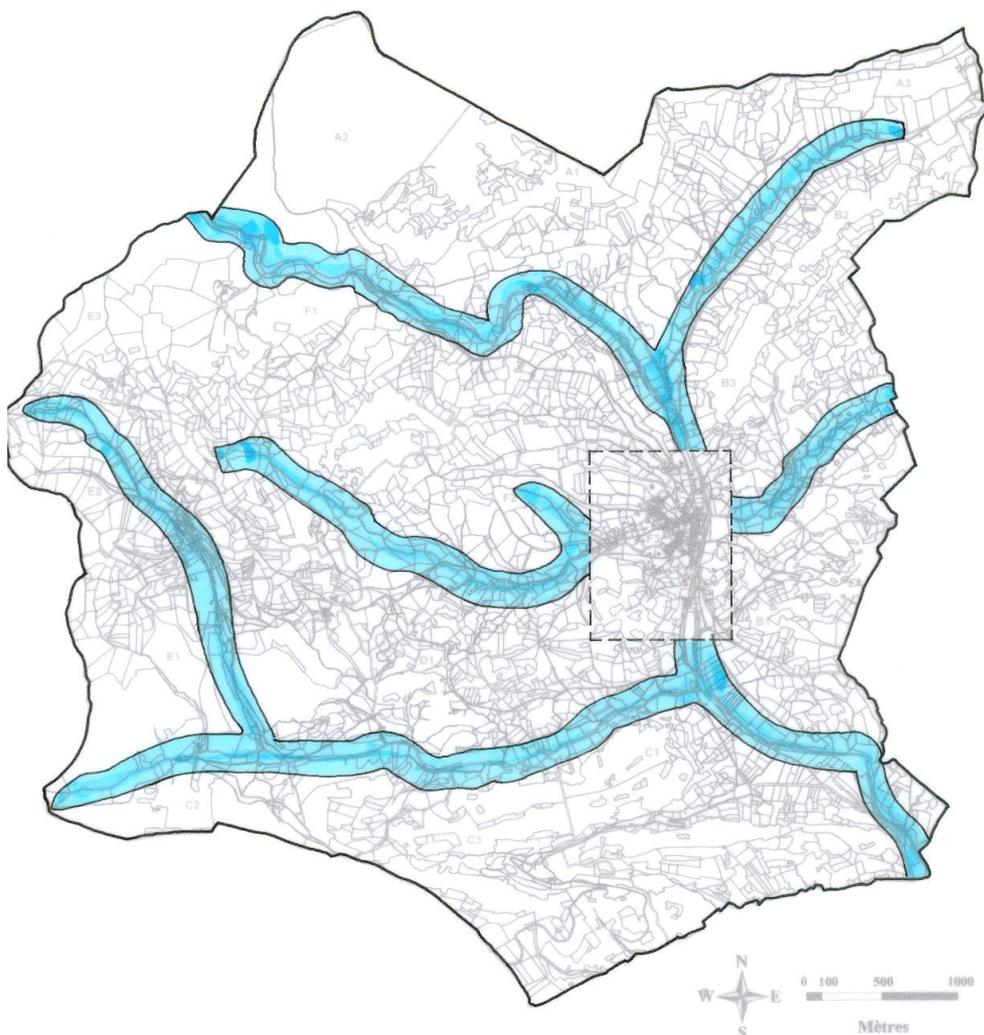
Trois études hydrauliques ont été récemment réalisées sur le territoire:

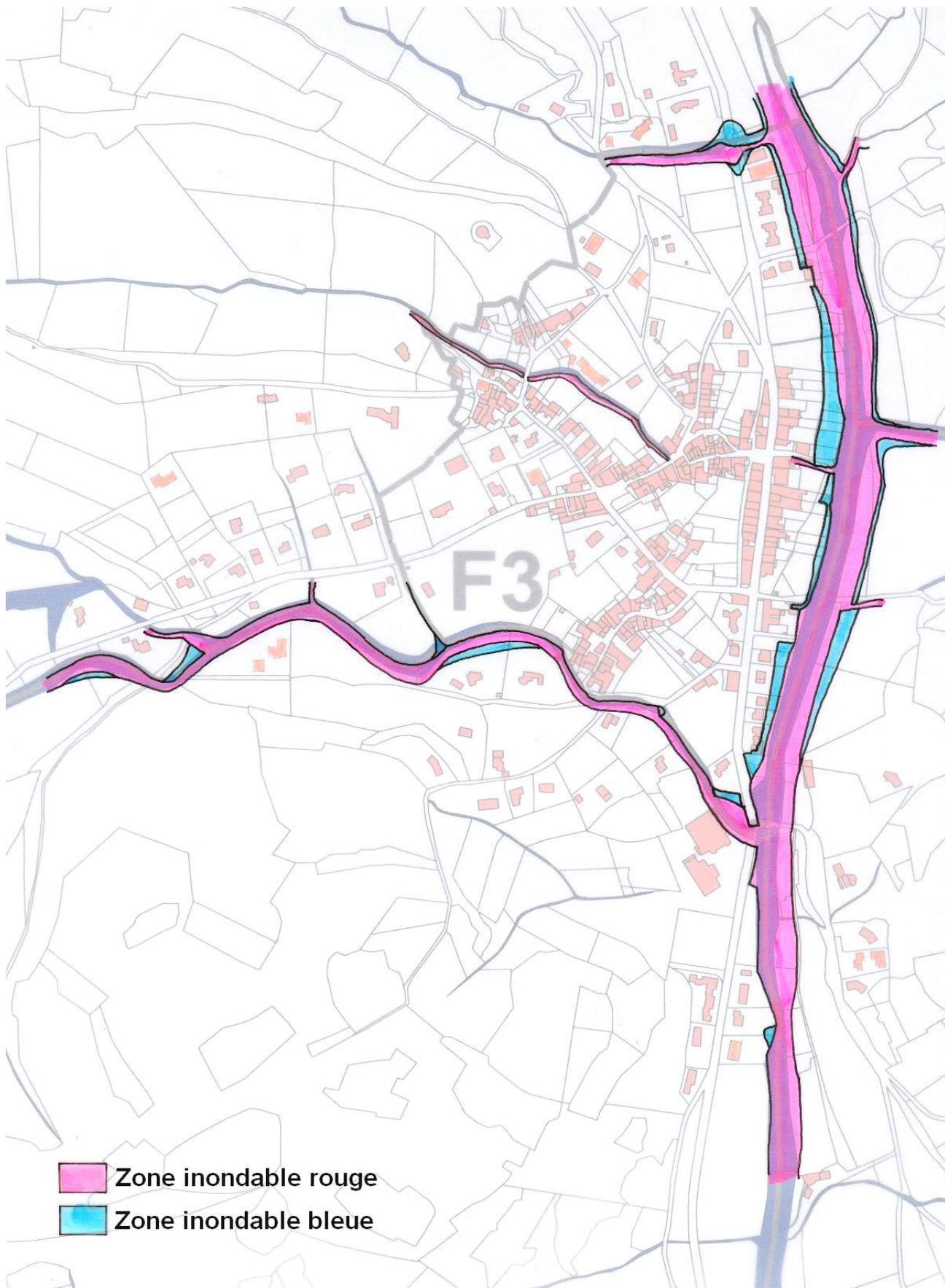
- la première par le bureau d'études SIEE en janvier 1994 sur la Boyne et le ruisseau de Caviès.
- la seconde par SIEE sur le ruisseau de la Combe.
- la troisième, réalisée à l'occasion de la 2<sup>ième</sup> modification du POS, par le bureau d'études SIEE en Mars 2004, définissant les risques d'inondation du ruisseau des Vignos.

Cette dernière étude conclut sur le risque d'élévation accidentelle du niveau de l'eau, au droit du village, en cas de formation d'un embâcle au niveau du pont sur la Boyne. Le ruisseau de Caviès, qui présente un lit encombré -ce qui est un facteur aggravant du risque d'inondation- est également évoqué. D'autre part, il est conseillé aux riverains de veiller à l'entretien et aux réparations des murs de pierre qui maintiennent par endroits la rive. Une faiblesse de structure ou une détérioration avancée provoquerait la déstabilisation d'une partie de la berge avec glissement du terrain.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur le bassin versant de la Boyne est inscrit au programme d'élaboration des PPRI pour 2007/2010.

la commune n'est pas soumise au risque de ruissellement, et que de ce fait, aucune étude permettant de justifier des aménagements spécifiques n'a été engagée.

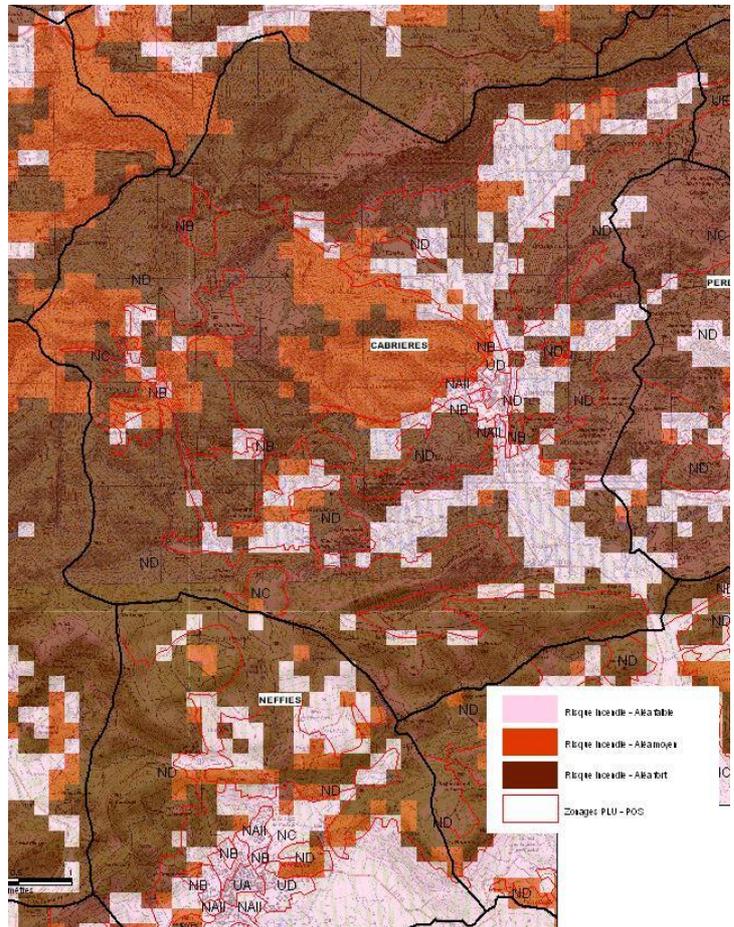




## 2.6.2 LES RISQUES D'INCENDIES

Le Schéma Départemental d'Aménagement des Forêts contre l'Incendie (S.D.A.F.I.) classe la commune de Cabrières en risque feu de forêt.

Il s'agit d'éviter d'aggraver les risques que font courir les nouveaux secteurs s'urbanisant aux massifs avoisinants et réciproquement éviter de faire subir à ces secteurs les risques de feu provenant de ces massifs. Ainsi, les constructions de toute nature à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces naturels sensibles sont soumises aux obligations de débroussaillage.

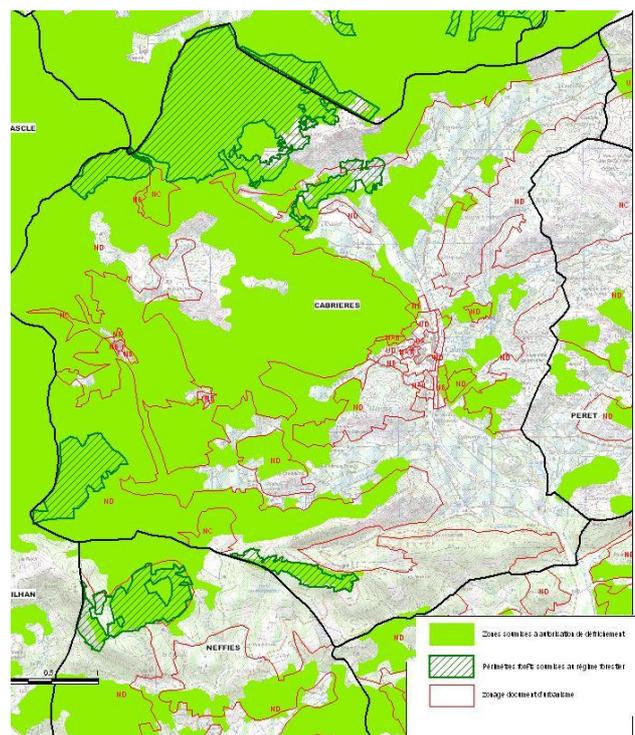
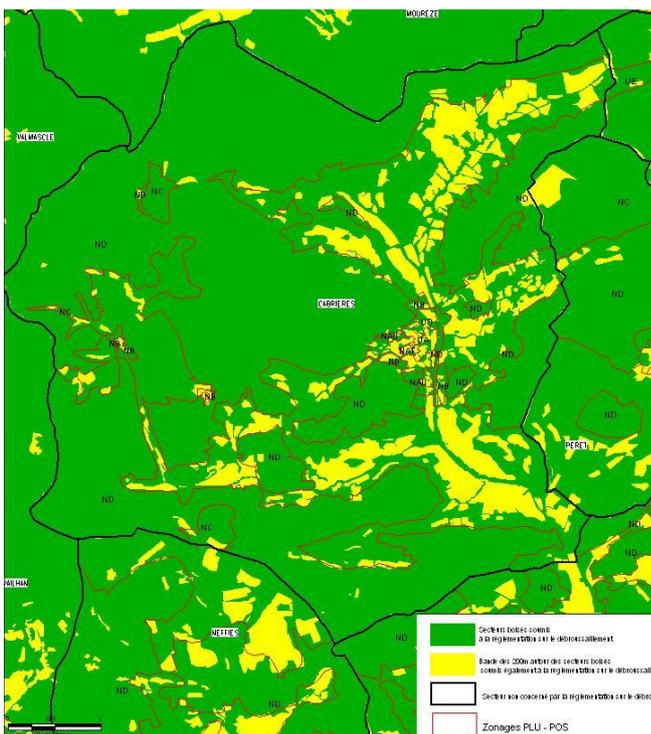


*Estimation du risque*

*Secteurs boisés soumis à la*

*Zones soumises à autorisation de réglementation sur le débroussaillage*

*défrichement et forêts soumises au régime forestier*



Les prescriptions techniques générales relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours et à l'organisation de la défense incendie, ainsi que les prescriptions techniques particulières minimales, sont jointe en annexe du règlement du PLU.

Est également jointe la plaquette éditée par la préfecture de l'Hérault "le débroussaillage, un devoir, une obligation - guide technique à l'intention des propriétaires". Le débroussaillage est une mesure d'auto-protection des personnes et des biens. Il permet

- de diminuer la quantité de matière combustible et donc le flux thermique,
- de supprimer la continuité de la végétation entre les strates herbacées, arbustives et arborescentes, et donc de diminuer le risque de développement du sinistre,
- de supprimer la continuité de la végétation entre le massif et les constructions donc le risque de propagation du sinistre du massif vers les constructions,
- enfin, il permet de faciliter l'intervention des moyens de secours qui travaillent en toute sécurité.

Les dispositions du Code Forestier et en particulier de l'article L.322-3 (loi du 9 juillet 2001) complétées des dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 définissant les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien doivent être respectées.

Le débroussaillage doit être réalisé aux abords des constructions sur une profondeur de 100 mètres (ou 125 à 150 suivant le niveau de risque), ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 15 m de part et d'autre de la voie.

Les textes applicables en la matière sont les suivants:

- arrêté préfectoral permanent n°2002 01 1932 du 25 avril 2002: contraintes liées à l'emploi du feu
- article L 321-5-3 du Code Forestier: définition du débroussaillage,
- article L 322-3 du Code Forestier: obligation du débroussaillage,
- article R 322-6 du Code Forestier: débroussaillage même sur la propriété d'autrui,
- article L 322-9-2: violation de l'obligation de débroussailler.

Source: Schéma directeur d'alimentation en eau potable. GINGER environnement, 2008:

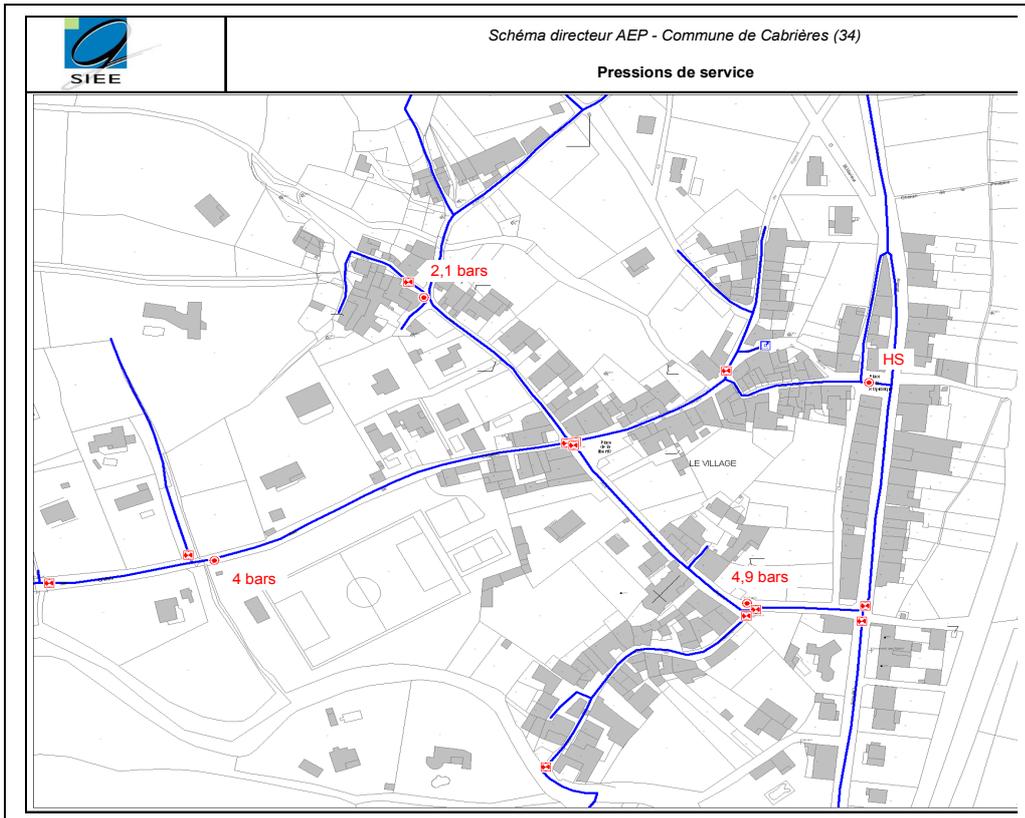
En terme de défense incendie, il est impératif de disposer d'une réserve d'eau disponible de 120 m<sup>3</sup> et d'un débit disponible 60 m<sup>3</sup>/h (17 l/s) à une pression de 1 bar pendant 2 heures.

Ces besoins peuvent être satisfaits indifféremment à partir du réseau de distribution ou par de points d'eau naturels ou artificiels (les points naturels ou artificiels ne peuvent satisfaire aux besoins des services incendie que si leur capacité minimum est de 120 m<sup>3</sup> et leur accessibilité garantie en tous temps : l'eau ne doit pas geler, croupir, etc....)

Les 4 poteaux recensés sont situés sur le bourg. L'un d'eux est hors service. Ils se répartissent sur les 4 060 ml de réseau du village (soit un poteau pour 1 350 ml de réseau).

Un poteau incendie peut couvrir un rayon maximal de 400 m, mais en milieu urbain (zone dense), leur espacement ne devrait pas dépasser 300 m (soit un rayon d'action de 150 m par poteau).

Les pressions mesurées en différents points du réseau indiquent des pressions de service variant de 2,5 bars à 4,9 bars. Ces valeurs sont en cohérence avec les valeurs préconisées pour le confort des usagers (de 2 à 6 bars).



### 2.6.3 LES RISQUES DE POLLUTION DES EAUX CAPTEES

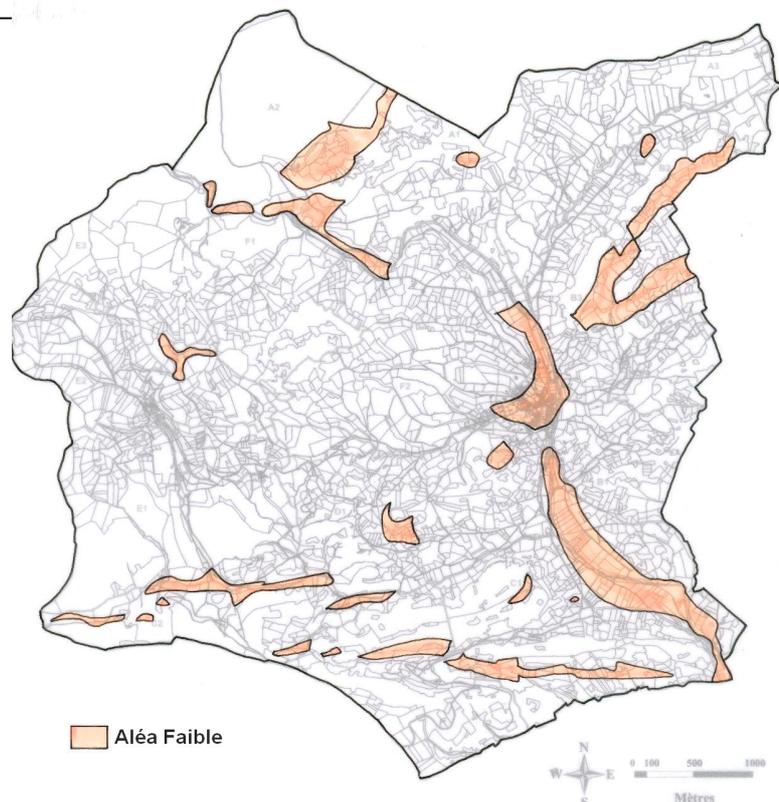
Voir §2.5.2.1 Alimentation et risques de pollution des eaux captées

### 2.6.4 LES RISQUES DE POLLUTION AU PLOMB

Un arrêté préfectoral applicable depuis Septembre 2002 a classé le département de l'Hérault en zone à risque d'exposition au plomb. Face à ce risque, ce sont les anciennes peintures qui sont incriminées, et non pas les installations de distribution d'eau potable.

### 2.6.5 LES RISQUES LIES AUX PHENOMENES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

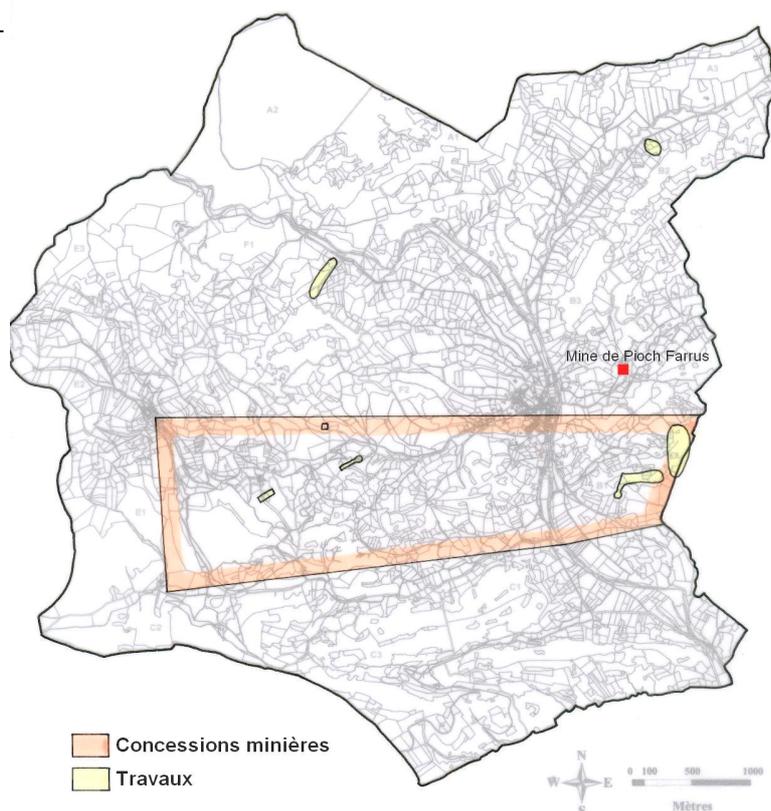
Une partie du territoire est concernée par les phénomènes de retrait et gonflement des argiles. Les préconisations techniques à respecter pour toute nouvelle construction sont reportées en annexe du règlement.



## 2.6.6 LES RISQUES LIES AUX TRAVAUX MINIERS

La commune dont le sous-sol est riche en cuivre et baryte est concernée par une ancienne concession minière de cuivre dite "concession de Cabrières", retirée par arrêté ministériel du 9 septembre 2005.

Au voisinage et à l'aplomb des ouvrages réalisés dans le cadre des travaux miniers, la constructibilité doit être soumise à la réalisation d'études de sol, même lorsque les sites ont fait l'objet d'un traitement de sécurisation. Il convient en effet que toute édification ou tout affouillement notable soient assortis de l'avis préalable d'un homme de l'art afin, d'une part, que les travaux envisagés puissent être effectués sans risque et d'autre part, que la pérennité des ouvrages dont la réalisation est envisagée soit assurée. L'homme de l'art consulté proposera d'utiliser les études éventuellement existantes ou d'en réaliser de nouvelles.



## 2.6.7 LES RISQUES DE CHUTES DE BLOCS

La commune est concernée par un aléa moyen chutes de blocs dans les schistes ordoviciens et dans les calcaires dénoviens qui affleurent sur l'ensemble de la commune.

## 2.6.8 LES RISQUES LIES A LA PRESENCE D'AVENS

Au sud du territoire communal, la zone située sur le plan ci-contre présente un risque lié à la présence d'avens.

## 2.6.9 LES RISQUES D'ALLERGIES

Afin d'améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens, il est conseillé de diversifier les essences plantées.

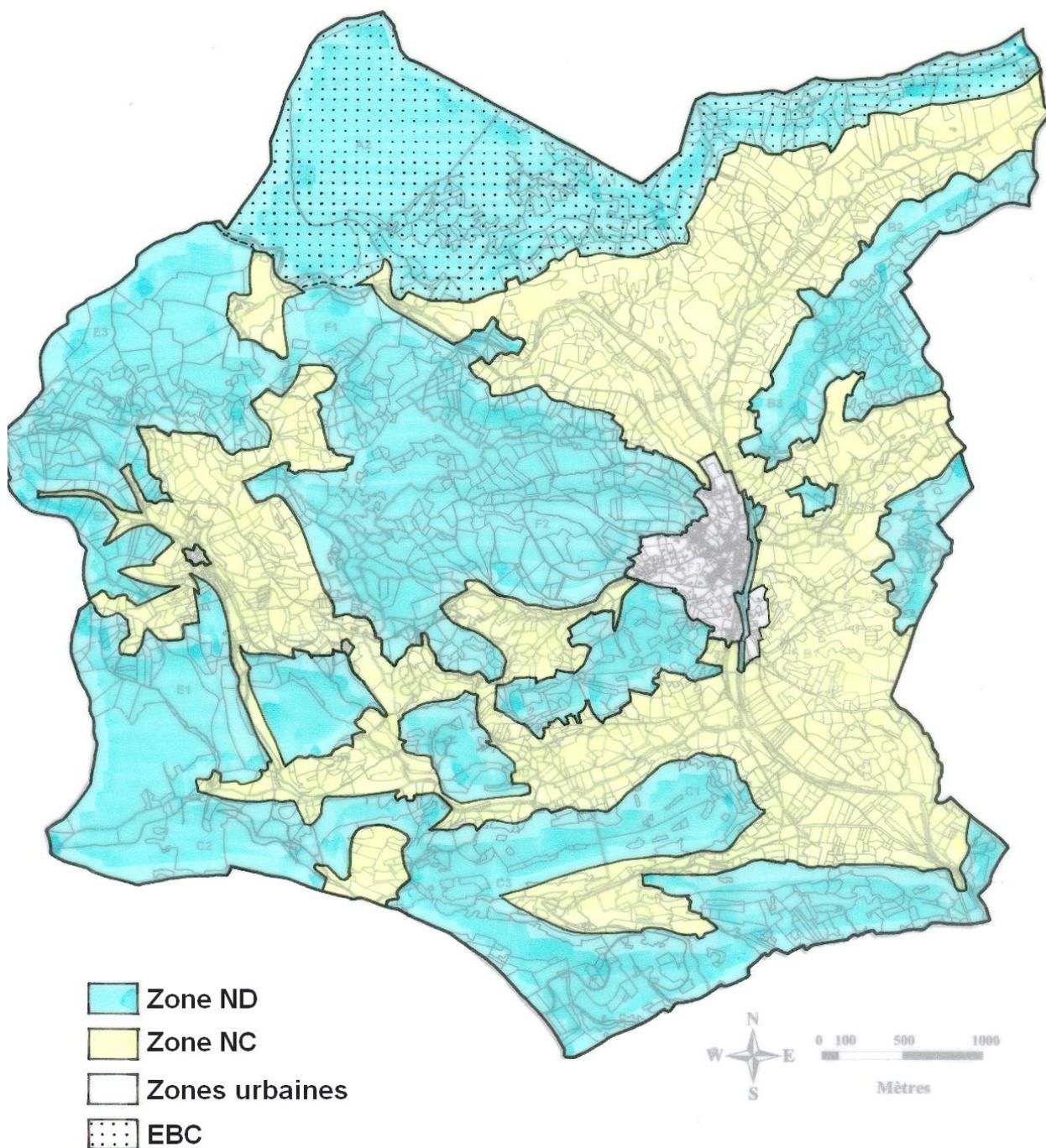


## 2.7 LE POS EN VIGUEUR AVANT LA REVISION

Le POS en vigueur depuis 1989 a subi, en 1996 et 2004, deux révisions qui ont eu pour objectif d'étendre légèrement la zone constructible du village, et de procéder à une petite modification du règlement.

### 2.7.1 LES ZONES NATURELLES

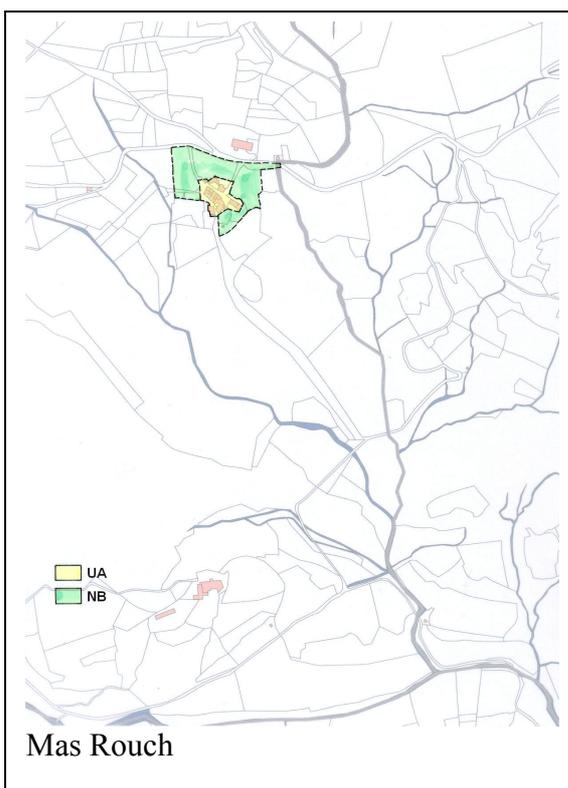
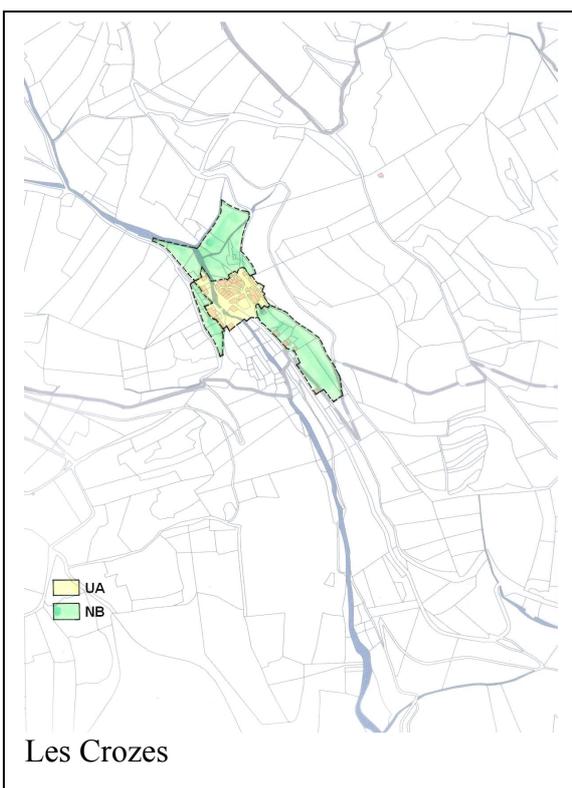
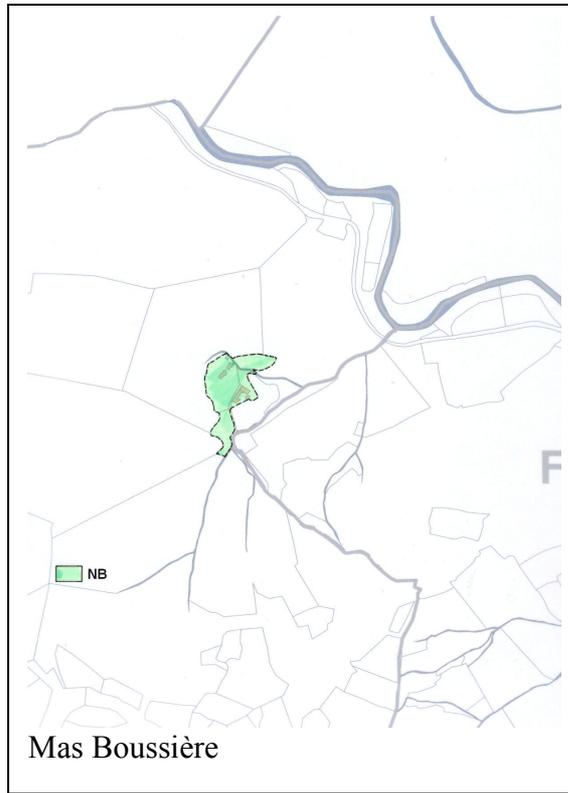
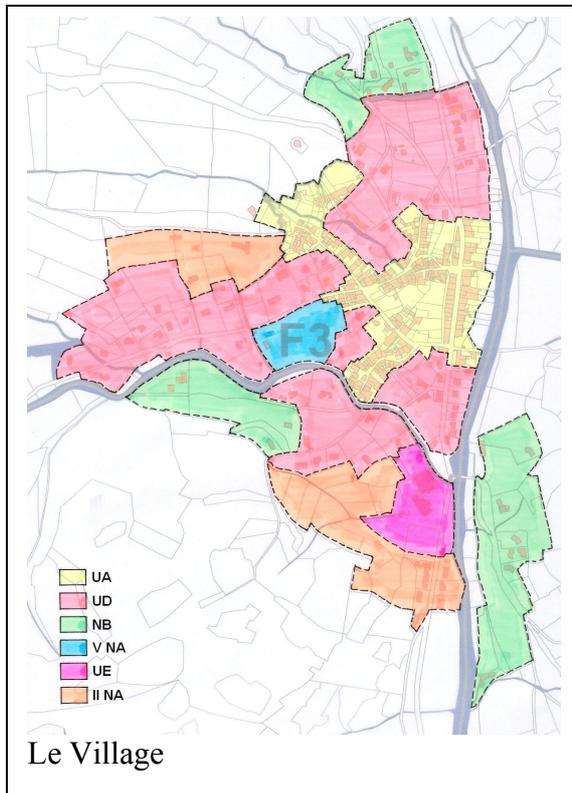
- La zone NC qui représente 420 Ha, soit 14.5% du territoire, est destinée à l'exploitation agricole, à l'élevage, et l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.
- La zone ND qui représente 2400 Ha, soit 82.84% du territoire, est destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels, coupures d'urbanisations, paysages ou écosystèmes, et la protection contre les risques naturels ou les nuisances.



## 2.7.2 LES ZONES URBAINES

Les zones habitées se partagent en 6 zones.

- UA Noyau et partie ancienne du village,
- UD Extension du village le long des voies sous forme de maison individuelle.
- UE Activités
- II NA Urbanisation future
- V NA Equipements de loisirs et sportifs
- NB Urbanisation limitée





### **3 - ETUDE PAYSAGERE**

Le Plan Local d'Urbanisme est un outil de gestion du territoire et l'étude paysagère est l'un des pièces constitutives du dossier. L'objectif du diagnostic paysager n'est pas de figer le paysage, mais bien d'anticiper, d'orienter et d'accompagner son évolution au lieu de la subir, et ainsi de permettre aux générations futures de disposer d'un patrimoine paysager de qualité.

La description et l'analyse des paysages, en soulignant notamment leur diversité, leur valeur -historique, culturelle, écologique ou d'usage...-, les éléments ou les phénomènes qui nuisent à leur qualité, et les dynamiques évolutives qui les affectent, permet de proposer, dans le cadre de la carte communale les dispositions allant dans le sens de la protection, de la mise en valeur, ou de l'aménagement des paysages.

#### *Définition de la notion de paysage*

*Le paysage représente la physionomie d'un territoire marqué par bon nombre de phénomènes (sociaux, économiques, historiques, écologiques). Il est une combinaison complexe d'éléments perceptibles de manière globale. Ses composants relèvent généralement à la fois du milieu naturel et de l'utilisation sociale de l'espace (maison, vigne, haie...) et ils sont organisés selon une structure (relief, topographie, routes, lisières, forêts).*

*L'essentiel du paysage est du domaine du visible mais d'autres modes de perception interviennent dans la manière dont il est appréhendé, notamment les perceptions olfactives et auditives. Plus qu'à une simple vision, le paysage correspond à une ambiance.*

*Deux notions interviennent:*

*-La notion d'échelle de perception: ni trop ample pour correspondre à une échelle possible d'intervention, ni trop restreinte au risque de n'être plus représentative d'un ensemble.*

*-La notion de point de vue: Les paysages peuvent être envisagés depuis les points de vue les plus couramment fréquentés et autour des espaces bâtis, ou au contraire d'un point de vue exceptionnel.*

*Le paysage est une réalité changeante et dynamique inscrite dans le temps autant que dans l'espace puisqu'il est soumis au cycle des saisons, à des processus physiques (érosion), à des formes d'utilisation sociale (aménagement en terrasses, urbanisation, agriculture)*

*Le caractère subjectif du paysage fait que son appréciation dépend de l'état d'esprit de son observateur ainsi que de ses objectifs, de ses préoccupations et de ses références culturelles.*

*D'après Diagnostic territorial - Etude paysagère préalable, Décembre 2000, Ph. Béringuier, P. Dérioz, A-E Laques, P. Tanet Laboratoire Structures et Dynamiques Spatiales, UME ESPACE CNRS / Université d'Avignon et les Pays de Vaucluse.*

Le chapitre qui précède a permis de cerner certains des facteurs moteurs dans la définition des différentes unités paysagères. En interaction étroite les uns avec les autres, ils définissent des zones où le paysage présente une relative homogénéité.

Par la définition des unités paysagères et l'analyse de leur sensibilité, il s'agira de déterminer les zones susceptibles de bénéficier d'un développement compatible avec la sauvegarde des paysages, ou à suggérer les interventions nécessaires à leur amélioration. En effet, la sensibilité paysagère est la capacité d'une unité paysagère à accepter la modification d'une partie des règles ou à accueillir des éléments nouveaux sans que son unité en soit affectée autrement que ponctuellement. Une unité paysagère "fermée", composée de nombreux éléments sera peu sensible aux modifications alors qu'une unité paysagère "ouverte", composée par quelques éléments sera très sensible sur toute sa surface à de petites modifications.

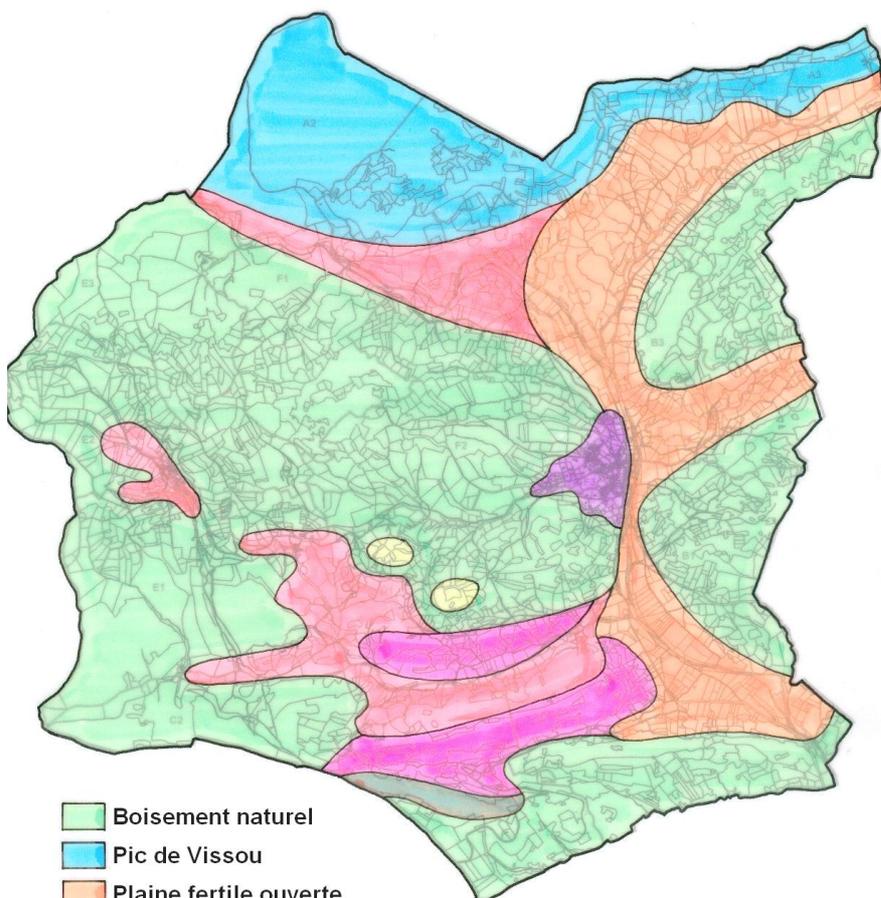
A ce stade de l'étude, il s'agit de définir deux niveaux de priorité.

Le premier niveau de priorité concerne l'entretien des éléments marquants et positifs de l'environnement paysager. Sans entretien, ou par indifférence, ce qui aujourd'hui fait la qualité du paysage peut disparaître ou se dégrader. Or, nous sommes aujourd'hui gardiens du patrimoine collectif et ne pouvons le laisser irréversiblement disparaître, par défaut de vigilance. Il s'agit de répertorier ceux qui aujourd'hui semblent fragiles et méritent notre attention.

Le deuxième niveau de priorité concerne la sauvegarde des potentialités du paysage, par des choix réfléchis, notamment au niveau des zones destinées au développement de l'urbanisme.

### **3.1 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES**

Sur l'ensemble du territoire, huit types paysagers majeurs peuvent être décrits par ce qui les structure, ce qui les menace, et les objectifs de valorisation qui s'y attachent.



- Boisement naturel
- Pic de Vissou
- Plaine fertile ouverte
- Plaine fertile fermée
- Zone urbaine
- Escarpement rocheux
- Garrigue
- Boisement artificiel



### **Avant-monts**

- **Structure**: Paysages de piémonts de la partie méridionale de la Montagne Noire.
- **Menace**: fermeture des milieux, grands incendies, appauvrissement de la diversité des espèces animales et végétales.
- **Objectifs**: Préservation, gestion et reconquête des secteurs les plus sensibles, encouragement à la diversité des essences forestières, lutte contre les risques d'incendies par le nettoyage des sous-bois aux abords des chemins et des routes.



### **Pic de Vissou**

- **Structure**: Relief émergeant dont l'impact paysager est très fort.
- **Menace**: Défrichement au profit de l'exploitation agricole, incendies, sur-fréquentation du site.
- **Objectifs**: préservation des espaces boisés sur les pentes, maîtrise de la fréquentation du site, encouragement à la diversité des essences forestières, lutte contre les risques d'incendies par le nettoyage des sous-bois aux abords des chemins.



### **Plaine viticole ouverte**

- **Structure**: Paysage fragile du fait de son ouverture sur de grandes étendues. petit patrimoine témoin de l'activité pastorale ancienne
- **Menace**: mitage, urbanisation consommatrice de surfaces agricoles, déprise agricole génératrice de friches, constructions non agricoles traitées, banalisation des constructions isolées, disparition du petit patrimoine.
- **Objectifs**: limiter l'extension des zones constructibles en densifiant la zone actuellement urbanisée, cerner les zones susceptibles de répondre à de réels besoins de construction agricole, sauvegarder le caractère et le potentiel agricole des meilleures terres, préservation, gestion et reconquête dans les secteurs les plus sensibles (abords des routes, fonds de vallons). Préservation, gestion et renouvellement des alignements d'arbres.

### **Plaine viticole fermée**

- **Structure**: Paysage agricole cerné par des reliefs proches.
- **Menace**: déprise agricole génératrice de friches, constructions non agricoles traitées, banalisation des constructions isolées.
- **Objectifs**: gestion de la limite zone agricole / zone boisée, cerner les zones susceptibles de répondre à de réels besoins de construction agricole, sauvegarder le caractère et le potentiel agricole des meilleures terres.



## **Zone urbaine**

- **Structure**: Implantation d'origine le long de la Boyne relayé par un étalement progressif en direction des collines avoisinantes.
- **Menace**: extension de la zone constructible au détriment des terres agricole ou des massifs forestiers, risques d'incendies générés par l'habitat proche des boisements, mitage du paysage
- **Objectifs**: Confortement des centralités, lutte contre le mitage et la sur-consommation d'espace, résorption des points noirs (enfouissement des lignes électriques, harmonisation des clôtures, soin apporté à la qualité des construction et des espaces publics, adaptation de la palette végétale des plantations aux milieux), mise en valeur des vues sur le village.



## **Piochs**

- **Structure**: Blocs de calcaire détachés d'une falaise sous-marine il y a 335 millions d'années, qui se sont immobilisés sur le fond vaseux du plancher océanique, aujourd'hui devenu schiste. Ils constituent des points de repère forts dans le paysage.
- **Objectifs**: préservation des espaces boisés sur les pentes. Réhabilitation, sauvegarde et mise en valeur du petit patrimoine.



## **Versants arides**

- **Structure**: généralement sur les versants sud, secteurs de végétation basse et éparse sur un sol maigre.
- **Menace**: incendies
- **Objectifs**: favoriser la pâture



## **Boisements artificiels**

- **Structure**: boisements artificiels de résineux sur une zone réduite.
- **Menace**: artificialisation et enrésinement des forêts, appauvrissement de la diversité des espèces animales et végétales.
- **Objectifs**: Lutte contre les risques d'incendies par l'entretien de la forêt, encouragement à la diversité des essences forestières.



## **3.2 LES PAYSAGES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

### **3.2.1 LES BOISEMENTS D'EXCEPTION**

La loi paysage préconise le classement N (zone naturelle) et/ou EBC (espace boisé classé) des boisements exceptionnels, et de leurs abords, de façon à ce qu'ils soient mis en valeur. Sur le territoire de Cabrières, trois types de boisements peuvent bénéficier de cette protection.

- 1) Les boisements qui ponctuent verticalement le paysage et structurent fortement les zones agricoles et naturelles:
  - les haies coupe-vent dont le maintien est soumis au dynamisme de l'activité agricole
  - les ripisylves, qui par ailleurs, jouent un rôle essentiel dans la tenue des berges et l'écrêtage des écoulements en cas de fortes pluies.
  - les alignements en bordure des routes ou dans l'agglomération, qui nécessitent de l'entretien et le cas échéant, le remplacement des sujets qui meurent.



2) Les boisements qui couvrent les reliefs dominants: le pic de Vissou, le bois de Jaffet, les boisements des pentes des Piochs, qui caractérisent les paysages de Cabrières, et dont la fragilité est liée au fait que l'urbanisation ou l'activité agricole peuvent porter atteinte aux entités paysagères sans possibilité de réversibilité (au contraire des coupes franches réalisées dans le cadre de l'exploitation forestière et compatibles avec le classement EBC).



3) Les boisements ayant bénéficié de subventions de l'état.



Le territoire de Cabrières bénéficie d'une grande diversité de boisements:

- les boisements naturels (chênes verts et chênes blancs)
- les boisements artificiels (résineux),
- les plantations liées à l'activité agricoles (oliveraies, vergers, vignobles),
- les boisements d'agrément (platanes, acacias)
- les garrigues (génévriers, cystes, genêts, romarins, thym, arbousiers)



Le "mini- guide" édité en 2006 par le CAUE de l'hérault (en annexe du présente document) présente une sélection d'essences végétale adaptées aux conditions écologiques contrastées et difficiles du département de l'Hérault.

Les essences adaptées aux paysages de plaine sont les suivantes:

Pour les arbres:

Frêne à fleurs, Melia, Savonnier, Tilleul argenté,

Pour les arbustes:

Abelia, Chalef, Germandrée, Jasmin primevère, Photinia, Rosier de Chine,

Pour les plantes vivaces:

Erigeron Karvinskianus, Géranium sanguin, Jacobinia suberecta, Lobelia laxiflora, Orthnopsis Cheirifolia, Plumbago rampant.

Les essences adaptées aux paysages des Piémonts sont les suivantes:

Pour les arbres:

Chêne vert, Erable de Montpellier, Micocoulier, Mûrier blanc

Pour les arbustes:

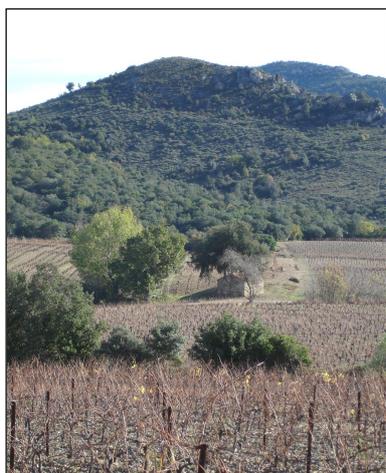
Ciste, Coronille, Grenadier à fleurs, Laurier tin, Sauge arbustive, Sauge de Jérusalem.

Pour les plantes vivaces:

Gaura lindheimeri, Oenothère à fleurs roses, Perovskia atriplicifolia, Teucrium x lucidrys, Valériane, Verveine.

### 3.2.2 LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

De nombreux mazets, dont certains n'apparaissent pas au cadastre, ponctuent le paysage de Cabrières. Généralement à proximité d'une réserve d'eau (source ou puits) et fréquemment soulignés par un arbre qui crée un point de repère fort, ils témoignent de pratiques agricoles anciennes. Tombés aujourd'hui en désuétude, la ruine menace la plupart d'entre eux. Les plus grands, ou ceux qui bénéficient d'une accessibilité correcte peuvent toutefois susciter des volontés de réhabilitation.



La question du devenir des mazets mais aussi des autres bâtiments, agricoles ou pas, passe par leur classification:

- les hameaux qui regroupent plusieurs familles et qui présentent encore un potentiel de bâtiments réhabilitables -zones en rouge- à classer U, pour permettre la construction, l'extension, le changement d'affectation etc:

le village	sections B, D, F
les Crozes	section E
le Mas Rouch	section E
le Mas Boussière	section E

- les domaines agricoles (bâtiments de l'exploitation et bâtiments d'habitation de l'exploitant) -jaune- à classer A, pour que le règlement de la zone agricole s'applique, notamment en ce qui concerne la construction de gîtes, d'habitation liée et nécessaire à l'exploitation agricole, de campings à la ferme etc:

le Domaine du Temple	section E
le Domaine de Mas Rouch	section E

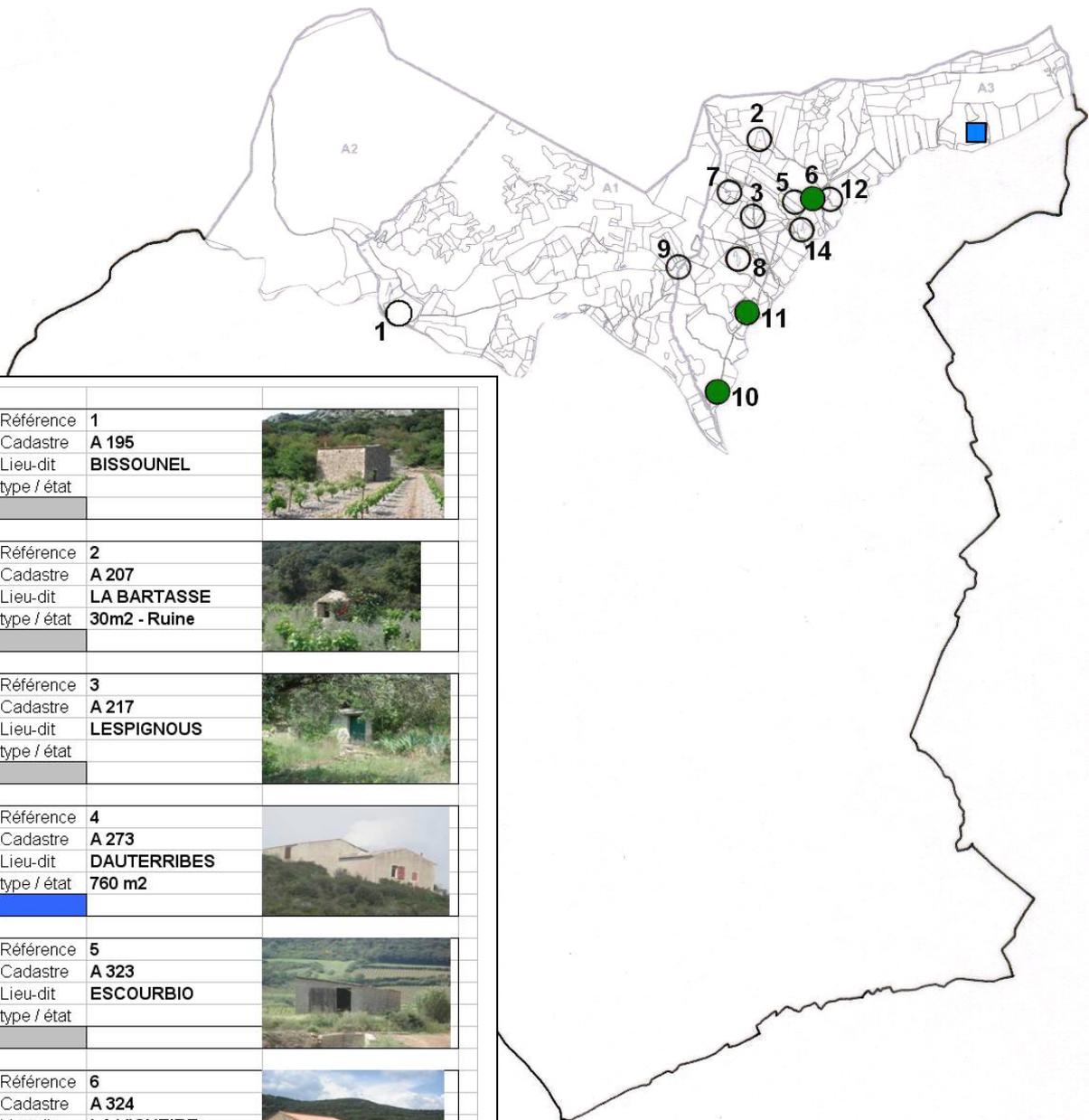
- les bâtiments isolés, habités, non rattachés à une exploitation agricole, dépourvus d'intérêt patrimonial - bleu-, à classer A (le changement de destination et l'extension sont interdits) ou N (si le bâtiment est déjà habité, l'extension mesurée est possible)

Dauteribes	section A	parcelle 273	repère 4
le Mas Rigaud	section B	parcelle 863	repère 30
Lauriol	section E	parcelle 1003 etc	
Izarne	section C	parcelle 792	repère 40
La Rouquette	section C	parcelles 662 etc	
Puech Haut	section C	parcelles 635 etc	
Lous Baladasses	section F	parcelle 81	repère 58
Parcelle 526 Les Crozes	section E	parcelle 526	repère 54
Champs de la grange	section B	parcelle 110	repère 17

- les bâtiments de caractère patrimonial qui pourraient être susceptibles d'être réhabilités -vert- à classer A-pastillé en interdisant les extensions, en n'autorisant l'adaptation avec changement d'affectation qu'à l'intérieur de l'enveloppe du bâti:

La Vigneire	section A	parcelle 324	repère 6
Valat Grand	section A	parcelle 409	repère 10
Valat Grand	section A	parcelle 415	repère 11
Chemin de Cabrières	section C	parcelle 773	repère 38
Las Mouchasses	section D	parcelle 434	repère 47
Puech Camps	section E	parcelle 35	repère 51
Les Moulières	section F	parcelle 268	repère 61

- les autres bâtiments (qui comprennent aussi les capitelles, moulins) - classés A (le changement de destination et l'extension sont possibles si nécessaires à l'exploitation agricole) ou N (si le bâtiment est déjà habité, l'extension mesurée est possible, mais le changement de destination est interdit) - gris.

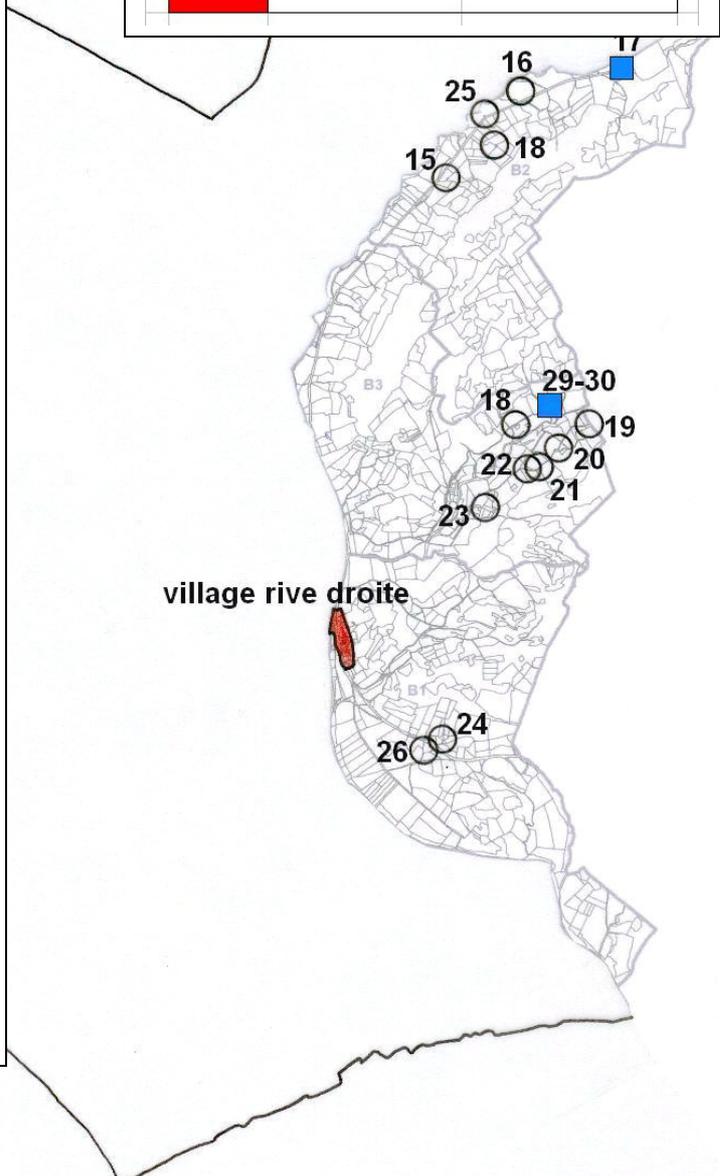


Référence	1	
Cadastré	A 195	
Lieu-dit	BISSOUNEL	
type / état		
Référence	2	
Cadastré	A 207	
Lieu-dit	LA BARTASSE	
type / état	30m2 - Ruine	
Référence	3	
Cadastré	A 217	
Lieu-dit	LESPIGNOUS	
type / état		
Référence	4	
Cadastré	A 273	
Lieu-dit	DAUTERRIBES	
type / état	760 m2	
Référence	5	
Cadastré	A 323	
Lieu-dit	ESCOURBIO	
type / état		
Référence	6	
Cadastré	A 324	
Lieu-dit	LA VIGNEIRE	
type / état	85 m2	
Référence	7	
Cadastré	A 350	
Lieu-dit	LOUS BISSOUS	
type / état	185 m2 - Ruine	
Référence	8	
Cadastré	A 377	
Lieu-dit	SAINT PERE	
type / état		
Référence	9	
Cadastré	A 390	
Lieu-dit	SAINT PERE	
type / état	25 m2 - Pas de toit	
Référence	10	
Cadastré	A 409	
Lieu-dit	VALAT GRAND	
type / état	195 m2	

Référence	11	
Cadastré	A 415	
Lieu-dit	VALAT GRAND	
type / état	25 m2	
Référence	12	
Cadastré	A 422	
Lieu-dit	ESCOURBIO	
type / état	23 m2	
Référence	13	
Cadastré	A 423	
Lieu-dit	LOUS BISSOUS	
type / état		
Référence	14	
Cadastré	A 431	
Lieu-dit	ESCOURBIO	
type / état		

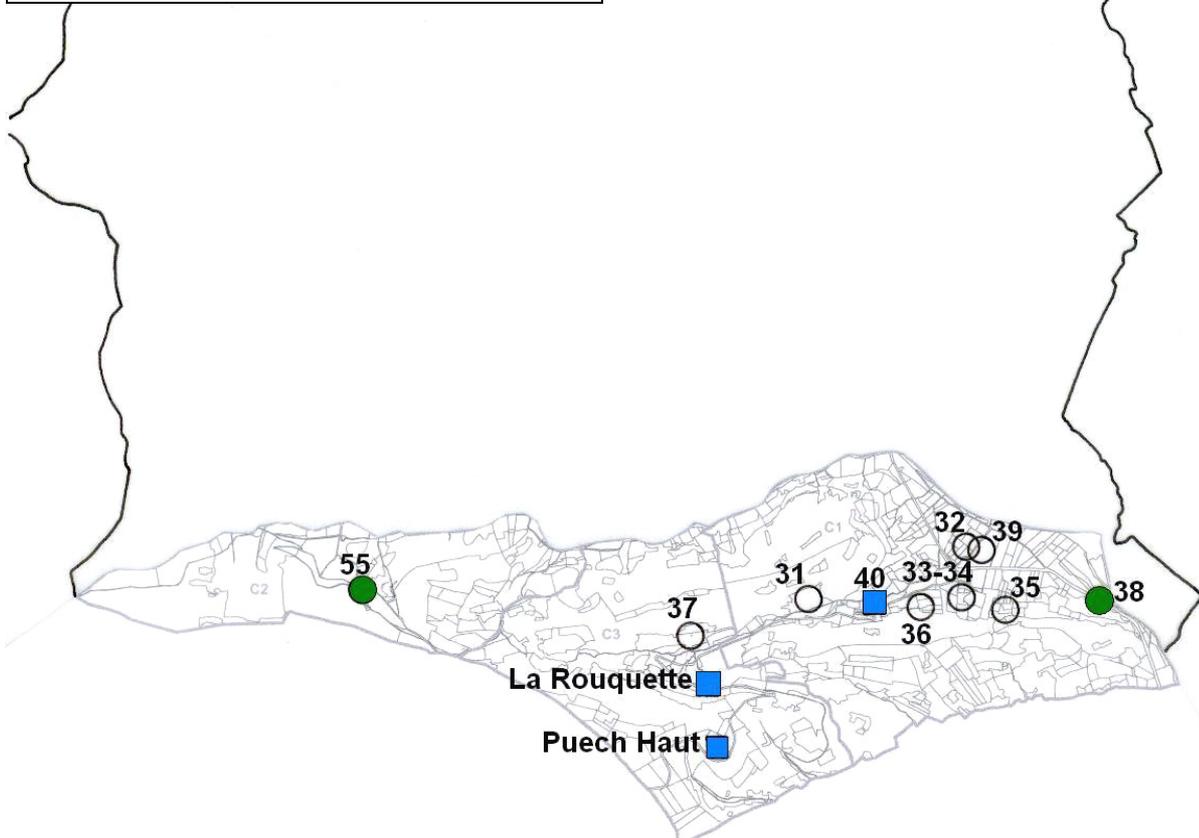
Référence	15	
Cadastré	B 52	
Lieu-dit	FONT DE NUQUE	
type / état	24 m2	
Référence	16	
Cadastré	90	
Lieu-dit	FONT DE NUQUE	
type / état	Délabré	
Référence	17	
Cadastré	110	
Lieu-dit	CHPS DE LA GRANG	
type / état	187 m2	
Référence	18	
Cadastré	B 297	
Lieu-dit	LES FIGIERES	
type / état	145 m2	
Référence	19	
Cadastré	B 312	
Lieu-dit	ROQUES BLANCAS	
type / état	Délabré	
Référence	20	
Cadastré	B 328	
Lieu-dit	ROQUES BLANCAS	
type / état	90 m2 - Ruine	
Référence	21	
Cadastré	B 335	
Lieu-dit	ROQUES BLANCAS	
type / état	30 m2 - Délabré	
Référence	22	
Cadastré	B 352	
Lieu-dit	ROQUES BLANCAS	
type / état		
Référence	23	
Cadastré	B 394	
Lieu-dit	NEBURELLE	
type / état		
Référence	24	
Cadastré	B 620	
Lieu-dit	LA ROUSSIGNOLE	
type / état		
Référence	25	
Cadastré	B 839	
Lieu-dit	FONT DE NUQUE	
type / état	30 m2	
Référence	26	
Cadastré	B 840	
Lieu-dit	CABREMOUTE	
type / état	8 m2	

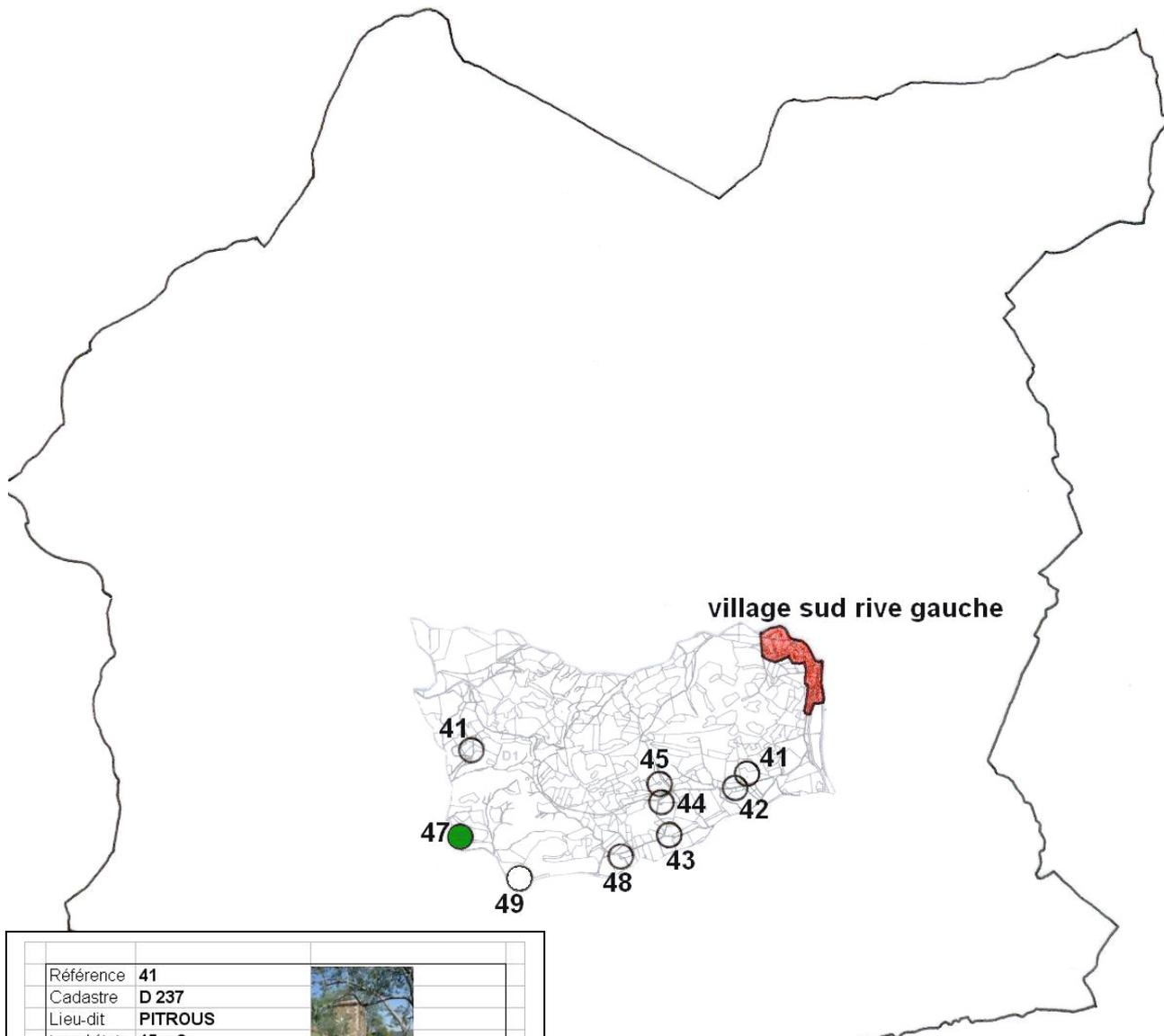
Référence	27	
Cadastré	B 842	
Lieu-dit	FONT DE NUQUE	
type / état	18 m2	
Référence	28	
Cadastré	B 845	
Lieu-dit	FONT DE NUQUE	
type / état	130 m2	
Référence	29	
Cadastré	B 860	
Lieu-dit	MAS DE RIGAUD	
type / état	Ruine	
Référence	30	
Cadastré	B 863	
Lieu-dit	MAS DE RIGAUD	
type / état	205 m2	
Référence	B	
Cadastré	B	
Lieu-dit	LE VILLAGE RIVE DROITE	
type / état		



Référence	<b>31</b>	
Cadastre	<b>C 64</b>	
Lieu-dit	<b>IZARNE</b>	
type / état	<b>Pas de toit</b>	
Référence	<b>32</b>	
Cadastre	<b>C 128</b>	
Lieu-dit	<b>LAUZE</b>	
type / état	<b>20 m2 - Pas de toit</b>	
Référence	<b>33</b>	
Cadastre	<b>C 159</b>	
Lieu-dit	<b>FONT DARNIERE</b>	
type / état	<b>521 m2</b>	
Référence	<b>34</b>	
Cadastre	<b>C 159</b>	
Lieu-dit	<b>FONT DARNIERE</b>	
type / état		
Référence	<b>35</b>	
Cadastre	<b>C 173</b>	
Lieu-dit	<b>FONT DARNIERE</b>	
type / état		
Référence	<b>36</b>	
Cadastre	<b>C 304</b>	
Lieu-dit	<b>ABRIC D'IZARNE</b>	
type / état	<b>20 m2 - Ruine</b>	
Référence	<b>37</b>	
Cadastre	<b>C 386</b>	
Lieu-dit	<b>SOUREILLE D'IZARN</b>	
type / état	<b>15 m2</b>	

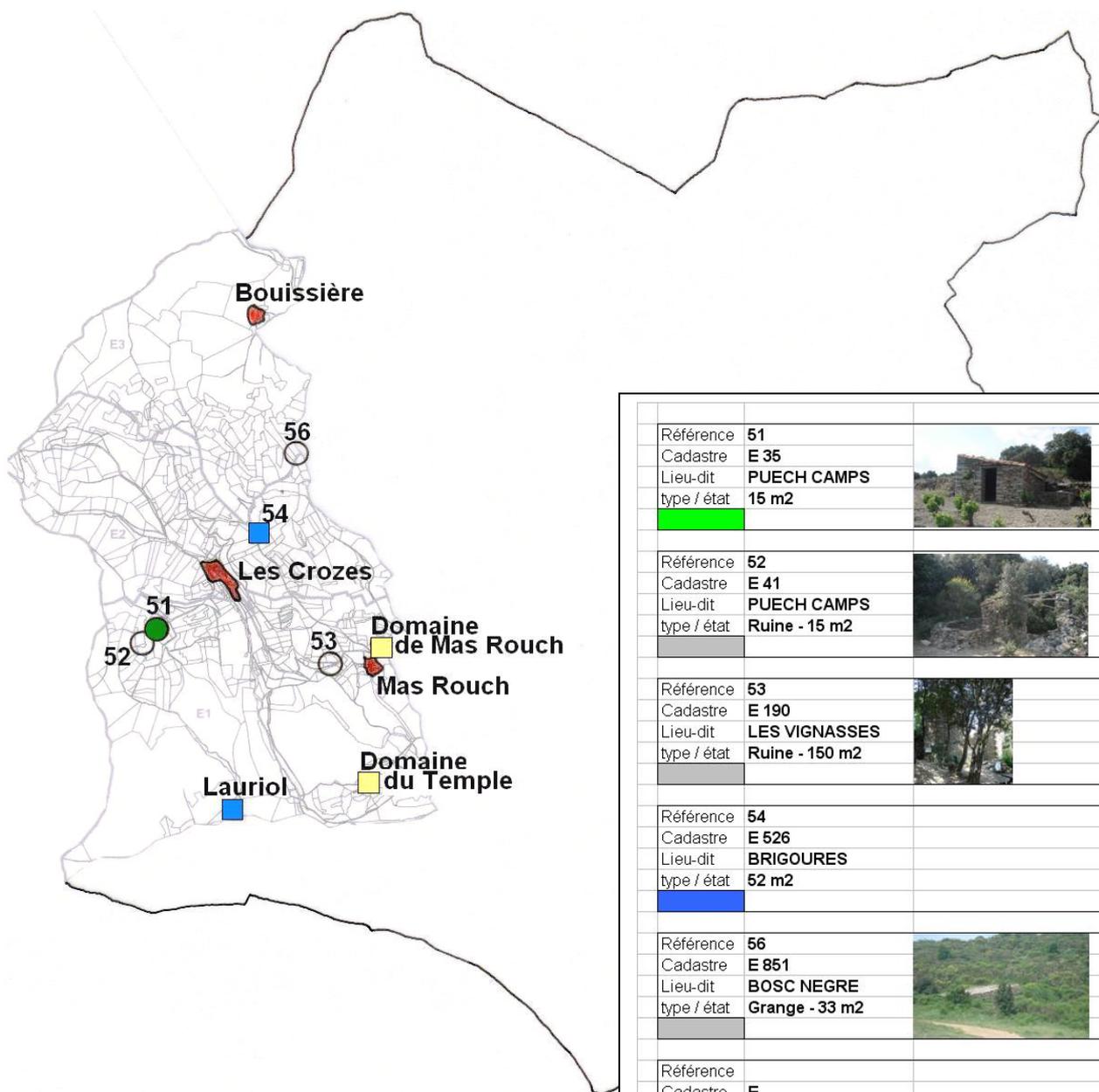
Référence	<b>38</b>	
Cadastre	<b>C 773</b>	
Lieu-dit	<b>CH. DE CABRIERES</b>	
type / état	<b>202 m2</b>	
Référence	<b>39</b>	
Cadastre	<b>C 789</b>	
Lieu-dit	<b>MARTIS</b>	
type / état		
Référence	<b>40</b>	
Cadastre	<b>C 792</b>	
Lieu-dit	<b>ABRIC D'IZARNE</b>	
type / état	<b>5 m2</b>	
Référence	<b>55</b>	
Cadastre	<b>C 697</b>	
Lieu-dit	<b>TIBERET</b>	
type / état	<b>Moulin</b>	
Référence	<b>C</b>	
Cadastre	<b>C</b>	
Lieu-dit	<b>LA ROUQUETTE</b>	
type / état		
Référence	<b>C</b>	
Cadastre	<b>C</b>	
Lieu-dit	<b>PUECH HAUT</b>	
type / état		



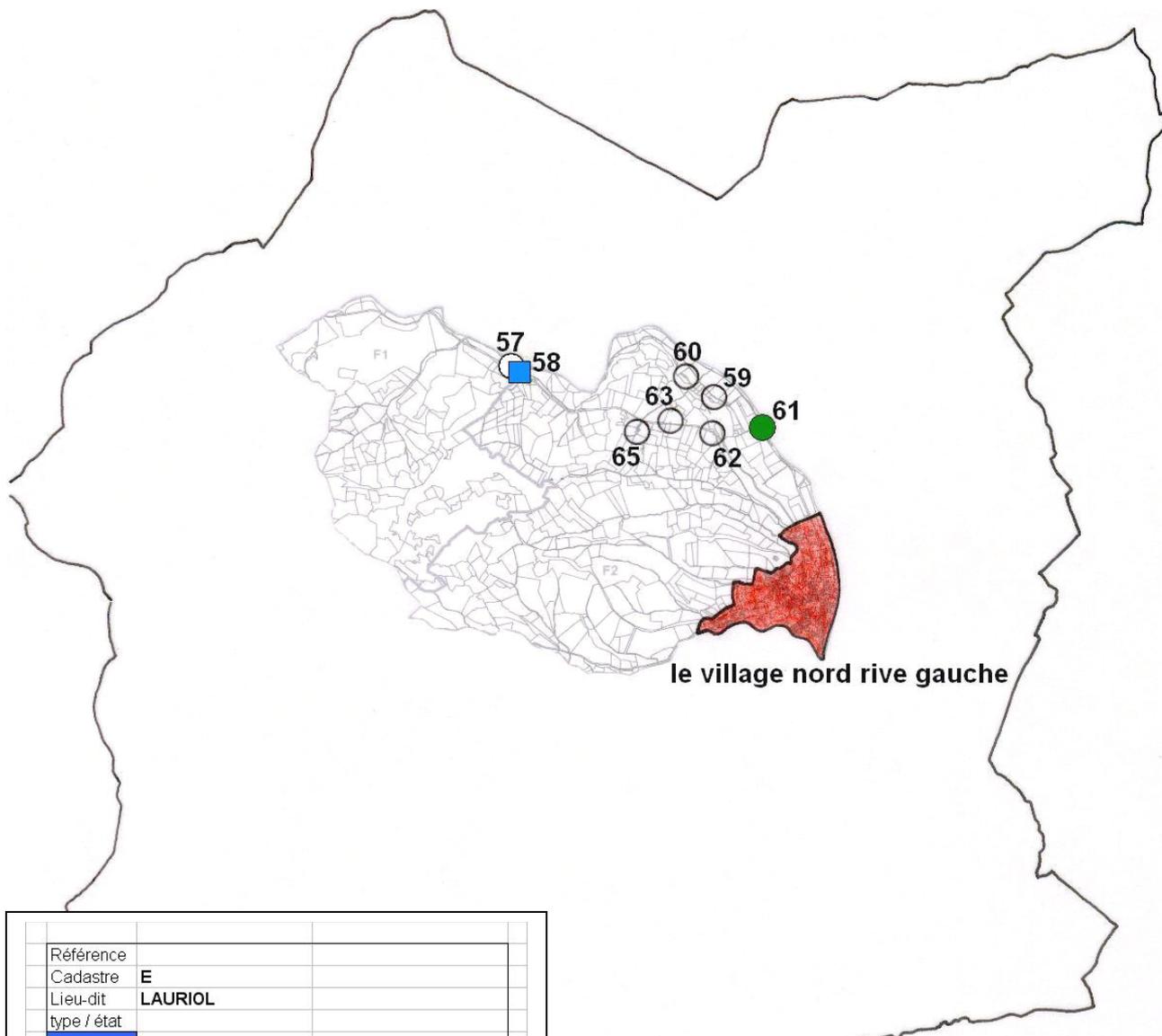


Référence	<b>41</b>	
Cadastré	<b>D 237</b>	
Lieu-dit	<b>PITROUS</b>	
type / état	<b>15 m2</b>	
Référence	<b>42</b>	
Cadastré	<b>D 244</b>	
Lieu-dit	<b>PITROUS</b>	
type / état	<b>18 m2</b>	
Référence	<b>43</b>	
Cadastré	<b>D 286</b>	
Lieu-dit	<b>PITROUS</b>	
type / état	<b>95 m2</b>	
Référence	<b>44</b>	
Cadastré	<b>D 291</b>	
Lieu-dit	<b>PITROUS</b>	
type / état	<b>220 m2</b>	
Référence	<b>45</b>	
Cadastré	<b>D 297</b>	
Lieu-dit	<b>PITROUS</b>	
type / état	<b>Délabré - 285 m2</b>	
Référence	<b>46</b>	
Cadastré	<b>D 405</b>	
Lieu-dit	<b>LOU CASTEL</b>	
type / état	<b>Délabré - 17 m2</b>	

Référence	<b>47</b>	
Cadastré	<b>D 434</b>	
Lieu-dit	<b>LAS MOUCHASSES</b>	
type / état	<b>440 m2</b>	
Référence	<b>48</b>	
Cadastré	<b>D 451</b>	
Lieu-dit	<b>CAUQUILLOU</b>	
type / état	<b>110 m2</b>	
Référence	<b>49</b>	
Cadastré	<b>D 463</b>	
Lieu-dit	<b>CAUQUILLOU</b>	
type / état	<b>Moulin - 200 m2</b>	
Référence	<b>50</b>	
Cadastré	<b>D 486</b>	
Lieu-dit	<b>PITROUS</b>	
type / état		
Référence		
Cadastré	<b>D</b>	
Lieu-dit	<b>VILLAGE SUD RIVE GAUCHE</b>	
type / état		



Référence	<b>51</b>	
Cadastré	<b>E 35</b>	
Lieu-dit	<b>PUECH CAMPS</b>	
type / état	<b>15 m2</b>	
Référence	<b>52</b>	
Cadastré	<b>E 41</b>	
Lieu-dit	<b>PUECH CAMPS</b>	
type / état	<b>Ruine - 15 m2</b>	
Référence	<b>53</b>	
Cadastré	<b>E 190</b>	
Lieu-dit	<b>LES VIGNASSES</b>	
type / état	<b>Ruine - 150 m2</b>	
Référence	<b>54</b>	
Cadastré	<b>E 526</b>	
Lieu-dit	<b>BRIGOURES</b>	
type / état	<b>52 m2</b>	
Référence	<b>56</b>	
Cadastré	<b>E 851</b>	
Lieu-dit	<b>BOSC NEGRE</b>	
type / état	<b>Grange - 33 m2</b>	
Référence		
Cadastré	<b>E</b>	
Lieu-dit	<b>LES CROZES</b>	
type / état		
Référence		
Cadastré	<b>E</b>	
Lieu-dit	<b>BOUISSIERE</b>	
type / état		
Référence		
Cadastré	<b>E</b>	
Lieu-dit	<b>MAS ROUCH</b>	
type / état		
Référence		
Cadastré	<b>E</b>	
Lieu-dit	<b>DOMAINE DU TEMPLE</b>	
type / état		
Référence		
Cadastré	<b>E</b>	
Lieu-dit	<b>DOMAINE DE MAS ROUCH</b>	
type / état		



le village nord rive gauche

Référence		
Cadastré	<b>E</b>	
Lieu-dit	<b>LAURIOL</b>	
type / état		
Référence	<b>57</b>	
Cadastré	<b>F 81</b>	
Lieu-dit	<b>COMBEMOL</b>	
type / état	<b>MOULIN</b>	
Référence	<b>58</b>	
Cadastré	<b>F 81</b>	
Lieu-dit	<b>LAS BALADASSES</b>	
type / état	<b>GRANGE</b>	
Référence	<b>59</b>	
Cadastré	<b>F 212</b>	
Lieu-dit	<b>LES TABELS</b>	
type / état	<b>15 m2</b>	
Référence	<b>60</b>	
Cadastré	<b>F 220</b>	
Lieu-dit	<b>LES TABELS</b>	
type / état	<b>415 m2 - délabré</b>	
Référence	<b>61</b>	
Cadastré	<b>F 268</b>	
Lieu-dit	<b>LES MOULIERES</b>	
type / état	<b>70 m2 - MOULIN</b>	

Référence	<b>62</b>	
Cadastré	<b>F 312</b>	
Lieu-dit	<b>MOULARESSES</b>	
type / état	<b>9 m2</b>	
Référence	<b>63</b>	
Cadastré	<b>F 914</b>	
Lieu-dit	<b>MOULARESSES</b>	
type / état		
Référence	<b>64</b>	
Cadastré	<b>F 942</b>	
Lieu-dit	<b>MOULARESSES</b>	
type / état		
Référence	<b>65</b>	
Cadastré	<b>F 997</b>	
Lieu-dit	<b>MOULARESSES</b>	
type / état	<b>392 m2</b>	
Référence		
Cadastré	<b>F</b>	
Lieu-dit	<b>VILLAGE NORD RIVE GAUCHE</b>	
type / état		

### 3.2.3 LES PAYSAGES CONSTRUITS - FORCES ET FAIBLESSES

L'étude d'un territoire met en évidence les différents éléments qui caractérisent le paysage urbain ou agricole.

L'identification de ceux qui sont positifs (sans pour autant être nécessairement d'une richesse patrimoniale exceptionnelle), permettra de perpétuer des typologies traditionnelles garantes d'une identité forte.

Ceux qui sont négatifs et dont le résultat est d'abîmer l'image d'un territoire doivent faire l'objet d'une observation critique, dans le but d'y apporter des améliorations ou d'en amoindrir les effets mais surtout d'éviter de les reproduire.

Les paysages des zones agricoles et naturelles s'enrichissent des différents murets (soutènement, terrassiers, parapets, clôtures):



Par contre, leur réhabilitation devrait être entreprise en utilisant les techniques mises en oeuvre pour leur construction.



Les clôtures inadaptées à l'environnement: ici une clôture en zone agricole qui serait parfaite dans un paysage urbain mais qui semble inappropriée dans le contexte dans lequel elle se trouve:



Et les différents points qui nous permettent de réfléchir à ce que nous donnons à voir depuis l'espace public:

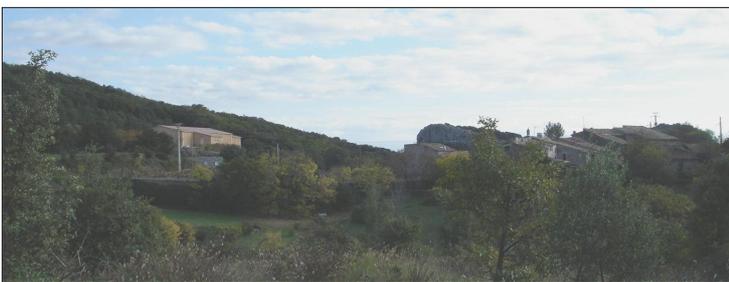
Les clôtures qui ne sont pas soignées, les murs de parpaing non enduits, les cuves de gaz:



Les cabanes:



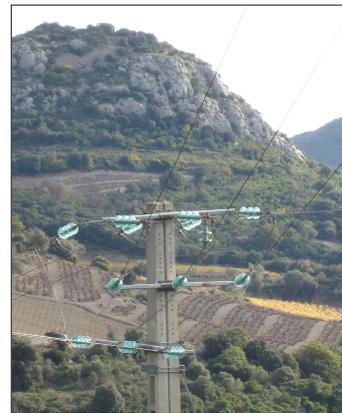
L'étalement des constructions agricoles ou pavillonnaires



La difficulté de gérer l'intégration paysagère des bâtiments de taille importante...



...ou les différentes conséquences induites par l'habitat



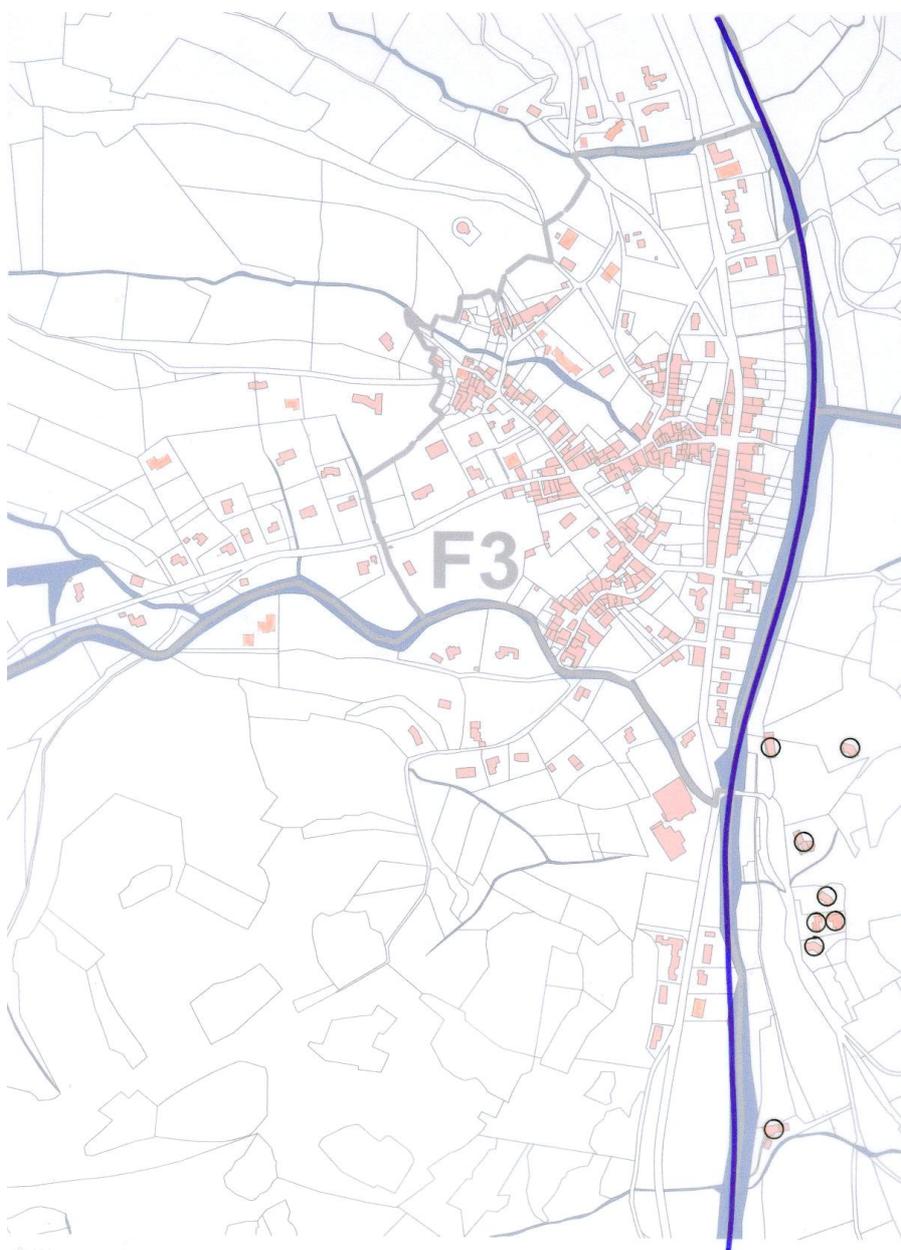
### 3.3 LE VILLAGE - DIAGNOSTIC PAYSAGER

La décomposition analytique qui suit a pour objectif d'expliciter les mécanismes qui ont conduit à faire du village ce qu'il est aujourd'hui. Il s'agit de se munir d'outils permettant d'envisager l'évolution de l'agglomération, dans le respect de son caractère intrinsèque, en évitant, autant que possible, de reproduire les dysfonctionnements repérés.

#### 3.3.1 ANALYSE DES LIMITES STRUCTURANTES

La forme urbaine peut être examinée sous l'angle des limites qui la structurent. S'appuyer sur ces limites pour concevoir les évolutions futures, permet de maîtriser le risque d'étalement urbain qui se fait inévitablement au détriment des terres agricoles ou naturelles. Or c'est cet environnement, façonné par la nature et l'activité agricole des hommes, qui sert d'écrin au village et qui lui donne sa spécificité. C'est pourquoi nous devons porter une grande attention au maintien des limites de l'urbanisation sans lesquelles la banalisation menacerait, à court terme, les paysages.

La première de ces limites est la Boyne, qui après un parcours dans des reliefs relativement contraignants, aboutit ici sur un élargissement. Ce replat ménage un espace protégé qui a été propice à l'implantation des premiers Mas à l'origine du village. Tout en étant ainsi abrité, Cabrières se positionne aussi sur le seuil de la plaine viticole qui s'ouvre au sud vers une plus large perspective.



Toutefois, quelques implantations récentes en rive gauche de la Boyne, vont dans le sens de la dispersion du village.

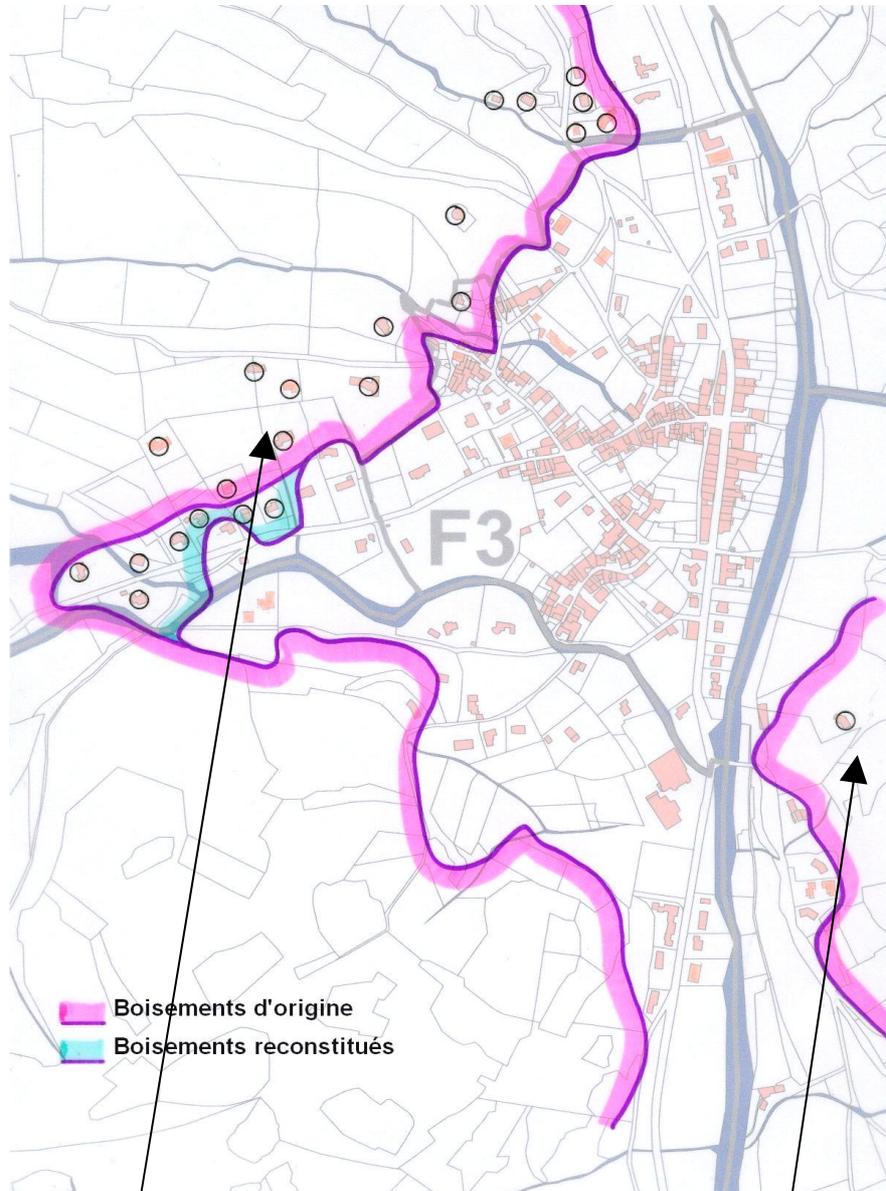
Le deuxième type de limite que l'on peut mettre en évidence est également lié au réseau hydrographique puisqu'il s'agit des ripisylves, qui matérialisent de véritables frontières.

Lorsqu'elles sont respectées, comme sur la vue ci-contre, ces frontières tiennent à la fois le rôle de porte et de masque.

A contrario, celles qui sont franchies (voir photos ci-dessous) fragilisent les zones agricoles et forestières adjacentes.



Les boisements qui sont alentour du village constituent des paysages relativement fermés dans le sens où une construction isolée au milieu d'un massif boisé a un impact important depuis un point de vue éloigné. Il est à distinguer les boisements d'origine, altérés par des constructions, et les boisements qui au contraire, ont été reconstitués sur des terres initialement agricoles, autour de nouvelles bâtisses, dans un souci d'intégration paysagère.



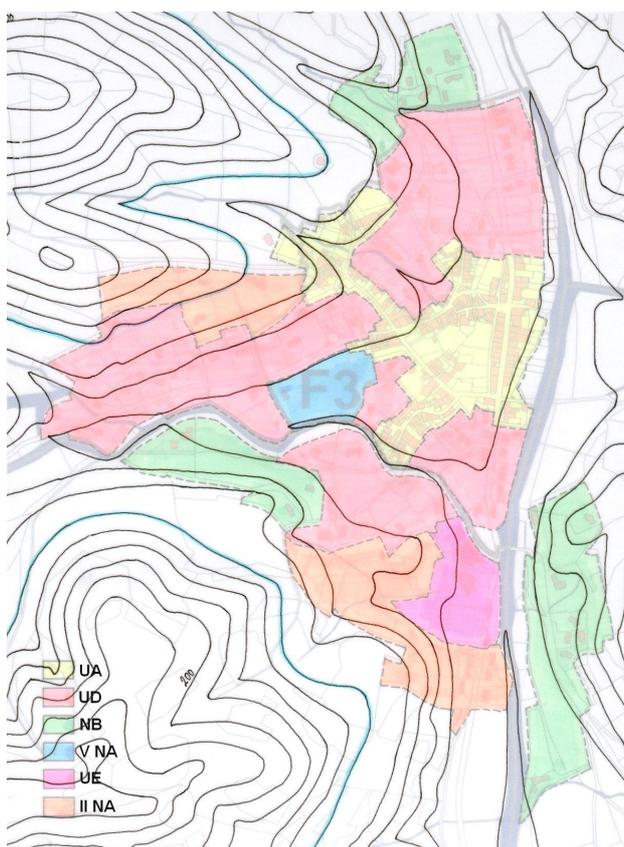
Mais l'élément le plus structurant est indéniablement le relief.

D'un point de vue technique, construire sur une zone topographiquement complexe induit d'importantes conséquences en terme d'adaptation au terrain (murs de soutènement, rampes d'accès, vitesse et quantité des eaux de ruissellement à gérer).

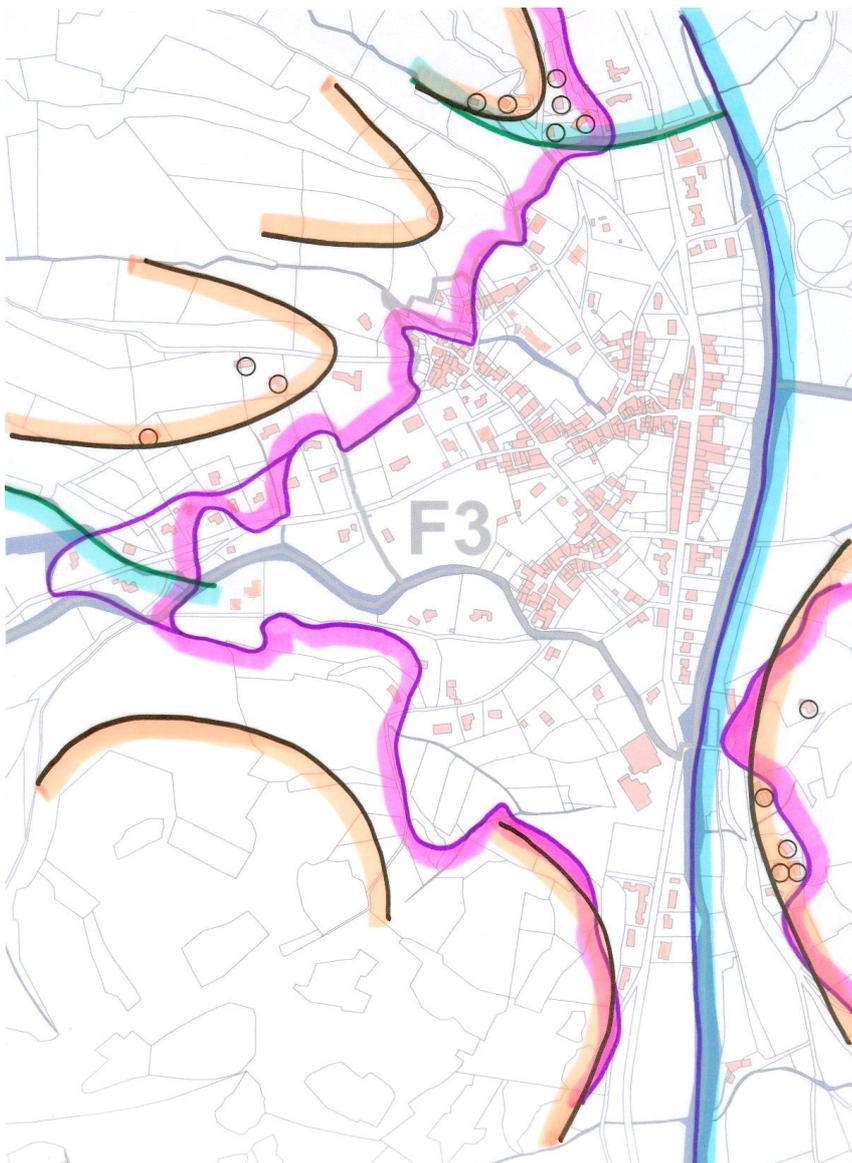
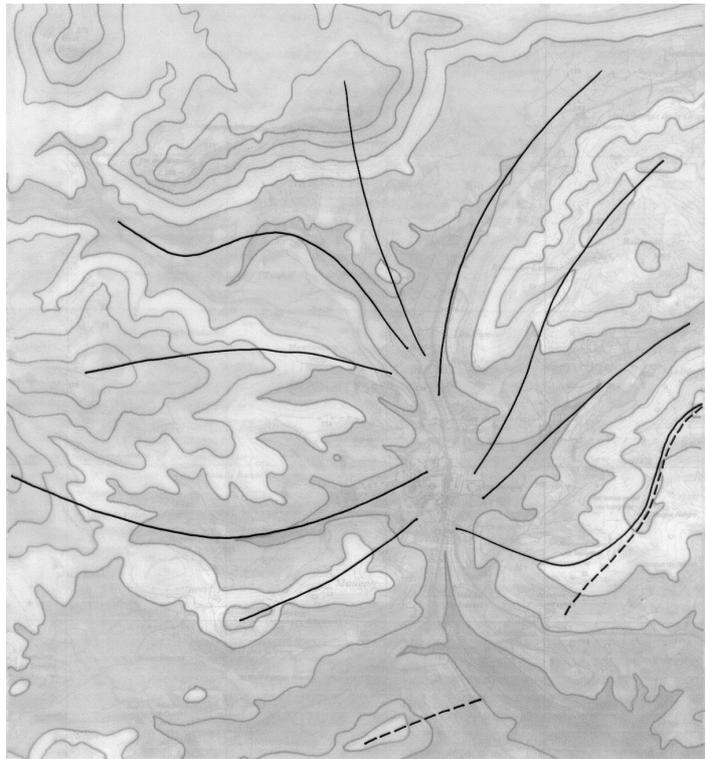


D'autre part, les contraintes liées au dispositif de distribution de l'eau potable limitent la constructibilité en-deça de la cote altimétrique du réservoir (NGF 160m -matérialisée en bleu sur le plan ci-dessous).

D'un point de vue paysager, le premier aspect à considérer est celui de la pente. Les courbes de niveau proches les unes des autres marquent des zones en-deça desquelles l'urbanisation devrait être contenue.



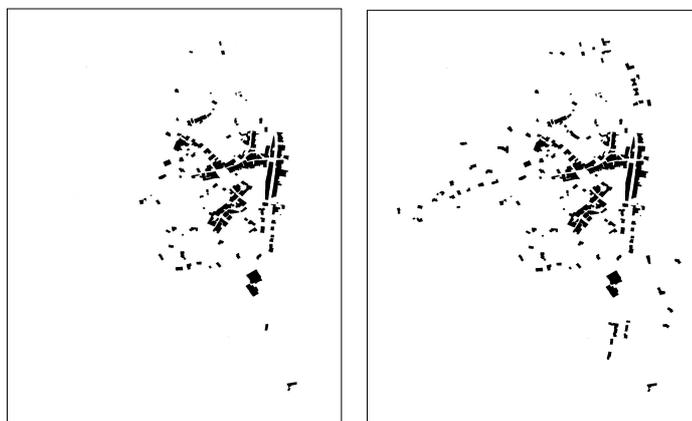
Le second aspect à considérer est celui de l'orientation des crêtes et des talwegs: Sauvegarder le principe de centralité impose qu'on limite l'urbanisation aux zones orientées vers le coeur de l'agglomération (ce qui va à l'encontre du développement le long de la route de Péret).



De la superposition des différents critères d'analyse, émerge les principes structurants du paysage dont l'observation nous permettra de poser quelques principes garants d'un développement harmonieux et équilibré du village.

### 3.3.2 EVOLUTION DU VILLAGE

Alors que le bâti d'origine s'était développé de façon très groupé autour des églises, des fontaines et d'étroites ruelles, l'évolution récente (entre 1995 et 2007) se caractérise sous forme d'un habitat isolé essentiellement réparti le long des départementales.



Ce type d'urbanisation "en doigt de gant" est pourtant pénalisant à la fois en terme de paysage, mais aussi parceque les coûts d'investissement sont multipliés:

- réseaux d'alimentation en eau potable et en électricité,
  - réseau d'assainissement
  - voiries et trottoirs,
  - éclairage public et ramassage des ordures ménagères.

En outre ils sont générateurs d'un accroissement des déplacements automobiles et d'une nécessité de gestion du stationnement dans le coeur du village.

Les deux images ci-dessous mettent en évidence la différence de traitement entre un espace public en zone agglomérée, et un espace public de type routier, qui tout en étant un axe tenant lieu de lien entre une zone périphérique du village et le centre, n'offre aucune sécurité aux piétons.



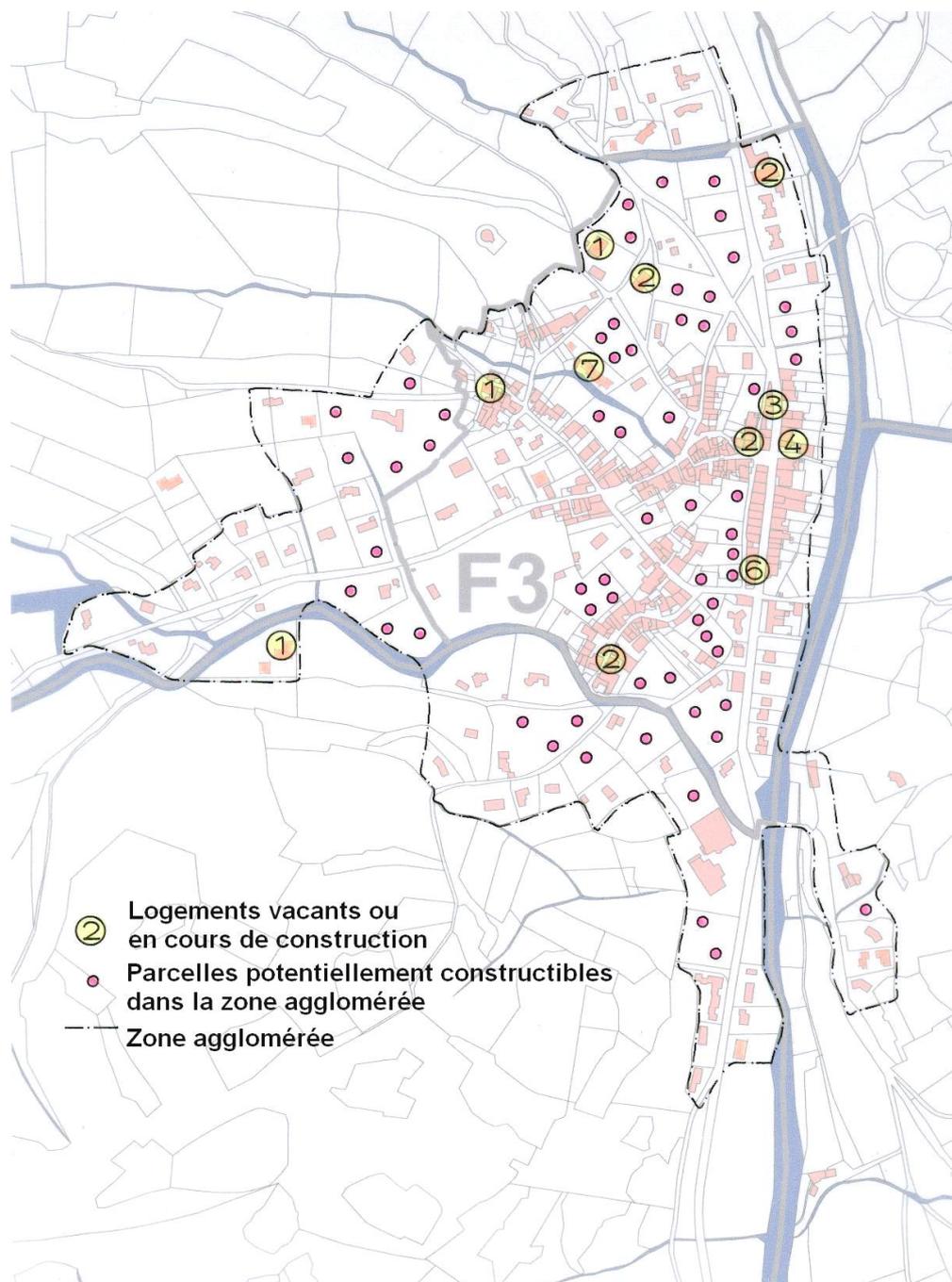
L'objectif visé est donc de densifier les zones agglomérées afin de conserver au village un caractère d'habitat groupé et d'éviter un développement trop consommateur d'espace, afin de sauvegarder le potentiel agricole, et de constituer une réserve foncière pour les générations à venir.

### 3.3.3 PERSPECTIVES D'AVENIR

Un premier niveau d'observation permet de faire le bilan, à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée

- des parcelles restant encore constructibles,
- des logements actuellement vacants
- des bâtiments réhabilitables et qui auraient la potentialité de devenir des logements
- des maisons actuellement en cours de construction
- des permis de construire juste accordés

Ainsi, le potentiel de logements à l'intérieur de la zone agglomérée s'élève à 90, soit près de 220 habitants potentiels ( $90 \times 2.44$  habitants, en moyenne, par logement) . Ce chiffre est largement au-delà de l'objectif défini par la municipalité en terme d'augmentation de la population (entre 40 et 50 nouveaux foyers dans les dix années à venir, soit 100 à 120 habitants supplémentaires). Il permet néanmoins de prendre en compte le phénomène de blocage foncier que l'on constate habituellement dans ce type de commune rurale.





## **4 – BILAN, MOYENS MIS EN OEUVRE, PERSPECTIVES D'EVOLUTION**

L'étude d'environnement, l'analyse de l'état initial et l'étude paysagère qui précèdent ont eu pour objet de faire un diagnostic du territoire tel qu'il nous est aujourd'hui transmis après avoir été façonné par la nature et les générations qui nous ont précédées. De ce diagnostic, découle l'énoncé des thèmes moteurs de la réflexion. Ces thèmes mis en résonance avec la définition des enjeux et des objectifs communaux, permettent de définir de façon concrète les choix de développement et les perspectives d'évolution de la commune. Ce que nous transmettrons aux générations à venir dépendra des moyens mis en œuvre à l'issue de cette démarche.

Les différents points soulevés appellent des réponses adaptées qui seront matérialisées par le zonage. Certains de ces points qui ne peuvent trouver de traduction méritent néanmoins d'être soulignés pour que s'opèrent les prises de conscience nécessaires à une évolution harmonieuse et respectueuse du territoire.

Un territoire évolue au gré de différents critères qui sont en interaction permanente. Au moment de définir les perspectives d'avenir qui seront retranscrites dans la carte communale, il s'agit de prendre en compte la multiplicité des critères relatifs à la sécurité des personnes, aux exigences sanitaires, sociales, économiques, législatives, environnementales et paysagères.

### **4.1 DEFINITION DES ENJEUX ET DES OBJECTIFS**

- 1) Soutenir un développement urbain maîtrisé et cohérent:
  - En permettant une extension limitée pour qu'elle soit maîtrisable
  - En favorisant la diversité et la mixité sociale
  - En mettant en adéquation le niveau d'équipement et les besoins suscités par le développement.
- 2) Développer l'économie locale:
  - En sauvegardant les potentiels agricoles,
  - En assurant un développement touristique harmonieux.
- 3) Améliorer la sécurité des personnes:
  - En limitant les risques d'accidents de la circulation
  - En minimisant les risques d'inondations
  - En prévenant les risques d'incendie.
- 4) Renforcer l'identité de l'espace bâti:
  - Notamment dans l'emprise du périmètre concerné par la protection au titre des monuments historiques,
  - Par la réhabilitation et l'entretien du patrimoine bâti (coeur ancien du village, moulins, capitelles et mazets),
  - En protégeant les sites archéologiques repérés.
- 5) Protéger et mettre en valeur l'environnement et le paysage en vue d'un développement durable:
  - En préservant les espaces boisés remarquables et les paysages naturels,
  - En protégeant les paysages agricoles,
  - En soignant la qualité des paysages urbains.

## **4.2 DEFINITION DES ZONES**

**La zone urbaine "U"** comprend les secteurs déjà urbanisés et ceux où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet de desservir les constructions à implanter. Elle comprend 5 secteurs destinés à l'habitat aux services et aux activités diverses, qui se différencient essentiellement par les types d'activités autorisés, les modalités de raccordement aux réseaux publics et les densités.

<u>zone</u>	<u>activité / situation</u>	<u>raccordement</u>	<u>densité</u>
UA .....	logement, services, commerces.....	à tous les réseaux.....	densité forte
	→ village, Mas Rouch, Les Crozes		
UB.....	logement.....	assainissement individuel....	densité faible
	→ Mas Boussière		
UC .....	équipements sportifs.....	à tous les réseaux.....	densité non réglementée
	→ village		
UD .....	logement, services, commerces.....	à tous les réseaux.....	densité moyenne
	→ village		
UE .....	activité.....	à tous les réseaux.....	densité non réglementée
	→ village		

**La zone à urbaniser "AU"** est une zone non équipée ou insuffisamment équipée destinée à l'urbanisation future. Elle comprend deux secteurs dont l'évolution est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à leur desserte: le secteur AU (au hameau des Crozes) et le secteur AUo dont l'urbanisation est, de plus, soumise à la révision ou à la modification du PLU.

<u>zone</u>	<u>activité / situation</u>	<u>raccordement</u>	<u>densité</u>
AU .....	logement, services, commerces.....	à tous les réseaux projetés....	densité moyenne
	village, Les Crozes		

**La zone A** est une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.

**La zone N** est destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes et la protection contre les risques naturels ou les nuisances.

### **Cinq indices soulignent des cas particuliers:**

L'indice "1", qui a une incidence sur le règlement et qui concerne les zones U où la hauteur des constructions est limitée.

Les indices "v" (pour vestige) et "m" (pour monument), qui ont une incidence sur la procédure d'instruction des permis de construire et qui concerne les zones U, AU et A:

- dans le sous-secteur repéré par l'indice "v", toute intervention est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.
- dans le sous-secteur repéré par l'indice "m", toute intervention est soumise à l'avis du Service Départemental de l'architecture et du patrimoine.

L'indice "i" (pour inconstructible) qui concerne les zones A comprises dans le périmètre de sauvegarde du site classé pittoresque "Pics de Vissou et de Vissounel et leurs abords".

L'indice "g" (pour argile) qui concerne les zones U et A comprises dans des zones concernées par les risques de retrait-gonflement des argiles.

### **4.3 MOYENS MIS EN ŒUVRE**

Le présent chapitre a pour but de mettre en parallèle les objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les moyens mis en oeuvre pour les atteindre.

Afin d'explicitier la démarche ayant mené au projet de Plan Local d'Urbanisme,

- sont encadrés les passages issus du PADD.
- sont signalés en italique, les passages ou les documents du dossier auxquels se référer

#### **4.3.1 SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET COHÉRENT**

##### **4.3.1.1 Extention limitée**

L'évolution de la population doit rester limitée de façon à ce que les équilibres aujourd'hui en place ne soient pas mis en péril, qu'il s'agisse de la sauvegarde des terres agricoles, de la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, ou des équipements publics.

On estime qu'une augmentation de 100 personnes à 130 personnes dans les dix années à venir permettrait de satisfaire les besoins induits par l'augmentation de la population héraultaise sans pour autant remettre en question l'équilibre social actuel.

*Courbe de population: rapport de présentation §2.4.1 pp.24, 25.*

Le projet PLU privilégie la densification du tissu existant avant d'envisager son extension vers les extérieurs de la zone actuellement agglomérée. Il s'agit

- de donner un caractère plus urbain aux zones déjà bâties
- de voir le village et les hameaux se développer tout en protégeant les zones agricoles alentour dont l'utilité économique et la qualité paysagère sont essentielles,
- de limiter les linéaires de réseaux nécessaires à la desserte des zones urbaines.

Même si certains blocages du foncier sont constatés au coeur de la zone agglomérée, il est indispensable de considérer les potentiels que représentent ces parcelles. En effet, l'augmentation des foyers mono-parentaux, l'accroissement de la demande de logements locatifs, le développement du télé-travail qui permet à des populations traditionnellement urbaines de s'installer à distance des grandes agglomérations, le contexte socio-économique, peuvent générer une évolution des modes d'habitat (bâtiments collectifs, petites parcelles). Il est nécessaire, pour la commune, d'anticiper sur cette évolution au risque de se faire déborder par un afflux de population qui modifierait les équilibres et besoins en terme d'école, de services, d'équipement.

Toutefois, le projet PLU doit offrir une disponibilité en terme de logements ou de terrains constructibles permettant de satisfaire la demande.

On peut distinguer trois types de parcelles:

- les parcelles potentiellement constructibles et incluses dans la zone actuellement agglomérée (voir schéma n°1 ci-après), 88 potentiels (1)
- les parcelles constructibles qui sont en dehors de la zone actuellement agglomérée, et qui sont classées U (voir schéma n°2 ci-dessous).(2)
- les parcelles constructibles qui sont en dehors de la zone actuellement agglomérée, et qui sont classées AU (voir schéma n°2 ci-dessous).(2)

note à propos du schéma 1: Les potentiels ont été calculés à l'unité, quand il s'agit de s'insérer dans le tissu existant.

note a propos du schéma 2: Les potentiels ont été calculés sur la base de la surface globale des zones concernées, à laquelle 1/3 de la surface a été retranchée pour prendre en compte les accès, et dont la surface restante a été divisée par 1500 m<sup>2</sup>.

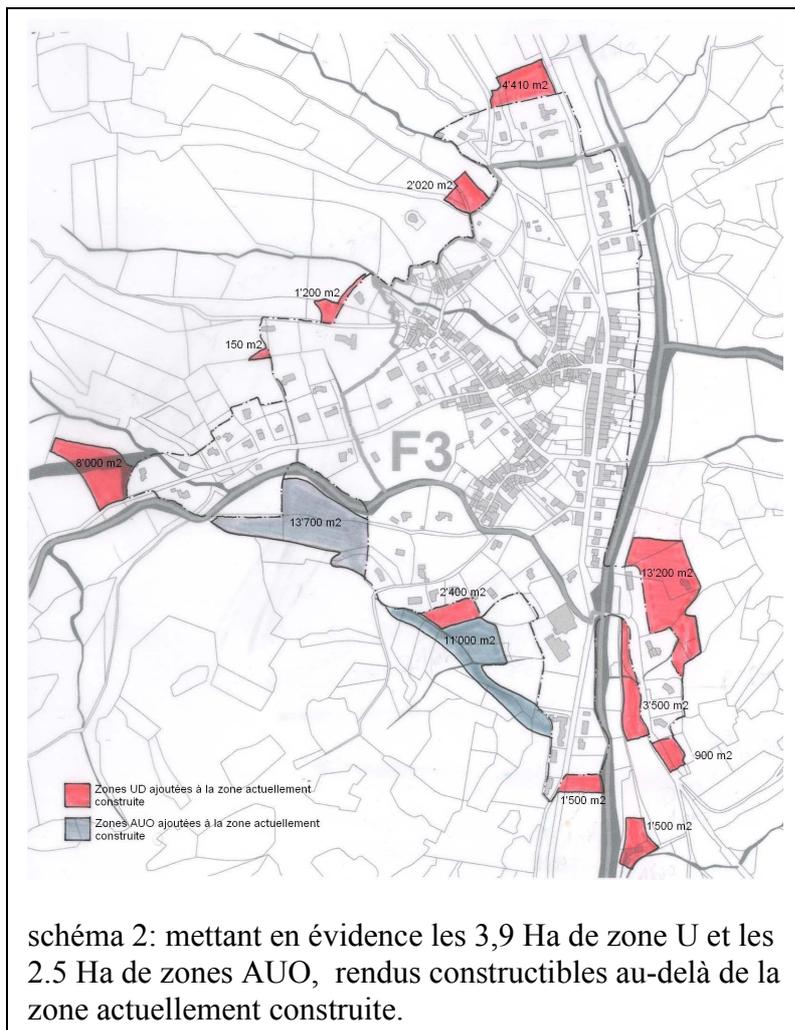
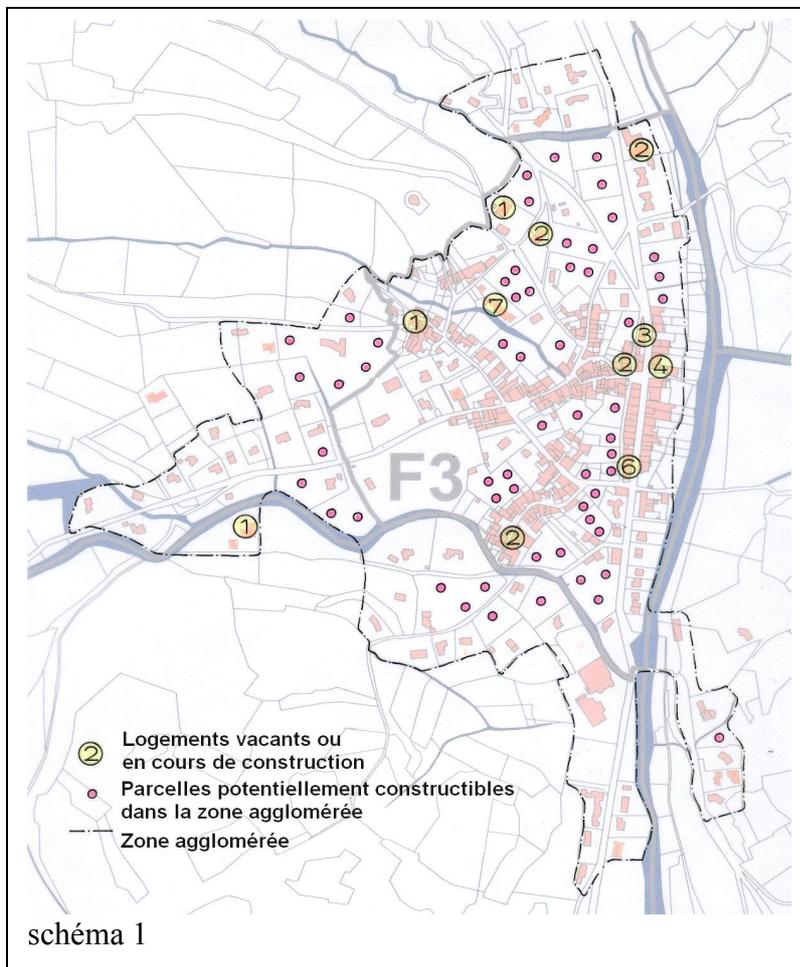
En terme de capacité d'accueil de la zone U, différents cas de figure se présentent:

- Les parcelles qui étaient déjà constructibles en application du POS, qui sont aujourd'hui incluses dans la zone agglomérée mais qui n'ont pas encore été construites, ce qui tendrait à montrer la volonté des propriétaires de réserver ces terrains à d'autres usages (jardins, loisir etc).
- Les parcelles qui étaient déjà constructibles en application du POS, mais qui sont, à ce jour, toujours hors zone agglomérée. Ces parcelles sont davantage susceptibles d'être l'objet d'évolution.
- Les 3 parcelles qui sont constructibles en application du PLU aux Crozes, au Mas Rouch et au Mas Boussière. Ces parcelles ont été rendues constructibles du fait de projets avérés.

Pour les deux premiers cas de figure, on a estimé que 75% des parcelles seraient construites au cours des 10 années à venir. Pour le troisième, On a considéré que 100% des parcelles repérées feraient l'objet de projets à court terme.

En appliquant ces taux, on comptabilise donc un potentiel de population supplémentaire de 220 habitants. Toutefois, le calcul des potentiels peut-être faussé

- puisque la densité autorisée permet une densification importante du tissu urbain.
- puisque les taux appliqués relèvent d'une estimation incontrôlable.



	recensement 2007		potentiels constructibles*			coefficient pondérateur	habitants par foyer	hab. potentiels supplémentaires	
	pop. totale	dont hab. fixes	(comptés à l'unité)						
village	466 hab.	dont 396 hab. fixes	(comptés à l'unité)	en zone U 38750 m2 en zone U 24700 m2	88 parcelles 17 parcelles 11 parcelles	75% 75% 75%	2,4 2,4 2,4	158 habitants 31 habitants 20 habitants	soit 675 hab. en période de pointe soit 605 hab. hors période de pointe
							total	209 habitants	
Mas Rouch	30 hab.	dont 3 hab. fixes	(comptés à l'unité)	en zone U	2 parcelle	100%	2,4	5 habitants	soit 35 hab. en période de pointe soit 8 hab. hors période de pointe
Les Crozes	50 hab.	dont 24 hab. fixes	(comptés à l'unité)	en zone AU	1 parcelle	100%	2,4	2 habitants	soit 52 hab. en période de pointe soit 26 hab. hors période de pointe
Mas Boussière	8 hab.	dont 5 hab. fixes	(comptés à l'unité)	en zone U	1 parcelle	100%	2,4	2 habitants	
écarts	27 hab.	dont 12 hab. fixes	(comptés à l'unité)	en zone A	1 parcelle	100%	2,4	2 habitants	
<b>TOTAL</b>	<b>581 hab.</b>	<b>440 hab.</b>			<b>121 parcelles</b>			<b>221 habitants</b>	en zones U, AU et A

dont 197 habitants en zones U  
dont 22 habitants en zones AU  
dont 2 habitants en zone A

\*les potentiels constructibles sont

- comptés à l'unité à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée

- calculés sur la base de la surface globale - 1/3 pour les accès / 1500 m2 de surface moyenne de parcelle hors zone actuellement urbanisée, sur les zones de surface plus importante

\*\*les coefficients pondérateurs ont pour objectif de tempérer les chiffres et de les ramener à la réalité constatée sur le terrain: rétention foncière, jardins d'agrément etc.

On considère que les potentiels constructibles seront des résidences principales.

rappel: objectif hypothèse basse pour 2018 (+100 habitants) soit 510 habitants

rappel: objectif hypothèse haute pour 2018 (+130 habitants) soit 540 habitants

Les potentiels envisagés à court terme (+195 EH) sont près de deux fois plus importants que ce qui avait été envisagé par la municipalité en terme d'augmentation de la population (hypothèse basse: 100 EH, hypothèse haute: 130 EH - voir projet d'aménagement et de développement durable et présent document §2.4.1, p.23). Une fois les parcelles AU rendues constructibles, ce chiffre atteindra +220 EH.

Les 195 habitants supplémentaires envisagés pour les dix années à venir représentent en moyenne 81 logements (sur la base de 2.4 habitants par foyer), soit 8 logements annuellement construits et donc 48 à l'échéance de la réalisation du PLH.

#### 4.3.1.2 Diversité et mixité sociale

Pour être en conformité avec la loi SRU, la municipalité a la volonté de favoriser la mixité sociale, en proposant des logements sociaux qui permettront de satisfaire les besoins que les initiatives privées ne comblent pas. En effet, la maison implantée au centre d'un terrain est un schéma de moins en moins conforme aux aspirations de notre société en pleine évolution. L'initiative publique peut ainsi permettre d'apporter des réponses qui correspondent aux évolutions constatées, à la fois qualitativement et financièrement.

La commune s'est déjà engagée dans des opérations de réhabilitation de l'ancien, permettant de diversifier l'offre en proposant à la location un habitat collectif au coeur du village. Elle peut aussi envisager, à l'avenir, des opérations de construction sur des terrains dont elle a la maîtrise foncière.

L'étude a permis de faire un bilan des logements sociaux -rapport de présentation §2.4.3.

Pour favoriser la mise en oeuvre de programmes de logements sociaux (publics ou privés), des COS différenciés ont été introduits: En cas d'opérations de logements aidés, le COS des zones UD et -à plus long terme AU, est fixé à 0.6 (au lieu de 0.5) - règlement, articles U14 et AU14.

La parcelle 1157, propriété communale d'une surface de 2253 m2, a été rendue constructible afin d'envisager la construction d'un équipement, ou de logements aidés. Sur cette zone, le COS différencié de 0,6 (au lieu de 0.5) est applicable dans le cas d'une opération de logements aidés.

### 4.3.1.3 Mise en adéquation des besoins et du niveau d'équipement

#### A - EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT

Quatre objectifs vont de pair:

- Poursuivre la réhabilitation progressive du réseau de collecte.
- Prévoir les travaux de remaniement de la station d'épuration existante de façon à ce qu'elle fonctionne correctement et qu'elle permette de gérer le développement envisagé.
- Mettre en oeuvre la construction de dispositifs d'épuration dans les écarts qui regroupent plusieurs familles.
- Développer le potentiel constructible, en priorité, sur les parcelles déjà raccordables au réseau existant.

- rapport de présentation §2.5.2,
- annexes sanitaires notice sanitaire-eaux usées, plan du réseau eaux usées.

L'un des objectifs du Schéma Directeur d'Assainissement mené parallèlement à la présente étude a été de fixer les priorités en terme de travaux d'assainissement.

L'échéancier de principe, mis en parallèle avec les bilans concernant la population fixe, la population estivale et les estimations de population potentielle, doit permettre de s'assurer que les potentiels constructibles dégagés sont en adéquation avec les capacités d'épuration et vice-versa.

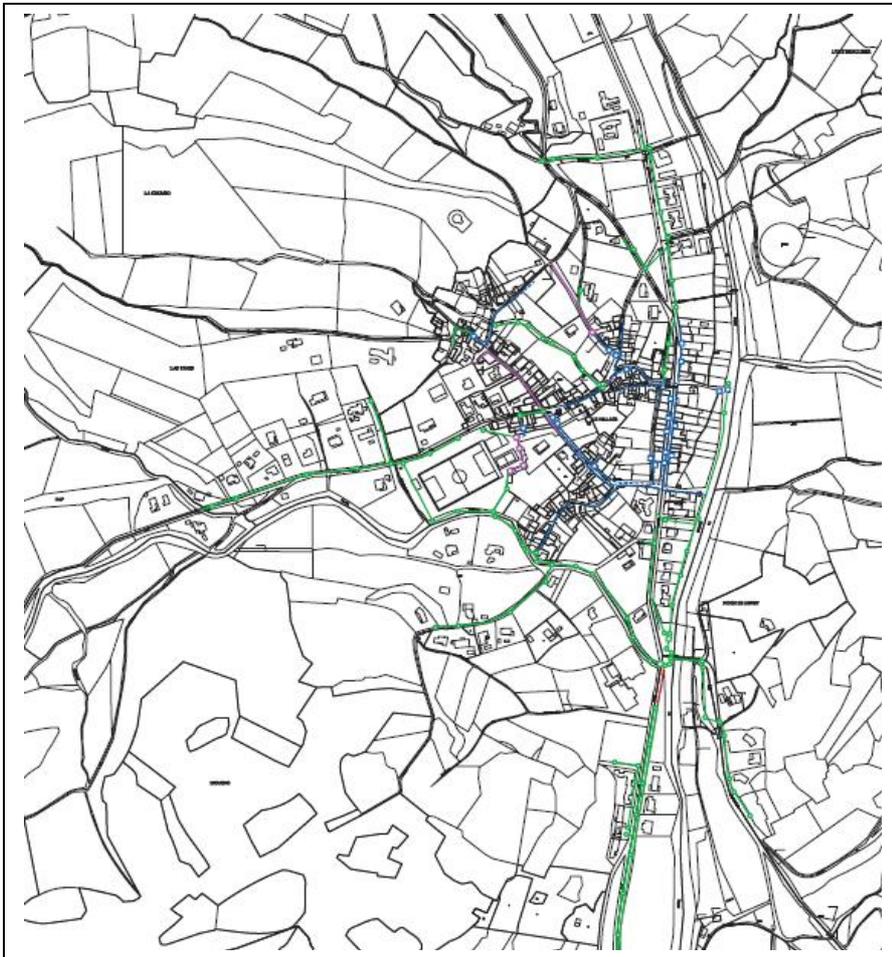
Travaux d'Assainissement		
Date	Village	Hameaux
2009 à 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en séparatif du centre-village,</li> <li>• Réhabilitation de la station d'épuration,</li> <li>• Réhabilitation du poste de refoulement,</li> </ul>	
2010 à 2011		Création d'une unité de traitement pour le hameau des Crozes
201 à 2013	Réhabilitation du réseau : Travaux de deuxième urgence	
2014 à 2015	Construction d'une nouvelle station d'épuration (800 EH)	

- 1) Le village fait l'objet d'un programme de travaux parallèlement axé
- sur la poursuite des travaux sur le réseau de collecte et
  - sur la mise en oeuvre d'une nouvelle station d'épuration.

Dans le principe, tant que les objectifs visant à pérenniser les choix antérieurs n'ont pas été finalisés, les zones du village non encore raccordées au réseau et pourtant pressenties comme étant constructibles doivent être classées AU -afin d'en différer l'urbanisation, ou inconstructibles.

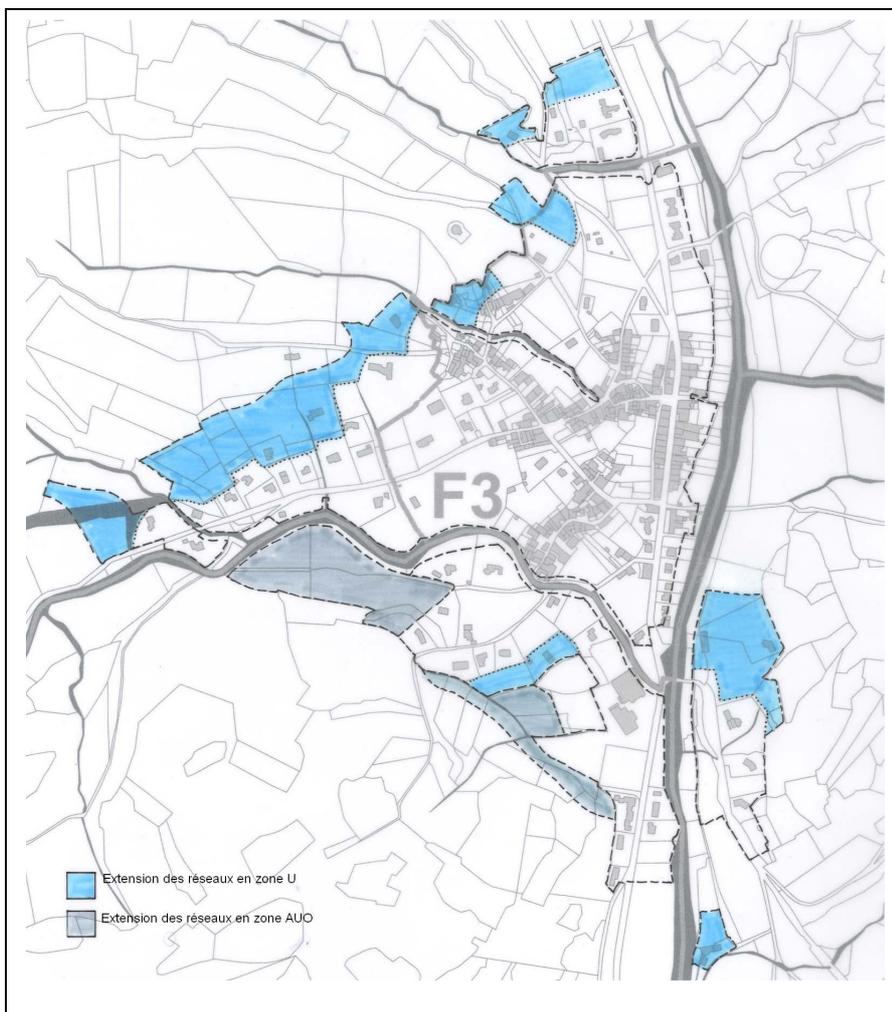
Le tableau ci-après permet de conclure que, hors période de pointe et en appliquant le coefficient de 75% de construction des parcelles disponibles, les potentiels constructibles en zone U sont en adéquation avec la station d'épuration actuellement en fonctionnement. Les parcelles classées AU seront ouvertes à l'urbanisation lorsque la nouvelle station d'épuration sera opérationnelle, et les potentiels seront alors en adéquation avec les capacités du nouvel ouvrage.

	recensement 2007		potentiels constructibles* (comptés à l'unité)			coefficient pondérateur	habitants par foyer	hab. potentiels supplémentaires	
	pop. totale	dont hab. fixes							
village	466 hab.	dont 396 hab. fixes	38750 m2	en zone U	88 parcelles	75%	2,4	158 habitants	soit 655 hab. en période de pointe soit 585 hab. hors période de pointe Rappel station actuelle 600 EH
				en zone U	17 parcelles	75%	2,4	31 habitants	
			total					189 habitants	
					24700 m2	en zone AU	11 parcelles	75%	
				total			20 habitants	soit 675 hab. en période de pointe soit 605 hab. hors période de pointe Rappel station en projet 800 EH	



L'extrait du plan des réseaux (voir intégralité du plan au dossier n°8-annexes sanitaires) présenté ci-contre situe le réseau existant. Le schéma mis en parallèle situe les zones constructibles U et AU du village, mettant en évidence les zones U -en bleu- et les zones AUo -en gris- qui nécessiteront une extension de réseau. Notons que:

- nombre d'entre elles sont déjà raccordées (passage à travers les parcelles voisines,
- nombre d'entre elles sont, dans le principe, déjà raccordées, si aucune division parcellaire n'est opérée,
- que la municipalité a souhaité ne pas remettre en question les zones classées U et NB au POS (sauf lorsqu'il s'agissait de préserver des risques d'inondation), même s'il cela impose l'extension des réseaux,
- que la municipalité a souhaité ne pas remettre en question les zones ayant fait l'objet d'un PAE,
- que seule la partie étendue au-delà du tracé du POS (parcelle 809) n'entre dans aucun des cas précédents et nécessitera une extension de réseau.



L'emplacement n°10 a été réservé pour la mise en oeuvre de la nouvelle station d'épuration.

2) Le hameau des Crozes qui dispose d'un réseau de collecte sans traitement fait l'objet d'un projet de mise en oeuvre d'une station d'épuration d'une capacité de 60 Equivalent-habitants. Dans l'attente de la réalisation de cette dernière, le tracé de la zone immédiatement constructible est calqué sur les limites du bâti ancien.

L'extension prévue en continuité du hameau ancien représente une capacité d'accueil non négligeable qui a motivé son classement en AU: Les constructions ultérieures ne pourront être autorisées qu'une fois l'équipement réalisé. En attendant, et au vu de l'imminence des travaux envisagés, la construction actuellement en cours sera tenue de se raccorder sur le réseau public.

L'emplacement n°12 a été réservé pour la mise en oeuvre de la nouvelle station d'épuration.

3) Le hameau du Mas Rouch qui compte seulement 3 habitants en période hivernale et pour lequel la mise en oeuvre d'une station d'épuration est très complexe, au regard de la proximité d'un puits, (qui toutefois, n'est pas utilisé en tant que ressource en eau potable) et de la topographie des lieux, il a été convenu d'inscrire la zone en assainissement non collectif.

Autour des sites d'implantation des nouvelles stations d'épuration, les périmètres de 100 mètres ont été matérialisés sur les plans de synthèse afin d'informer les riverains des risques de nuisance liés au fonctionnement de l'équipement (*plans 9*).

	recensement 2007		potentiels constructibles*			coefficient pondérateur	habitants par foyer	hab. potentiels supplémentaires	
	pop. totale	dont hab. fixes	(comptés à l'unité)	en zone AU	1 parcelle				
Les Crozes	50 hab.	dont 24 hab. fixes				100%	2,4	2 habitants	soit 52 hab. en période de pointe soit 26 hab. hors période de pointe Rappel station en projet 60 EH

4) Les écarts, comme le Mas Boussière, sont généralement d'anciennes propriétés agricoles. La faible densité de l'habitat ne justifie pas la mise en oeuvre de réseaux publics.

L'étude pédologique réalisée par Egis-eau et jointe au dossier de Schéma Directeur d'Assainissement définit le type de filière préconisé pour chacun des sites habités.

## B - EN MATIÈRE D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Maîtriser l'augmentation de la population de façon à ce que la ressource en eau potable soit en adéquation avec les besoins suscités.
- Limiter l'extension de l'urbanisme aux zones aujourd'hui desservies, dans un souci d'économie générale.

La commune a engagé différentes études:

- Le schéma directeur d'alimentation en eau potable confié à Ginger, parallèlement à l'élaboration du PLU,

→ La mise en œuvre des avis sanitaires réglementaires qui doivent être prochainement établis par l'hydrogéologue mandaté par la commune.

Les projets d'urbanisation doivent être compatibles avec la protection et la gestion équilibrée de la ressource, prenant en compte les critères qualitatifs (la régularisation des captages communaux est en cours, incluant la mise en place d'un traitement adapté à la qualité de l'eau) et quantitatifs (distribution de l'eau, capacité globale, consommation d'eau).

Aussi, le SDAGE liste les dix orientations fondamentales qui doivent être respectées dans le projet de Plan Local d'Urbanisme:

- Poursuivre la lutte contre la pollution
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- Mieux gérer avant d'investir
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- Renforcer la gestion locale et concertée
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés.

#### Au village de Cabrières, aux hameaux des Crozes et de Mas Rouch Ressource / perspectives d'augmentation de la population

	recensement 2007		potentiels constructibles*				coefficient pondérateur	habitants par foyer	hab. potentiels supplémentaires	
	pop. totale	dont hab. fixes	(comptés à l'unité)	en zone U	en zone U	en zone AU				
village	466 hab.	dont 396 hab. fixes	38750 m2	17 parcelles	88 parcelles	11 parcelles	75%	2,4	158 habitants	soit 675 hab. en période de pointe soit 605 hab. hors période de pointe
			24700 m2	en zone U			75%	2,4	31 habitants	
				en zone AU			75%	2,4	20 habitants	
								total	209 habitants	
Mas Rouch Les Crozes	30 hab. 50 hab.	dont 3 hab. fixes dont 24 hab. fixes	(comptés à l'unité)	en zone U	2 parcelles	1 parcelle	100%	2,4	5 habitants	soit 87 hab. en période de pointe soit 34 hab. hors période de pointe
			(comptés à l'unité)	en zone AU			100%	2,4	2 habitants	
								total	7 habitants	

\*les potentiels constructibles sont

- comptés à l'unité à l'intérieur de la zone actuellement urbanisée

- calculés sur la base de la surface globale - 1/3 pour les accès / 1500 m2 de surface moyenne de parcelle hors zone actuellement urbanisée, sur les zones de surface plus importante

\*\*les coefficients pondérateurs ont pour objectif de tempérer les chiffres et de les ramener à la réalité constatée sur le terrain: rétention foncière, jardins d'agrément etc.

On considère que les potentiels constructibles seront des résidences principales.

rappel: objectif hypothèse basse pour 2018 (+100 habitants) soit 510 habitants

rappel: objectif hypothèse haute pour 2018 (+130 habitants) soit 540 habitants

#### Le bourg de Cabrières:

Sur la base de ces chiffres (voir p.10 du schéma directeur d'adduction en eau potable joint dans le dossier des annexes sanitaires), on estime les besoins du bourg en eau potable à l'horizon 2027 à 130 m3/jour un jour moyen, à 210 m3/jour un jour moyen de la semaine de pointe et à 230 m3/jour un jour de pointe (voir SDA p.16).

Les conclusions de GEI sont les suivantes:

**"Ressource existante:** La commune dispose de deux ressources sur cette UD : les sources de Boutouri et le forage de l'Estabel. Les sources de Boutouri ne sont pas suffisantes à elles seules, et l'éventualité de les déconnecter est envisagée. Le forage de l'Estabel a une capacité de production de 40 m3/h, soit **800 m3/jour**.

**Conclusion:** Avec le forage de l'Estabel, le bilan besoin-ressource est largement satisfait.

La problématique de la commune consiste plutôt à diversifier et à sécuriser sa ressource en eau."

## Les Crozes et Mas Rouch:

Sur la base de ces chiffres (voir p.10 du schéma directeur d'adduction en eau potable joint dans le dossier des annexes sanitaires), on estime les besoins des hameaux des Crozes et de Mas Rouch en eau potable à l'horizon 2027 à 9 m<sup>3</sup>/jour un jour moyen, à 20 m<sup>3</sup>/jour un jour moyen de la semaine de pointe et à 22 m<sup>3</sup>/jour un jour de pointe (voir SDA p.17).

Les conclusions de GEI sont les suivantes:

**"Ressource existante:** Sur cette UD, la commune dispose d'une seule ressource, le forage des Crozes.  
Ce forage ne peut pas être maintenu en exploitation à long terme du fait de sa vulnérabilité.  
Une campagne de recherche d'eau doit être réalisée pour mobiliser une nouvelle ressource capable de satisfaire le besoin actuel et futur."

C'est la raison pour laquelle seul le village voit l'extension de sa zone urbaine envisagée. L'article AU2 du règlement précise que "L'urbanisation du hameau des Crozes est subordonnée à l'avancée des travaux et aux possibilités d'alimentation en eau potable". Le problème est identique au Mas Rouch, mais considérant que le potentiel constructible ne s'élève qu'à deux constructions, il n'a pas été jugé nécessaire de bloquer la constructibilité de ces parcelles qui restent classées U.

Au village, le zonage s'est attaché à limiter l'urbanisation en-deçà de la cote NGF 160.5 (pour mémoire, le réservoir est à la cote 160 de façon à permettre d'assurer que l'eau de la réserve incendie puisse être mobilisée pour lutter contre l'incendie dans les zones habitées.

Les emplacements réservés n°5, 6 et 7 ont pour objectif de faciliter l'accès au réservoir du village et d'en prévoir éventuellement l'agrandissement. L'emplacement réservé n°11 a pour objectif de solutionner le passage de la conduite aep qui passe actuellement au travers d'une parcelle privée.

Au hameau des Crozes, le forage actuel, de par sa situation sur la voie de circulation, ne peut être mis en sécurité. Son déplacement a donc été envisagé et motive l'inscription de l'emplacement réservé n°14 où des travaux de forage sont prévus. En attendant ces travaux et les mesures de débit qui s'ensuivront, la zone constructible des hameaux des Crozes et de Mas Rouch a été volontairement limitée. Il s'agit, actuellement, de préserver la ressource en eau des habitations existantes.

En ce qui concerne les écarts non alimentés par les réseaux publics, il est rappelé que les habitations à usage unifamilial ne sont pas soumises à l'autorisation préfectorale (seule une déclaration auprès de la DDASS et de la DRIRE est nécessaire). Dans le cas où des ressources privées seraient destinées à la consommation humaine autre que celle réservée à l'usage personnel d'une famille, le projet devrait faire l'objet d'une autorisation préfectorale et l'extension des constructions serait soumise à l'une des deux conditions suivantes: la desserte par le réseau public d'eau potable ou la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral.

## C - EN MATIERE DE RESEAU VIAIRE

Le réseau viaire doit évoluer en même temps qu'augmente la circulation générée par les nouvelles constructions. Il s'agit de s'assurer que les voiries existantes ou à créer autorisent le croisement de deux voitures, l'accès des secours, du transport scolaire ou des camions de ramassage des ordures ménagères, et que les chemins puissent être pratiqués en toute sécurité par les piétons et les cyclistes.

Les différents projets en cours seront finalisés:

Les différents projets en cours seront finalisés:

- l'élargissement des voies trop étroites pour les besoins suscités par la densification du bâti.
- l'amélioration des conditions de circulation dans le village
- la création de stationnement automobile à proximité du centre comprenant des places accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- l'aménagement de la voie au droit du bâtiment de la mairie.
- le désenclavement des nouveaux quartiers.

## 1) Principe du projet PLU dans ses grandes lignes

Le chapitre 3.3.2 du présent rapport met en évidence la différence entre le caractère urbain de la rive droite de la Boyne et le caractère plus routier de voie qui dessert le Pioch de Jaffet en rive gauche.

Alors que l'implantation initiale du village s'est faite en rive droite de la Boyne, qui constitue une forte limite structurelle, un mouvement récent tend à urbaniser la rive opposée.

L'extension de l'urbanisation de ce quartier conduira à générer un afflux de population nécessitant la mise en oeuvre de voies piétonnières sécurisées. D'autre part, tout accident ou travaux sur le pont, compliquera l'accès au quartier situé en rive droite.

Pourtant, le fait qu'un Plan d'Aménagement d'Ensemble ait été mis en oeuvre sur cette zone classée NB au POS a conduit à confirmer le statut urbain à cette zone qui est donc classée UD.

## 2) Emplacements réservés

*Dossier 5.3: Liste des emplacements réservés*

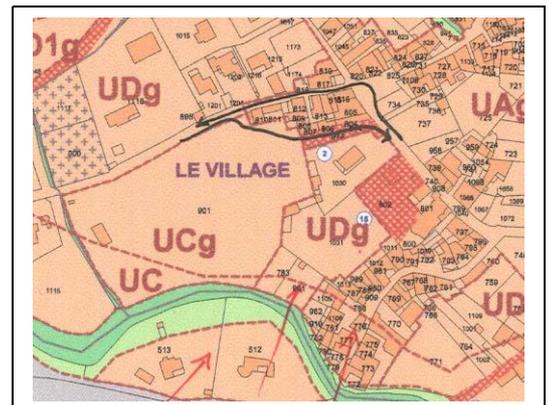
*Rapport de présentation §2.5.1*

L'étude du PLU a été l'occasion, pour la municipalité, d'envisager la requalification des voiries (mission confiée parallèlement à l'élaboration du PLU, à un géomètre) le bilan des emplacements réservés inscrits au POS a permis de faire le point sur

- ceux qui avaient été réalisés (une partie de l'er n°3),
- ceux qui étaient en cours de réalisation (l'er n°6: la piste d'accès au réservoir a été créée mais la transaction permettant à la commune de se porter acquéreur du fonds n'a pas encore abouti),
- ceux qui restaient encore à faire. Parmi ces derniers, quelques-uns n'ont plus lieu d'être (notamment l'er n°8 dont la réalisation n'avait pas pour objectif de désenclaver un quartier mais de satisfaire des intérêts particuliers).

Les emplacements réservés suivants sont inscrits ou reconduits (note: les numéros des ER du PLU ne correspondent pas nécessairement aux numéros utilisés dans le POS):

- les emplacements réservés n°1 (élargissement de la rue du Mougno), le n°3 (élargissement du chemin du Trescol) et n°4 (élargissement de l'Avenue d'Estabel), les emplacements réservés n°16 et n°17 (élargissement de la rue du chemin vieux).
  - faciliter le croisement des véhicules.
- l'emplacement réservé n°2 (mise en sens unique de la RD 124 E4 d'accès aux Crozes: voie montante sur la chaussée existante, voie descendante en limite de la zone Ucg et contournant les bâtis qui font l'angle, suivant schéma joint).
  - sécuriser le carrefour.



- l'emplacement réservé n°8 (création d'une voirie)
  - désenclaver le quartier du Mas du Bayle et le cimetière.
- l'emplacement réservé n°9 (création d'une voirie)
  - faciliter l'accès à la partie haute du quartier de Mougno.
- l'emplacement réservé n°13 (création d'un chemin piétonnier)
  - réhabiliter une ancienne draille en amont du hameau des Crozes.
- l'emplacement réservé n°18 (création d'un trottoir)
  - permettre, en toute sécurité, la circulation des piétons le long de la route de Péret.

Des travaux visant à aménager des parkings à proximité du coeur du village ont été récemment menés. Ils comprennent des places allouées aux personnes à mobilité réduite, et suffisent, pour l'instant, aux besoins de la commune. L'objectif des emplacements réservés 16 et 17 est également de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite, sur un parcours plus sécurisant que celui de la rue principale du village.

#### D - EN MATIÈRE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Eviter d'urbaniser les zones à forte déclivité (créant la nécessité de gérer des flux et des vitesses de ruissellement importants).
- Mettre en oeuvre des règles limitant l'imperméabilisation des sols.
- Rendre inconstructibles les zones naturelles d'exutoires.

*Voir dossier des annexes sanitaires eaux pluviales*

L'étude du PLU a permis

- De délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales
  - Le relief a été pris en compte dans le tracé du zonage afin d'éviter l'urbanisation des zones à forte déclivité, notamment en rive droite du fossé qui traverse le quartier du Mougno, classé N.
- D'identifier et de préserver les principaux axes d'écoulement et les zones à risque vis à vis des ruissellements pluviaux
  - Les cours d'eau qui servent d'exutoires naturels ont été classés N de façon à préserver l'écoulement naturel des eaux pluviales. Le tracé du zonage s'est appuyé sur les études hydrauliques précédemment réalisées.
- De prévoir les mesures et ouvrages permettant de pallier les dysfonctionnements éventuellement mis en évidence et de délimiter les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, le traitement.
  - L'étude diagnostic du schéma directeur d'assainissement a permis de mettre en évidence des tronçons de réseaux eaux usées qui reçoivent des eaux claires parasite. Les travaux envisagés sur le réseau auront pour objectif de canaliser les eaux de pluie dans un réseau distinct (utilisation de l'ancien réseau eaux usées pour acheminer les eaux pluviales vers la Boyne).
  - En ce qui concerne le stockage et le traitement, les exutoires sont actuellement suffisants pour recevoir les eaux pluviales.
- Définir les mesures compensatoires nécessaires afin que l'imperméabilisation des sols induite par le développement de l'urbanisation n'aggrave pas les débits à l'aval.
  - En zone UE, l'article U9 stipule que la surface imperméabilisée ne devra pas dépasser 80% de la surface du terrain. (*voir Règlement*)

## E - EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT

- Prévoir l'extension de l'école pour faire face à l'augmentation de la population.

Avec la proximité de l'école et de la maison des associations, la voirie qui se situe devant la mairie est l'un des nœuds de circulation de la commune. L'extension de l'école est d'ores et déjà engagée. L'espace public sur lequel donne la mairie est destiné à être aménagé, mais considérant qu'il est déjà propriété de la commune et du département, il n'y a pas lieu d'y inscrire un emplacement réservé.

Le cimetière s'est récemment étendu sur la parcelle avale, et son désenclavement envisagé par la mise en oeuvre de l'emplacement réservé n°8.

La zone allouée aux activités sportives classée VNA au POS a été classée UC dans le PLU.

La parcelle 802, aujourd'hui aménagée en parking, et sur laquelle est bâti l'ancien presbytère actuellement utilisé en tant que bibliothèque municipale, font l'objet de l'emplacement réservé n°15. A l'issue du bail emphytéotique qui lie la municipalité à l'archevêché, l'ensemble pourra être acquis par la commune.

Il a été précisé dans le règlement, au chapitre des dispositions applicables aux zones AUo que l'urbanisation de ces zones est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à leur desserte. Il est important de considérer que l'urbanisation générera un afflux de population qui nécessitera aussi la mise en oeuvre des équipements nécessaires à la vie de la collectivité: écoles, services etc.

### 4.3.2 DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE

#### Les potentiels agricoles

L'espace rural devient difficilement accessible pour les activités agricoles, du fait de la concurrence induite par une urbanisation croissante et la forte pression foncière qui en découle.

Contenir la zone agglomérée et y encourager la densification du bâti permettra de sauvegarder les terres agricoles dont une partie de l'économie locale dépend.

L'activité agricole représente des enjeux à la fois économiques, environnementaux et sociaux puisqu'elle remplit aujourd'hui de multiples fonctions: emploi, préservation de l'environnement, gestion de l'espace et du paysage.

L'inventaire des zones cultivées, boisées et urbaines (*rapport de présentation §2.4.2.3*) et l'étude des unités paysagères (§3.1) démontrent la difficulté d'étendre le village sans le faire au détriment des terres agricoles.

Au §2.4.2.2, le rapport de présentation fait un bilan de l'activité viticole et situe les parcelles AOC (source INAO).

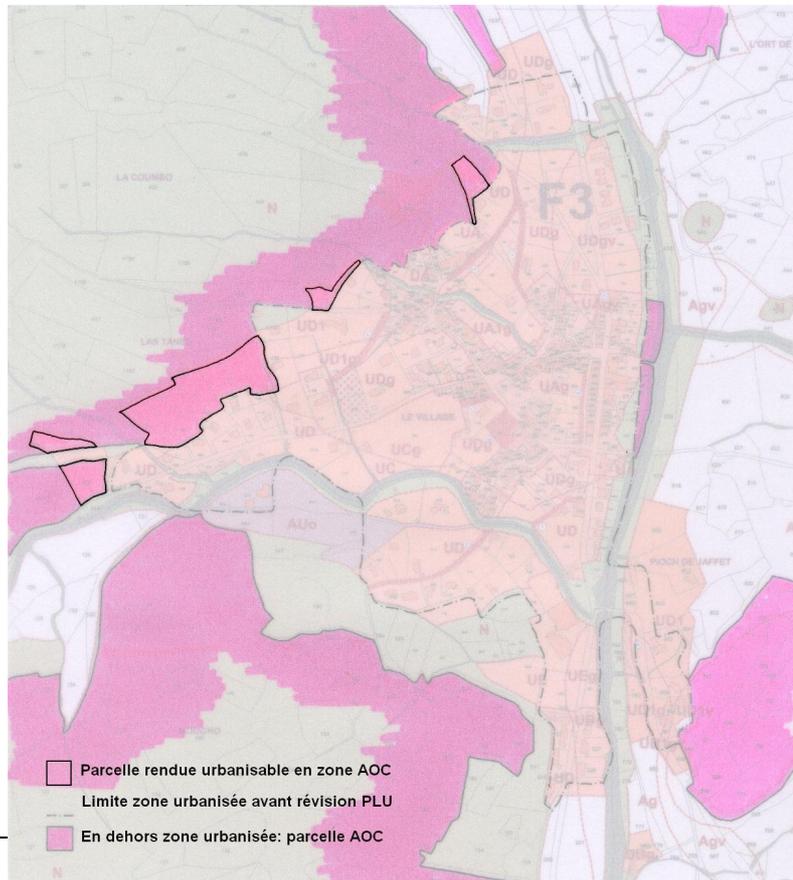
Hors zone urbaine, les parcelles AOC ont été, le plus souvent, classées A.

Les bâtiments des caves particulières et les terres qui leur sont associées ont été classés A.

En zone urbaine, le projet classe quelques parcelles AOC en zone constructible (voir schéma ci-contre).

Une zone UE a été créée, dans le but de permettre l'extension de la cave coopérative. Le règlement qui s'y applique (hauteur des constructions: 12m et cos résultant des contraintes d'implantation) laisse suffisamment de latitude pour envisager l'évolution de l'installation.

Les forêts communales et domaniales ont été classées EBC de façon à pérenniser les investissements précédemment réalisés sur ces forêts. (voir rapport de présentation 2.4.2.3, plans de synthèse 9).



### **Vocation touristique**

Le territoire communal dispose de nombreux atouts qui sont susceptibles d'attirer une population touristique importante:

- patrimoine architectural (capitelles, mazets, moulins)
- vestiges archéologiques,
- exploitations agricoles ancrées sur le terroir
- paysage,
- curiosités géologiques,
- activités de pleine nature (vtt, vol libre, randonnée).

Les différents points d'intérêt de la commune sont évoqués dans le rapport de présentation (les zones naturelles - §2.2.1 et 2.2.2, le site classé - §2.2.3, les vestiges archéologiques - §2.3.1, patrimoine architectural - §2.3.3, les calvaires, capitelles, moulins et le site de Tibéret -§2.3.2, les paysages -§3.2).

Le développement de parcours à thème vont de pair avec le développement des capacités d'accueil (gîtes, tourisme rural) pour proposer aux visiteurs le prétexte à une halte autour de thèmes fortement ancrés dans l'histoire et la réalité du territoire.

- Le §2.4.1 du rapport de présentation fait un bilan des populations fixes et estivales pour chacun des lieux habités.
- Le §2.4.2.4 du rapport de présentation fait un bilan des capacités d'accueil touristique.

En zone A, le règlement autorise le camping à la ferme, la création de gîtes ruraux, de tables d'hôtes etc, dans certaines limites et à condition que ces activités soient en prolongement de l'activité agricole.

Le bois du Pioch de Jaffet initialement classé NC au POS a récemment fait l'objet d'un aménagement touristique (parcours promenade et VTT). A ce titre, il aurait été logique de le classer

N dans le PLU afin d'en afficher la vocation d'espace naturel. Pourtant, la commune a souhaité privilégier le classement AOC et l'inscrire en zone Agricole.

### **4.3.3 AMÉLIORER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES**

#### **Limiter les risques d'accidents de la circulation**

En limitant les accès privés donnant directement sur les voies à grande circulation,

Le choix de densifier la zone agglomérée plutôt que de diluer l'urbanisation sur de grandes parcelles en périphérie du village permet de marquer plus clairement, vis-à-vis des automobilistes qui transitent à travers l'agglomération, la zone où ils quittent l'espace routier pour accéder à l'espace urbain où ils vont être susceptibles de partager la chaussée avec des piétons ou des cyclistes.

Les travaux d'aménagement des voies (réalisation de trottoirs, d'emplacements réservés au stationnement, d'aménagement de l'espace public au niveau de la mairie/maison des associations/école, l'emplacement réservé visant à organiser un trottoir de long de la route de Peret), ont pour objectif d'améliorer la sécurité sur ces tronçons de routes fréquentés par de nombreux piétons.

Les articles U3 et AU3 du règlement définissent les conditions d'accès aux voies de circulation.

L'emplacement réservé n°2 permet d'améliorer la sécurité du carrefour d'accès aux Crozes, mettant la première partie de la voie en sens unique, et le développement des hameaux des Crozes et de Mas Rouch, auxquels l'accès est relativement étroit, et en impasse, a été limité.

Toutefois, trois zones rendues constructibles en application du PLU imposeront de nouveaux accès sur des voies de circulation importantes:

- La partie de la parcelle 201, qui imposera la création d'un nouvel accès sur la départementale D15
- L'ensemble de la zone urbanisable en rive gauche de la Boyne.
- les parcelles qui sont à la sortie du village, à l'amont de la route D124 E4 en direction de Crozes.

Pour la première de ces deux zones, différents signaux incitent les automobilistes à la prudence: la présence d'un bâtiment important en vis-à-vis, le carrefour entre la D15 et le chemin communal en provenance du Domaine du Temple, et l'ensemble des panneaux de signalisation indiquant l'entrée dans l'agglomération.

Pour ce qui concerne la zone anciennement NB et qui est aujourd'hui classé U, en rive gauche de la Boyne, la largeur de la voirie permet d'envisager la construction de trottoirs pour mettre en sécurité ce tronçon de route, qui de plus, est en virage.

#### **Minimiser les risques d'inondations**

- En rendant inconstructibles les zones soumises au risque d'inondation,
- En repérant les zones non aedificandi le long des cours d'eau susceptibles de déborder,
- En prenant en compte des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols (définition du taux maximum d'imperméabilisation des parcelles),
- En prenant en compte des mesures visant à compenser l'imperméabilisation des sols (installation et entretien des fossés en bordure des chaussées, mise en place d'un réseau de récupération des eaux pluviales).
- En évitant de rendre constructible des terrains dont les accès présentent de trop fortes pentes.

La commune de Cabrières est soumise aux risques de crue péri-urbaine (*voir rapport de présentation §2.6.1*).

Les grands principes induits par la menace d'inondation sont les suivants:

- Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléas les plus forts: les secteurs de "risques graves" (zones rouges) posent des problèmes particuliers de sécurité des personnes, d'évacuation et de dégradation des biens.
- Préserver les champs d'expansion des crues: la préservation du caractère naturel des lits majeurs des cours d'eau permet de bénéficier de leur capacité de stockage et d'écrêtement. Elle vise aussi à ne pas aggraver la vulnérabilité à l'intérieur de ces zones, facteur majeur de l'aggravation des risques sur l'arc méditerranéen. La préservation rigoureuse du champ d'inondation implique qu'aucune construction ne pourra être autorisée et tout aménagement ou obstacle susceptible de nuire à l'écoulement et l'étalement des eaux devra également être rigoureusement interdit.
- Interdire tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.
- Réduire les risques par l'adaptation des constructions existantes aux risques d'inondation.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales.
- Prévoir éventuellement des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsqu'il aura été réalisé, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) fera l'objet d'un dossier indépendant de celui du PLU. En cas d'inadéquation (une zone constructible dans le dossier d'urbanisme qui serait inondable dans le dossier PPRI), les règles du PPRI prévaudront.

Dans les zones susceptibles d'être concernées par le risque d'inondation, les éléments des différentes études hydrauliques ont été consultés et pris en compte au niveau du zonage. Les zones inondables – zones bleues et zones rouges- ont été exclues des zones constructibles et classées N.

Toutefois, il est à noter que le report des zones inondables sur les plans du PLU ont été réalisés à partir de documents papier, les archives informatiques n'ayant pu être fournies (*voir détail des études au §2.6.1 du rapport de présentation*).

Le périmètre de l'étude hydraulique réalisée sur la Boyne s'interrompt au niveau du moulin. Le projet PLU s'est appliqué à exclure de la zone constructible la parcelle 778 qui longe la rivière et la parcelle 776 qui correspond à l'ancien béal du moulin.

Bien qu'en cas de destruction du pont ou de crue importante, l'accès à la rive gauche de la Boyne serait très complexe, l'urbanisation de cette zone a été confortée du fait qu'un PAE avait été précédemment mis en oeuvre.

A part en zone UE, dont l'activité peut générer une imperméabilisation importante du sol, il n'a pas été jugé opportun de prendre des mesures limitant l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement pluvial, ni de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Voir également ci-dessus "Soutenir un développement urbain maîtrisé et cohérent / Mise en adéquation des besoins et du niveau d'équipement / En matière de gestion des eaux pluviales.

#### **Prévenir les risques d'incendies**

- Par la limitation du droit à construire en dehors des zones agglomérées (et donc non desservies par le réseau de bornes incendies)

à proximité des massifs forestiers  
dans les zones plus difficilement accessibles aux moyens de secours (Les Crozes, les Tanes)  
- Par l'information des citoyens sur leurs obligations en terme de débroussaillage.

Une plaquette émise par la préfecture concernant le débroussaillage dans le département de l'Hérault est jointe en annexe du rapport de présentation. En annexe du règlement, sont jointes les prescriptions techniques générales relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours et à l'organisation de la défense incendie, ainsi que les prescriptions techniques particulières.

Le rapport de présentation inclue les 3 cartes issues de la DDAF:

- la carte d'estimation des risques
- la carte des secteurs boisés soumis à la réglementation sur le débroussaillage
- la carte des zones soumises à autorisation de défrichement et les forêts soumises au régime forestier. (voir rapport de présentation §2.6.2).

L'étude paysagère a permis d'identifier les massifs forestiers qui sont à proximité des zones urbaines, différenciant les massifs boisés d'origine et les boisements reconstitués (voir rapport de présentation §3.3.1).

Toutefois, le PLU va rendre constructible la zone du Pioch de Jaffet qui est au coeur d'un boisement. Il conviendra que les propriétaires soient particulièrement attentifs aux risques de propagation de l'incendie aux massifs environnants.

Dans la zone de crête du quartier des Tanes, plusieurs permis de construire ont été accordés sans que soit attirée l'attention sur le risque lié

- aux difficultés d'accès des secours,
- à la proximité du boisement,
- à la difficulté d'approvisionnement en eau pour les besoins de la défense incendie.

Pour ces différentes raisons, dans la zone se situant au-delà de la cote NGF 160.5, le classement IINA a été remis en question en faveur d'un classement N. Le règlement correspondant permettra aux propriétaires des quelques constructions existantes -ou sur le point d'être construites- d'étendre de façon modérée leur habitation, ou même de la reconstruire en cas de sinistre, mais pas de créer de nouveau logement, afin de ne pas aggraver le risque. Toutefois, il appartiendra aux propriétaires d'être particulièrement attentifs au respect des obligations en terme de débroussaillage.



Pioch de Jaffet



Les Tanes

## **Autres risques**

### Risques de pollution des eaux potables

*rapport de présentation §2.5.2.1, plans 7.1, 7.2.1 et 7.2.2.*

Le plan des servitudes d'utilité publique fait apparaître les périmètres de protection éloignés et rapprochés définis autour des différents captages destinés à la consommation humaine.

Aucune zone d'habitat dense n'est incluse dans les périmètres de protection rapprochée. Par contre, le hameau des Crozes et le hameau de Mas Rouch sont inclus dans un périmètre de protection éloignée, qui justifie, notamment, la mise aux normes des dispositifs d'épuration (construction d'une station d'épuration au hameau des Crozes et mise en oeuvre du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) au hameau de Mas Rouch.

### Risque de pollution au plomb / risques de chutes de blocs

Ces risques sont évoqués sans qu'ils n'aient d'incidence sur le zonage ou le règlement. (*voir rapport de présentation §2.6.3 et 2.6.6*)

### Risques d'allergies

*rapport de présentation § 2.6.8:* Le risque d'allergie est évoqué *règlement, articles U11 et AU11:* à propos des clôtures, il est précisé que les cupressacées (thuyas, cyprès) sont sources d'allergie.

### Risques liés aux travaux miniers

*(voir rapport de présentation §2.6.5)*

Les zones soumises au risque d'effondrement suite à d'anciens travaux miniers ont été repérées sur les plans de synthèse (plans 9.1, 9.2.1 et 9.2.2) et classées N.

### Risques liés à la présence d'avens

La zone concernée a été maintenue N (classement initial ND) et le risque évoqué au §2.6.7 du rapport de présentation.

### Risques liés aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles

Les zones soumises à ce risque sont situées sur la carte en § 2.6.4 du rapport de présentation et sur les plans 9.1, 9.2.1 et 9.2.2.

Il y est fait référence dans paragraphe "caractère de la zone" des zones U, AU et A, puisqu'un indice spécifique a été ajouté dans les zones qui présentent un risque.

En annexe du règlement, les préconisations techniques à respecter pour toute nouvelle construction ont été jointes.

### Risques de nuisances liées au fonctionnement des dispositifs d'épuration

Les plans de synthèse (plans 9.1, 9.2.1 et 9.2.2) joints au dossier matérialisent les zones susceptibles d'être soumises aux nuisances dues aux dispositifs d'épuration des filières collectives d'assainissement (un rayon de 100 mètre autour de l'équipement futur). Au Hameau des Crozes, ce périmètre intéresse une partie de la zone constructible. La petite échelle de l'équipement et le fait qu'il soit en contrebas des habitations permettra d'en limiter l'impact.

#### **4.3.4 RENFORCER L'IDENTITÉ DE L'ESPACE BÂTI**

##### **Périmètre concerné par la protection au titre des monuments historiques**

- Construire et réhabiliter le bâti ancien dans le respect des typologies traditionnelles.
- Préserver le caractère jusqu'alors sauvegardé du Hameau des Crozes

Au titre de la servitude AC1, l'église des Crozes dégage un périmètre de 500 m de rayon dans lequel tout projet de construction ou d'implantation de voirie doit être soumis au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Le hameau des Crozes, très resserré autour de son église, participe directement à l'environnement du monument. L'article 11 du règlement des zones Ua et AU indicées m, fixe des contraintes spécifiques.

Par extension, ces contraintes s'appliquent également aux deux autres centres anciens (les zones UA du village et de Mas Rouch) qui, sans être à moins de 500 m d'un monument historique classé, méritent toutefois une grande attention à l'occasion de la mise en oeuvre d'opérations de projets de réhabilitation ou de construction.

Les règles spécifiques aux zones UA sont les suivantes:

- les toitures-terrasses sont interdites. Seules sont admises les loggias réalisées au-dessus d'un niveau bâti et dans le prolongement d'un niveau habitable. La couleur du revêtement de sol de ces loggias sera conforme à celle de la façade et les matériaux mis en oeuvre pour la réalisation des garde-corps et escaliers seront en continuité du bâti existant.
- à l'occasion du ravalement des façades du bâti ancien, les modénatures et les décors d'origine seront maintenus et mis en valeur : soubassements, corniches, bandeaux, encadrements, chaînes d'angles, génoises. Dans le cas de percements ou de modification d'ouvertures ils seront créés suivant le modèle des existants.
- les enduits seront réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle
- la saillie des balcons sur le domaine public et par rapport au nu de la façade est limitée à 30 cm maximum.
- les grilles et garde-corps seront plan, à barreaudage vertical.
- les vérandas, verrières et auvents vitrés créant de la SHON sont interdits.
- les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits, et les volets bois des bâtiments existants seront maintenus ou remplacés à l'identique.
- les menuiseries seront en bois peint ou en acier.

Par rapport au POS, les modifications apportées à l'article 11 du règlement sont les suivantes:

- homogénéisation des règles définissant l'aspect des constructions dans les zones constructibles (article U11, article AU11, article A11: dans le POS, l'expression des règles concernant les zones UE, NC et ND était limitée à son minimum)
- ajout de la précision qu'en toute zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En zones UB, UC et UD, les toitures terrasses ne sont pas interdites. En zones UA, les possibilités d'organisation de terrasses en prolongement d'un niveau habitable sont envisageables.
- En ce qui concerne les couleurs, il est précisé que tout enduit à base de bleu ou de vert est interdit.

*voir rapport de présentation §2.3.3 / plan des servitudes (plans 6.1 et 6.2.2- les Crozes) / Liste des servitudes 6.3 / règlement zones U, AU et A "caractère de la zone"*

### **Réhabilitation et entretien du patrimoine bâti**

Avec l'évolution des pratiques agricoles, les capitelles, mazets et moulins ont perdu aujourd'hui une partie de leur sens. Au risque de disparaître, progressivement menacés de ruine et d'invasion par les ronces, ces constructions, qui sont parfois de grande valeur, doivent retrouver un second souffle. Un projet de mise en place de parcours de découverte permettrait d'en sauver certains, en encourageant leur possible réhabilitation avec des matériaux et des techniques traditionnels. L'inconstructibilité des bâtiments qu'il importe de sauvegarder permettra d'éviter qu'ils ne soient dénaturés. Par contre, en zone agricole, les bâtiments de surface plus importante qui se situent souvent en bordure d'un chemin, pourront être transformés en logement ou en hangar agricole, permettant ainsi de remplir une fonction qui aurait été satisfaite par la construction d'un bâtiment neuf.

Au §3.2.2, le rapport de présentation liste les différents types de bâtis isolés.

- Les hameaux qui regroupent plusieurs familles et qui présentent encore un potentiel de bâtiments réhabilitables, ou des parcelles susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions -classés U.
- Les domaines agricoles (bâtiments de l'exploitation et bâtiments d'habitation de l'exploitant) -classés A.
- Les bâtiments isolés, habités, non rattachés à une exploitation agricole, dépourvus d'intérêt patrimonial - classés A ou N
- Les bâtiments de caractère patrimonial qui pourraient être susceptibles d'être réhabilités - classés A et pastillés, à propos desquels il est précisé que les changements d'affectation sont autorisés à condition que ce soit à l'intérieur de l'enveloppe du bâti.
- Les autres bâtiments (qui comprennent aussi les capitelles, moulins) - classés A et non pastillés, (ce qui empêche toute extension ou changement d'affectation) ou N (ce qui empêche tout changement d'affectation).

### **Protection des sites archéologiques repérés**

Les sites archéologiques font partie du patrimoine à sauvegarder. Leur repérage et la mise en place d'un périmètre de protection autour de chacun d'eux, visent à favoriser la poursuite des recherches.

Les 53 sites ont été situés sur les plans de synthèse, et le périmètre de 200 mètres de rayon autour de chacun d'eux est matérialisé, du point de vue du zonage, par un indice "v" (pour vestige). Il est précisé au règlement que tout projet de construction ou d'implantation de voirie devra être soumis au Service Régional de l'Archéologie du Languedoc-Roussillon.

Ces périmètres ne remettent pas en question, à priori, la constructibilité de ces sites.

*Voir rapport de présentation §2.3.1, plans de synthèse, règlement des zones U, A et AU.*

### **4.3.5 PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE**

#### **Les espaces boisés remarquables et les paysages naturels**

Les bois, qui sont un héritage du passé, font partie du patrimoine culturel collectif. Leur repérage et leur classement en "Espace Boisés Classés" relève d'objectifs multiples:

- Objectif économique: permettre l'exploitation forestière et le renouvellement de la forêt.
- Objectif environnemental: préserver les habitats et territoires de chasse des espèces protégées.

- Objectif paysager: préserver les valeurs paysagères que les boisements matérialisent (un relief souligné, l'entité d'un massif mis en évidence).
- Objectif pictural: mettre en scène d'un paysage, signaler un évènement.
- Objectif visuel: faire office de masque pour amoindrir l'impact d'une zone construite.
- Objectif culturel: signaler des arbres dont valeur intrinsèque mérite une protection.

Les paysages boisés constituent un patrimoine à sauvegarder contre les éventuelles dégradations (circulation motorisée, construction de hangars agricoles, création de chemins ou de pistes, risques d'incendie).

L'étude paysagère développée dans le cadre du PLU situe les boisements qu'il est important de préserver sur le territoire communal. (*Voir rapport de présentation §3.3.1.*)

Les Espaces Boisés Classés sont tous en zone N.

Les forêts communales ont été classées N-ebc.

La zone constructible a été tracée de façon à ne pas empiéter sur la partie du territoire concerné pas le site classé pittoresque "Pic de Vissou et de Vissounel et leurs abords".

Les récentes opérations de défriche réalisées sur les flancs du Pic de Vissou ont été particulièrement respectueuses du site. Pour poursuivre cet effort, l'indice " i" (pour inconstructible) concerne les zones A qui sont comprises dans le périmètre de sauvegarde du site classé pittoresque "Pics de Vissou et de Vissounel et leurs abords". En zone Ai, toute intervention est interdite, sans que cette mesure ne remette en question l'exploitation agricole des sols qui participe à la qualité paysagère du site.

### **Protéger les paysages agricoles**

Les nouveaux résidents sont rarement conscients du fait que l'espace rural qui les attire est souvent le résultat de l'activité agricole. La circonscription de la zone constructible vise à protéger ces paysages façonnés par l'homme génération après génération.

La volonté de limiter l'extension de la constructibilité au-delà de la zone déjà agglomérée permet d'amoindrir l'impact paysager des constructions et de faire en sorte que le village soit ressenti commune une entité et non comme une succession d'initiatives individuelles sans lien entre elles.

Dans l'objectif d'affirmer la volonté d'éviter l'éparpillement du bâti dans les zones agricoles et naturelles, les constructions isolées ont été classées A ou N.

Dauteribes	section A parcelle 273	repère 4	A
le Mas Rigaud	section B parcelle 863	repère 30	A
Lauriol	section E parcelles 1003 et alentour		N
Izarne	section C parcelle 792	repère 40	A
La Rouquette	section C parcelles 662 et alentour		A
Puech Haut	section C parcelles 635 et alentour		N
Lous Baladasses	section F parcelle 81	repère 58	N
Parcelle 526 Les Crozes	section E parcelle 526	repère 54	A
Champs de la grange	section B parcelle 110	repère 17	A

- En zone A, le changement de destination est possible si nécessaires à l'exploitation agricole.

- En zone N, si le bâtiment est déjà habité, l'extension mesurée est possible, mais le changement de destination est interdit.

La zone AU du quartier du Mougno a été limitée à une bande de 35 m le long de l'emplacement réservé de façon à ce que l'impact paysager soit moindre.

### **Soigner la qualité des paysages urbains**

La volonté de limiter la constructibilité à la zone déjà agglomérée permet de limiter l'impact paysager des constructions et de faire en sorte que le village soit ressenti comme une entité et non pas comme une succession d'initiatives individuelles sans lien entre elles.

Le repérage des caractères typologiques forts (murets, chemins, type d'accès aux logements) et les démarches entreprises en faveur de leur entretien et de leur réhabilitation ont pour but de sauvegarder ou de redonner une identité aux paysages urbains menacés d'uniformisation.

Différentes mesures ont pour objectif l'amélioration de la qualité des paysages urbains:

- limitation des droits à construire au-delà de la zone déjà agglomérée (sauf lorsque cela remettait en question d'anciens engagements de la commune comme la zone du PAE du Pioch de Jaffet, et bien que cela induise un développement linéaire de l'urbanisation alors que l'objectif général est plutôt de rechercher un développement sous forme de quartier).
- enfouissement des réseaux électriques en zones U et AU.
- règlement strict concernant les clôtures qui sont soumises à déclaration dans l'ensemble des zones
- limitation de la hauteur des constructions sur trois zones:
  - pour préserver les vues sur une zone de crête (les Tanes)
  - pour éviter d'entraîner la construction de murs de soutènement supplémentaires dans une zone d'importante déclivité (Pioch de Jaffet)
  - pour préserver une façade urbaine intéressante en bordure du ruisseau de la Combe.
- suppression de zones NB en bordure du ruisseau des Vignes pour protéger la ripisylve dans une zone, qui est, de plus, à forte déclivité.
- au pied de la colline de Mougno, limitation de l'emprise constructible de façon à réduire l'impact paysager et l'étalement urbain.

Par contre, pour faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite, et permettre l'aménagement d'une voirie parallèle à la rue principale du village, il a été décidé d'inscrire un emplacement réservé sur les tronçons du Chemin Vieux qui sont susceptibles de pouvoir être élargis (ER 16 et 17). Cette intervention ne pourra pas se faire sans condamner les murets de soutènement qui bordent actuellement le chemin vieux.



Rue principale



Le chemin vieux  
tronçon à élargir



Le chemin vieux  
point de resserrement

On rencontre cette même difficulté au droit de l'emplacement réservé n°4.



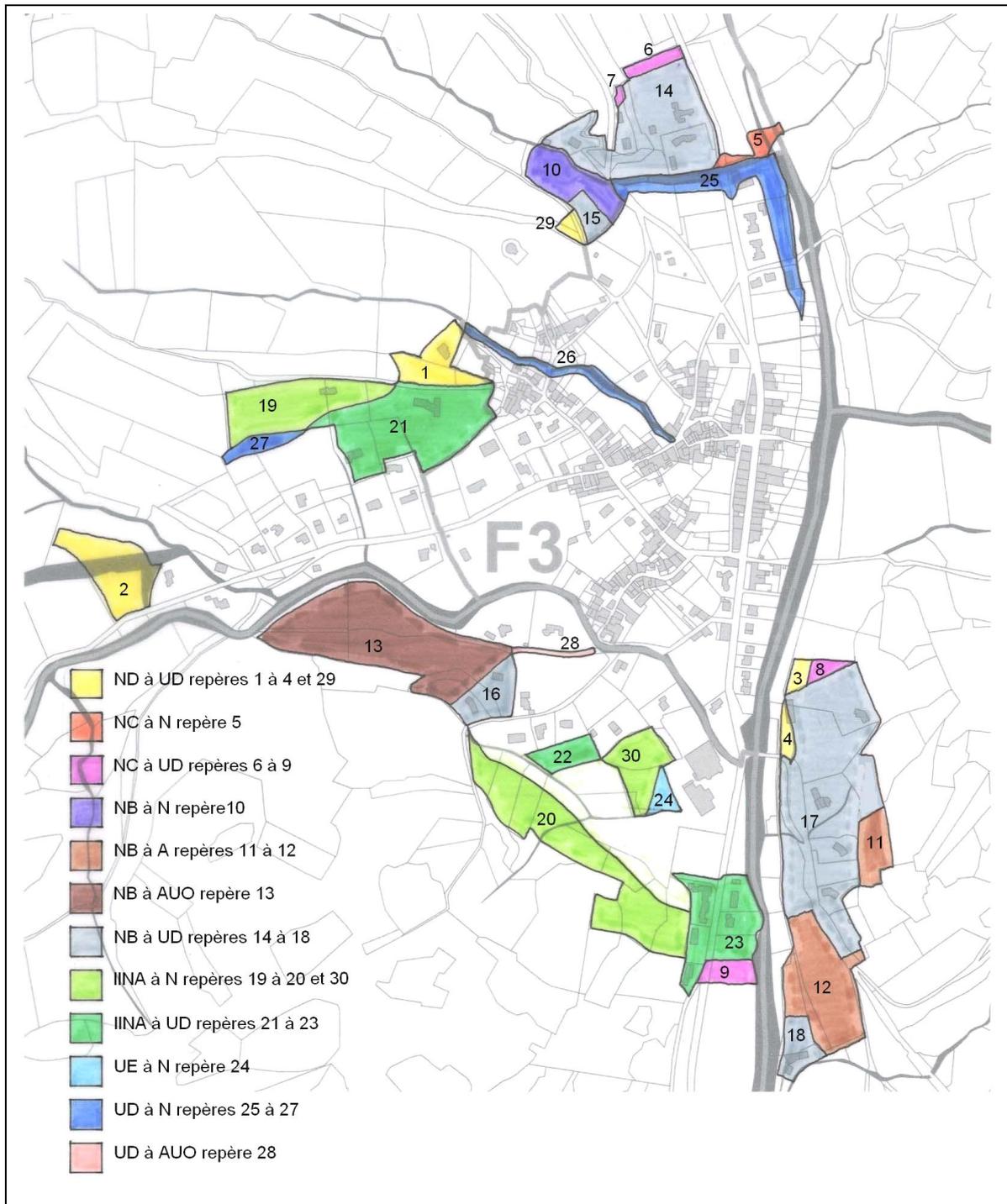
### 4.3.6 ANALYSE DU PROJET PLU

Cette analyse a pour objectif de synthétiser les options qui ont été prises, dans leur articulation les unes aux autres. Elle va être menée sous deux optiques:

- p.94 à 98: sur la base du POS approuvé en 1996, nous allons nous appliquer à justifier les raisons qui ont mené au changement de zone, secteur par secteur.
- p.100 à 107, et sur la base du schéma p.69 du présent rapport, qui délimite la zone actuellement construite, nous allons nous appliquer à justifier les raisons qui mènent à l'extension de la zone urbaine et aux éventuelles conséquences et mesures compensatoires, secteur par secteur.

Note: les points spécifiques à l'aspect des constructions modifiés par rapport au POS sont évoqués en page 89 du présent rapport, chapitre 4.3.4.

#### A - Evolution du zonage entre le POS et le PLU





**Repère 1 : ND au POS - UD au PLU:**

-parcelle construite

-parcelle propriété de la commune pour la réalisation d'un projet d'intérêt général.

**Repère 2 : ND au POS - UD au PLU:**

Pour la réalisation d'un projet avéré, bien qu'au-delà de la zone actuellement urbanisée, nécessitant l'extension des réseaux, et incluse au coeur d'un boisement relativement dense.

**Repères 3 et 4 : NC au POS - UD au PLU:**

Dans la logique d'urbanisation de la rive gauche de la Boyne, extension de la zone initialement couverte par un PAE (repéré 17).

**Repère 5 : NC au POS - N au PLU:**

En zone inondable, rendu inconstructible au titre de la protection contre les risques d'inondation (voir schéma zone inondable p.37).

**Repères 6 et 7: NC au POS - UD au PLU:**

De façon à permettre la construction d'autres maisons sur ces parcelles, bien qu'en limite du site classé et à l'entrée de village, au-delà de la limite naturelle marquée par le ruisseau, qui a déjà été franchie.

**Repère 8 : NC au POS - UD au PLU:**

Dans la logique d'urbanisation de la rive gauche de la Boyne, légère extension de la zone initialement couverte par un PAE, bien qu'au-delà de la zone actuellement urbanisée, nécessitant l'extension des réseaux, et incluse au coeur d'un boisement relativement dense.

**Repère 9: NC au POS - UD au PLU:**

Cette parcelle est à proximité d'autres constructions (parcelles 528 et 548) marquant l'entrée du village d'une façon claire.

**Repère 10: NB au POS - N au PLU:**

Rive gauche du ruisseau des Vignes: ripisylve à protéger et déclivité importante.

**Repère 11: NB au POS - A au PLU:**

Limitation des zones constructibles en surplomb de la route dans les zones d'accès difficiles et à la déclivité importante, pour des raisons paysagères.

**Repère 12: NB au POS - A et N au PLU:**

- pour éviter la création de nouveaux accès sur la route de Péret dans une zone en virage
- parcelles en contre-bas de la route.
- parcelle 895: vigne en exploitation
- pour éviter la nécessité d'extension des réseaux
- pour limitation de la zone constructible en attendant la réalisation de la station d'épuration.
- parce que la parcelle 776 (ancien béal du moulin) est régulièrement sous les eaux par fortes pluies.

**Repère 13: NB au POS - AUo au PLU:**

Parce que le raccordement de ces parcelles aux réseaux publics n'a pas été mis en oeuvre par la collectivité, et qu'aucun travaux ne sont prévus à court terme sur cette zone.

**Repère 14 : NB au POS - UD au PLU:**

Parcelles aujourd'hui construites et raccordées aux réseaux publics.

**Repère 15: NB au POS - UD au PLU:**

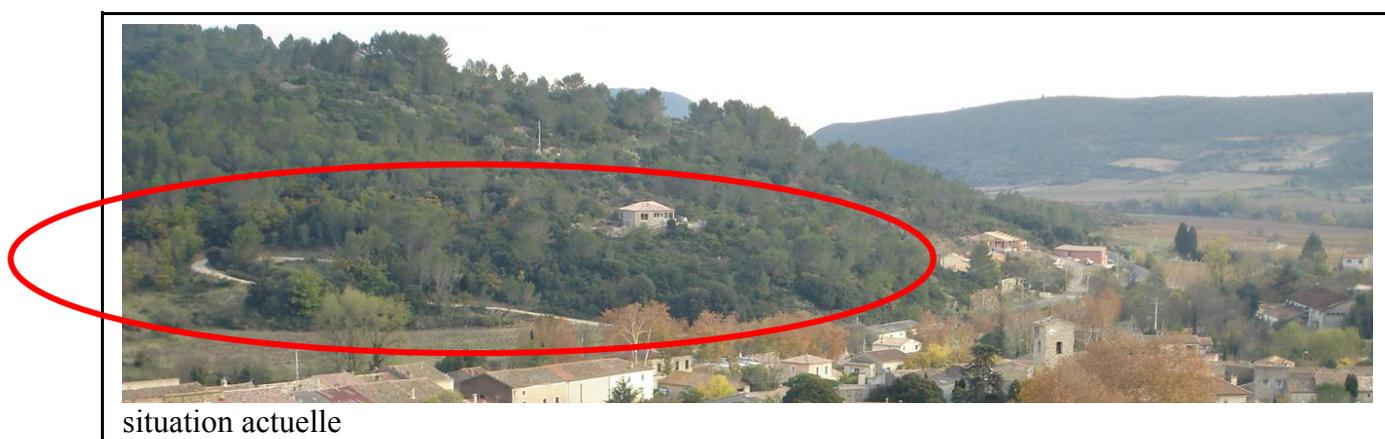
Parcelle qui faisant l'objet d'un projet.

**Repère 16 : NB au POS - UD au PLU:**

Parcelles aujourd'hui construites et raccordées aux réseaux publics.

**Repère 17: NB au POS - UD au PLU:**

Cette zone a précédemment fait l'objet d'un PAE. La municipalité ne souhaite pas remettre en question cet engagement. Toutefois, il est à noter que la construction de cette zone imposera une importante extension du réseau existant et que sa surface représente un potentiel de population non négligeable. La construction de cette zone au coeur d'un massif boisé peut s'avérer très impactante dans le paysage, mais il est aussi possible de considérer que la maison actuellement très isolée, puisse passer plus inaperçue, une fois entourée de constructions neuves.



situation actuelle

**Repère 18: NB au POS - UD au PLU:**

Bien qu'étant

- à l'écart de la zone agglomérée
- sur la parcelle contigüe au moulin,
- sur une zone comprise entre l'ancien béal du moulin (parcelle 776 inondable -voir cahier de concertation p.36) et la Boyne,

la municipalité souhaite rendre constructible la parcelle 777. Le projet de construction imposera l'extension des réseaux et la création d'un accès sur la route en surplomb.

**Repère 19: IINA au POS - N au PLU:**

- pour des raisons paysagères: zone de crête
- parceque l'accès des secours est difficile
- du fait de la proximité du boisement
- cote NGF supérieure à la cote NGF du réservoir

**Repère 20: IINA au POS - N au PLU:**

Concerne la partie de la zone IINA se situant au-delà de la cote NGF 140:

- pour des raisons paysagères: zone à flanc de colline
- pour des raisons liées au risque incendie, du fait de la proximité du boisement



repère 20

- La commune a dû renoncer à l'emplacement réservé précédemment inscrit au POS qui permettait de désenclaver la zone mais qui représentait un coût exorbitant pour la collectivité.
- Cela avait conduit dans le projet de PLU arrêté de sortir l'ensemble de ce secteur de la zone constructible. Toutefois, après enquête publique, et puisque les propriétaires ont annoncé leur volonté de prendre en charge la réalisation de la voirie dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, la partie basse de la colline a été classée AUO.

**Repère 21: IINA au POS - UD au PLU:**

Parcelles aujourd'hui construites et raccordées aux réseaux publics.

**Repère 22: IINA au POS - UD au PLU:**

Parcelle dont l'accessibilité et le raccordement aux réseaux peut se faire au travers d'une autre parcelle du même propriétaire, et qui fait l'objet d'un projet avéré.

**Repère 23: IINA au POS - UD au PLU:**

Parcelles aujourd'hui construites et raccordées aux réseaux publics.

**Repère 24 : UE au POS - N au PLU:**

Adaptation de la zone aux parcelles propriété de la cave coopérative.

**Repères 25 et 26: UD au POS - N au PLU:**

Inconstructibilité de la zone inondable, au titre de la protection contre les risques d'inondation (voir schéma zone inondable p.37).

**Repère 27: UD au POS - N au PLU:**

La cote NGF 160.5 fixe la limite de la zone constructible

- pour des raisons paysagères: zone de crête
- parce que l'accès des secours est difficile
- du fait de la proximité du boisement
- cote supérieure à la cote NGF du réservoir

**Repère 28 : UD au POS - AUo au PLU:**

Chemin privé sous lequel passent les raccordements aux différents réseaux en provenance ou à destination de la zone AUo. Ces réseaux, mis en oeuvre par les pétitionnaires eux-mêmes relèvent du domaine privé.

**Repère 29 : ND au POS - UD au PLU:**

-parcelle faisant l'objet d'un projet rendue partiellement constructible suite à l'enquête publique.

**Repère 30: IINA au POS - N au PLU:**

Concerne les parcelles contiguës à la cave coopérative

- Il a été décidé de geler ces parcelles,
  - qui à terme, pourraient, si le besoin s'en faisait sentir, être allouées à des activités artisanales,
  - qui sont susceptibles de subir des nuisances liées au fonctionnement de la cave coopérative.

Le PLU affiche une diminution globale de 34,85 Ha de zones constructibles, essentiellement issues des zones NB, justifié par un objectif de gestion économe de l'espace et de l'eau.

**POS 2004**

**PLU 2010**

<b>ZONES URBAINES ET A URBANISER</b>			
UA	13,80 Ha	0,48 %	
total	13,80 Ha	0,48 %	
UD	13,50 Ha	0,47 %	
UE	1,80 Ha	0,06 %	
II NA	5,30 Ha	0,18 %	
total	5,30 Ha	0,18 %	
V NA	1,20 Ha	0,04 %	
NB	41,40 Ha	1,43 %	
<b>TOTAL</b>	<b>77,00 Ha</b>	<b>2,67 %</b>	

<b>ZONES URBAINES ET A URBANISER</b>			
UA	8,66 Ha	0,30 %	
UB	0,77 Ha	0,03 %	
UC	1,35 Ha	0,05 %	
total	10,78 Ha	0,37 %	
UD	25,96 Ha	0,90 %	
UE	1,77 Ha	0,06 %	
AUo village	2,57 Ha	0,09 %	
AU Les Crozes	1,07 Ha	0,04 %	
total	3,64 Ha	0,13 %	
<b>TOTAL</b>	<b>42,15 Ha</b>	<b>1,46 %</b>	

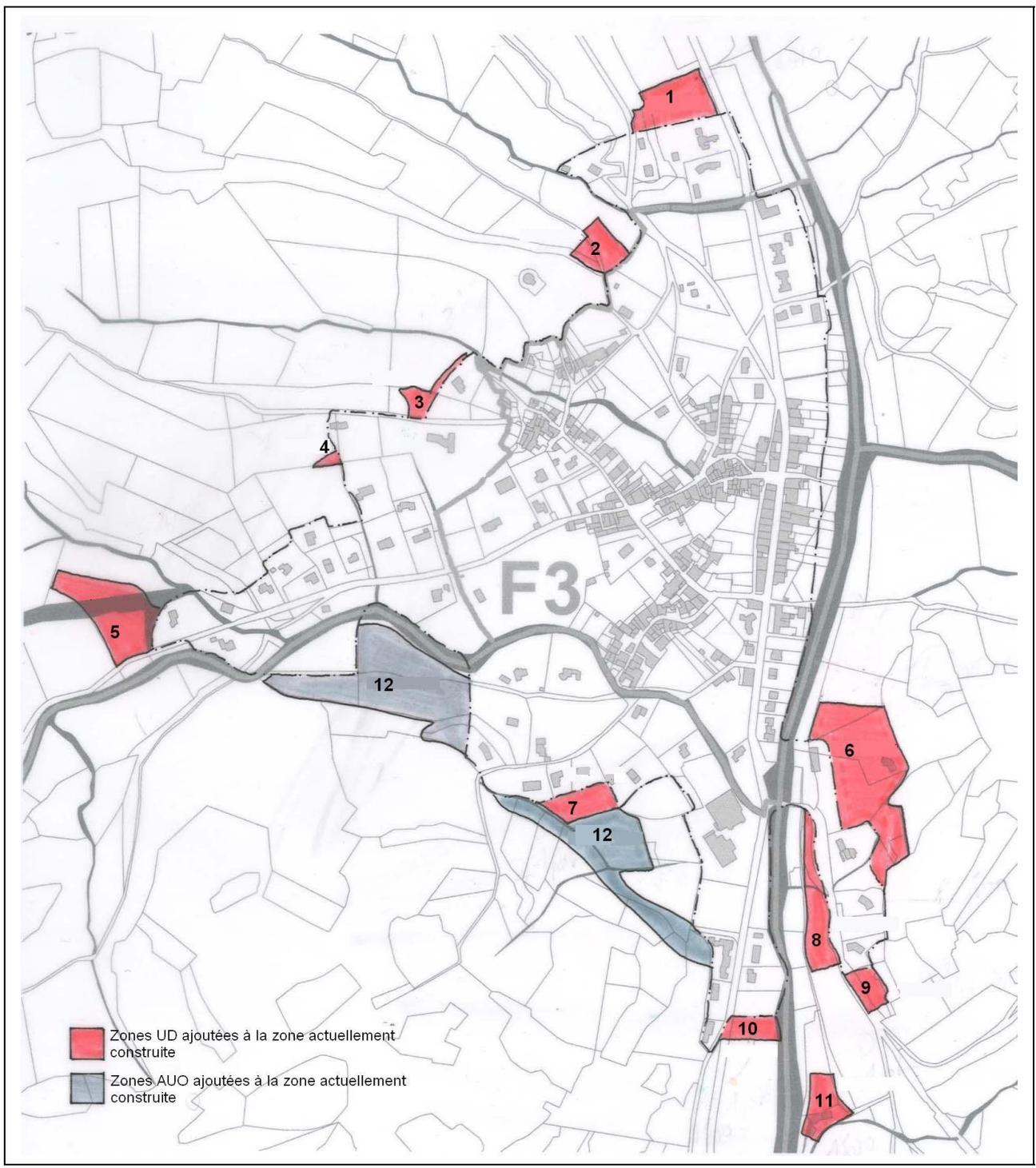
<b>ZONES NATURELLES</b>			
NC	420,00 Ha	14,55 %	
ND	2390,00 Ha	82,78 %	
<b>TOTAL</b>	<b>2810,00 Ha</b>	<b>97,33 %</b>	

<b>ZONES NATURELLES</b>			
A	825,22 Ha	28,58 %	
N	2019,63 Ha	69,96 %	
<b>TOTAL</b>	<b>2844,85 Ha</b>	<b>98,54 %</b>	

**TOTAL 2887,00 Ha 100,00 %**

**TOTAL 2887,00 Ha 100,00 %**

B - Justification des extensions de la zone urbaine en dehors des limites de la zone actuellement construite.





## **Repère 1: rive gauche du ruisseau des Vignes, zone initialement NB, classée UD - 4'410 m2**

### Où:

- partiellement en zone de risque lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles
- en périmètre Natura 2000
- sur parcelle AOC Coteaux du Languedoc
- en lisière du boisement (impact paysager)

### Pourquoi:

- En continuité de la zone actuellement urbanisée
- Pour permettre la réalisation d'un projet de construction d'un second bâtiment sur la parcelle 1992.
- Pour ne pas remettre en question les choix antérieurs du POS (zone classée NB)

### Conséquences:

- Nécessité d'étendre les réseaux d'assainissement et d'adduction eau potable.
- risque incendie,
- impact paysager.

### Points à surveiller:

- Etre vigilant quant à la qualité du projet, en entrée de ville.
- Concevoir les implantations de façon à limiter au maximum le nombre d'arbres abattus en limite du boisement (l'article U13 stipule que " les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes").

### Mesures compensatoires

- préconisations techniques à propos des constructions en zone soumise aux aléas argiles
- risque incendie compensé par l'obligation de débroussaillage.

## **Repère 2: parcelle 414, zone initialement NB, classée UD - 1220 m2.**

### Où:

- au coeur du boisement (impact paysager)
- En continuité de la zone actuellement urbanisée
- Le long de l'emplacement réservé qui mène au réservoir

### Pourquoi:

- accessibilité le long d'une voie.
- Pour permettre la réalisation d'un projet.
- Pour ne pas remettre en question les choix antérieurs du POS (zone classée NB)

### Conséquences:

- Nécessité d'étendre les réseaux d'assainissement et d'adduction eau potable.
- risque incendie,
- impact paysager.

### Points à surveiller:

- Limiter le nombre d'arbres abattus. (l'article U13 stipule que " les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes")

### Mesures compensatoires

- risque incendie compensé par l'obligation de débroussaillage.

### **Repère 3: parcelle 1157, Zone initialement ND, classée UD - 1200 m2.**

#### Où:

- au-dessus de la partie agglomérée du village
- difficultés en terme d'adduction en eau potable du fait que la parcelle est située à la limite de la cote altimétrique du réservoir.

#### Pourquoi:

- Parcelle propriété de la commune
- Pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif dont la commune puisse maîtriser la qualité architecturale (salle de rencontre).accessibilité le long d'une voie.

#### Conséquences:

- Nécessité d'étendre les réseaux d'assainissement et d'adduction eau potable.
- impact paysager compensé par le fait que la commune ait la maîtrise du projet, et que la hauteur des constructions autorisées soit limitée à 5.5m.
- construction dans une zone boisée

#### Points à surveiller:

- Limiter le nombre d'arbres abattus. (l'article U13 stipule que " les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes")

#### Mesures compensatoires

- risque incendie compensé par l'obligation de débroussaillage.

### **Repère 5: Route des Crozes, zone initialement classée ND, classée UD - 8000 m2.**

#### Où:

- au coeur du boisement (impact paysager)
- création d'un accès sur la route des Crozes

#### Pourquoi:

- Pour permettre la réalisation d'un projet.

#### Points à surveiller:

- Limiter le nombre d'arbres abattus. (l'article U13 stipule que " les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes")

#### Mesures compensatoires

- risque incendie compensé par l'obligation de débroussaillage.

### **Repère 6: Pioch de Jaffet nord, initialement NB, classée UD - 15'000 m2.**

#### Où:

- en périmètre Natura 2000
- au coeur d'un massif forestier très en vue depuis de nombreux points du village
- sur parcelle AOC Coteaux du Languedoc
- en rive gauche de la Boyne (ce qui va à l'encontre de l'organisation initiale du village)
- le long d'un axe routier

#### Pourquoi:

- Pour permettre la satisfaction d'un projet
- Pour éviter de mettre en question les choix antérieurs du POS qui voyait cette (zone classée NB et sur laquelle un PAE avait été mis en oeuvre (voir §4.3.1, p.80, réseau viaire, alinéa 1)

#### Conséquences:

- Nécessité d'étendre les réseaux d'assainissement et d'adduction eau potable.
- Nécessité, à terme de prévoir l'aménagement de trottoirs pour assurer la sécurité des riverains.
- Impact paysager important (voir photo §3.3.1, p65).
- Fragilité en terme d'accessibilité (passage du pont).
- Limitation de la hauteur des constructions à 5.5m.

### **Repère 7: Mougno, initialement IINA, classée UD - 2'400 m2.**

#### Où:

- sur parcelle AOC Coteaux du Languedoc
- partiellement en périmètre natura 2000

#### Pourquoi:

- En continuité de la zone actuellement urbanisée
- Pour ne pas remettre en question les choix antérieurs du POS (zone classée IINA)
- Pour permettre la réalisation d'un projet

### **Repère 8, initialement NB, classée UD - 3'500 m2**

#### Où:

- en périmètre Natura 2000
- en contrebas de la route
- sur parcelle AOC Coteaux du Languedoc
- en rive gauche de la Boyne (ce qui va à l'encontre de l'organisation initiale du village)
- en zone de risque lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles

#### Pourquoi:

- Pour éviter de mettre en question les choix antérieurs du POS qui voyait cette (zone classée NB et sur laquelle un PAE avait été mis en oeuvre (voir §4.3.1, p.80, réseau viaire, alinéa 1)

#### Conséquences:

- Nécessité, à terme de prévoir l'aménagement de trottoirs pour assurer la sécurité des riverains.
- Impact paysager important.
- Fragilité en terme d'accessibilité (passage du pont).

#### Mesures compensatoires

- préconisations techniques à propos des constructions en zone soumise aux aléas argiles
- limitation de la hauteur des constructions

### **Repère 9, initialement NB, classée UD - 900 m2**

#### Où:

- en périmètre Natura 2000
- sur une zone d'importante déclivité
- sur parcelle AOC Coteaux du Languedoc
- en rive gauche de la Boyne (ce qui va à l'encontre de l'organisation initiale du village)

Pourquoi:

- Pour éviter de mettre en question les choix antérieurs du POS qui voyait cette (zone classée NB et sur laquelle un PAE avait été mis en oeuvre (voir §4.3.1, p.80, réseau viaire, alinéa 1)

Conséquences:

- Nécessité, à terme de prévoir l'aménagement de trottoirs pour assurer la sécurité des riverains.
- Impact paysager important.
- Fragilité en terme d'accessibilité (passage du pont).

Mesures compensatoires

limitation de la hauteur des constructions

**Repère 10: Entrée de ville depuis Fontès, Zone initialement NC classée UD -1'500 m2.**

Où:

- en périmètre Natura 2000
- sur parcelle AOC Coteaux du Languedoc

Pourquoi:

- En continuité de la zone actuellement urbanisée

Points à surveiller:

- Etre vigilant quant à la qualité du projet, en entrée de ville.

**Repère 11, initialement NB, classée UD - 1'500 m2**

Où:

- en périmètre Natura 2000
- en rive gauche de la Boyne (ce qui va à l'encontre de l'organisation initiale du village)
- sur parcelle AOC Coteaux du Languedoc
- en zone de risque lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles
- sur une zone comprise entre l'ancien béal du moulin (parcelle 776 inondable -voir cahier de concertation p.36) et la Boyne.

Pourquoi:

- Pour permettre la satisfaction d'un projet
- Pour éviter de mettre en question les choix antérieurs du POS qui voyait cette (zone classée NB et sur laquelle un PAE avait été mis en oeuvre (voir §4.3.1, p.80, réseau viaire, alinéa 1)

Conséquences:

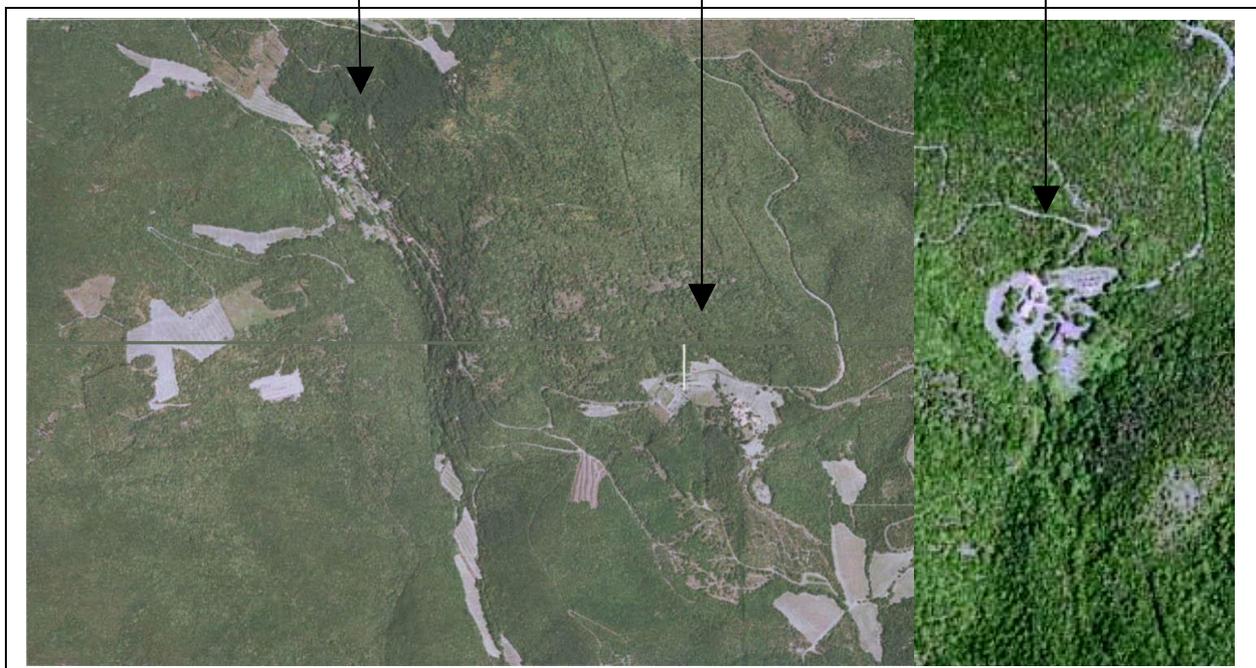
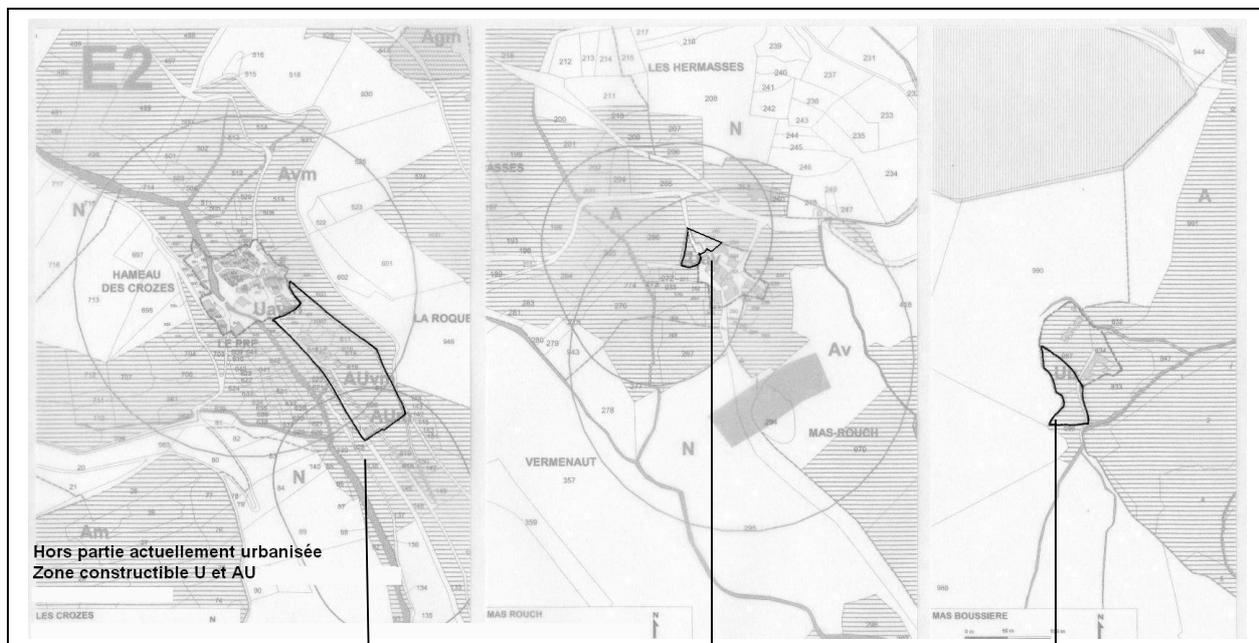
- Nécessité d'étendre les réseaux d'assainissement et d'adduction eau potable.
- Nécessité, à terme de prévoir l'aménagement de trottoirs pour assurer la sécurité des riverains.
- Allongement de la zone constructible le long d'un axe routier
- Impact paysager important du fait qu'il s'agit d'une isolée du reste de l'agglomération
- Fragilité en terme d'accessibilité (passage du pont).

### Mesures compensatoires

- préconisations techniques à propos des constructions en zone soumise aux aléas argiles

### Repères 12, initialement NB – 13'700 m<sup>2</sup>, et initialement IINA – 11'000, classée UD

- Dont la partie initialement IINA a été ajoutée après enquête publique (voir rapport d'enquête).



### **Repère 25, initialement NB, classée UD**

#### Où:

- en zone concerné par un périmètre de protection autour d'un monument historique classé
- sur parcelle AOC Coteaux du Languedoc

#### Pourquoi:

- Pour permettre la satisfaction d'un projet
- Pour éviter de mettre en question les choix antérieurs du POS qui classait cette zone NB

#### Conséquences:

- Nécessité d'étendre les réseaux d'assainissement et d'adduction eau potable.
- Allongement de la zone constructible le long d'un axe routier

#### Mesures compensatoires

- nécessaire consultation du SDAP pour toute autorisation de travaux.

### **Repère 26, initialement NB, classée UD**

#### Où:

- en zone concerné par un périmètre de protection autour d'un vestige archéologique
- sur parcelle AOC Coteaux du Languedoc

#### Pourquoi:

- Pour permettre la satisfaction d'un projet
- Pour permettre la réalisation de l'emplacement réservé n°11 en vue de la réalisation de la STEP
- Pour éviter de mettre en question les choix antérieurs du POS qui classait cette zone NB

#### Mesures compensatoires

- nécessaire consultation de la DRAC pour toute autorisation de travaux.

### **Repère 27, initialement NB, classée UD**

#### Où:

- sur parcelle AOC Coteaux du Languedoc

#### Pourquoi:

- Pour permettre la satisfaction d'un projet
- Pour éviter de mettre en question les choix antérieurs du POS qui classait cette zone NB

## **4.4 LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **4.4.1 CONTENU DU DOSSIER**

Conformément à l'article R 124.1 du Code de l'Urbanisme, le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabrières est constitué des pièces suivantes :

- 1- Le rapport de présentation comprenant
  - La définition des objectifs,
  - L'étude d'environnement et analyse de l'état initial,
  - L'étude paysagère,
  - Les bilans, moyens mis en œuvre et perspectives d'évolution
  - Les annexes (plaquette CAUE végétaux, plaquette DDAF débroussaillage)
- 2- L'état initial de l'environnement et l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement
- 3- Le projet d'Aménagement et de Développement durable
- 4- Les plans de zonage
  - qui découpe le territoire communal en différentes zones selon la destination et l'usage des sols,
  - qui situe les emplacements réservés aux besoins d'intérêt public.et la liste des emplacements réservés.
- 5- Le règlement qui précise pour chaque zone:
  - La nature de l'occupation du sol (ce qui est interdit et ce qui est admis) articles 1 et 2.
  - Les conditions d'occupation du sol: prospect, hauteur, raccordement aux réseaux (articles 3 à 13).
  - Les possibilités d'occupation du sol: coefficient d'occupation du sol (articles 14 et 15) et les annexes concernant le débroussaillage, les préconisations techniques à respecter pour toute nouvelle construction dans les zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles), les prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours et à l'organisation de la défense incendie.
- 6- Le dossier des servitudes d'utilité publique: Plan et liste
- 7- Les annexes
  - Notices sanitaires (eau potable, assainissement, ordures ménagères)
  - Plan du réseau d'alimentation en eau potable
  - Plan du réseau eaux usées
  - Plan du zonage d'assainissement
- 8- Les éléments du porter à connaissance
- 9- Les plans de synthèse

#### 4.4.2 INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU EN MATIERE DE CAPACITE D'ACCUEIL

La zone immédiatement constructible est d'une surface globale de 38.51 Ha.

La zone constructible à plus long terme est d'une surface globale de 3.64 Ha.

Le bilan de zonage fait apparaître que 83 parcelles sont actuellement disponibles à la construction (zones U) et 9 parcelles supplémentaires seront disponibles à terme (AUo).

Considérant qu'une habitation est occupée par 2.44 personnes en moyenne, cela permet d'envisager une population potentielle de 202 nouveaux habitants dans les dix années à venir, ou 220 si l'on considère également les zones AU actuellement bloquées, soit un total d'environ 640 habitants ou 650, si l'on considère les zones AU.

#### 4.4.3 JUSTIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

##### **Au regard des lois d'aménagement**

Le territoire communal est concerné par l'article L 121.10 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'une part de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, le site et le paysage, et d'autre part de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logements. »

Le PLU de la Commune de Cabrières respecte cet article.

Sont également respectées les lois

- n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et son décret d'application n°99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999 prévoient des mesures de réduction des obligations en matière de stationnement dans le cas de logements locatifs aidés.
- n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain pose le principe de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat. Prise en compte des besoins en logement tant qualitatifs que quantitatifs, notamment les besoins en habitat social.
- L 110, et L 123.1 nouveaux du code de l'urbanisme
- L 121.1 définissant dans le respect des objectifs du développement durable, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et dans un principe d'équilibre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.

##### **En ce qui concerne l'environnement**

Ce document d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de

déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

#### **Au regard des servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique existant sur le territoire communal sont reportées sur le plan et sur la liste des servitudes d'utilité publique.

#### **Au regard de la loi paysage**

Le projet de PLU satisfait aux prescriptions relatives à la loi Paysage en introduisant la notion de "préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution".

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les objectifs et projets de la commune dont la traduction apparaît dans le zonage et le règlement. Les notions de maintien de l'équilibre entre les différentes vocations de la commune et celle de développement urbain, induisent des conséquences du point de vue paysager qui ont été évoquées tout au long de l'étude.

#### **Au regard de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier)**

Sans objet.

#### **Au regard de la loi sur l'eau**

Le présent document fait un bilan complet de la situation en matière d'assainissement et d'eau potable et expose les priorités en terme de travaux prévus par la collectivité.

Il y a compatibilité entre les dispositions du PLU et les exigences de la loi sur l'eau en matière d'assainissement.

#### **Au regard de la loi sur l'air**

L'état, les collectivités territoriales ainsi que les personnes privées concourent à une politique dont l'objectif est la mise en oeuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à la santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et utiliser rationnellement l'énergie.

Le règlement du PLU décourage la plantation de cupressacées qui sont source d'allergies.

#### **Au regard de la loi montagne**

Sans objet

#### **Au regard de la loi sur la prévention des risques majeurs**

Une étude de définition des zones inondables du bassin versant de la Boyne va être lancée, intégrant la commune de Cabrières. Le PPRI sera éventuellement prescrit sur cette commune.—

#### **Au regard de la loi sur le bruit et des schémas directeurs et chartes intercommunales**

Sans Objet

## Au regard de la loi du 11.02.2005 sur l'égalité des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

Les aménagements récemment réalisés par la commune pour satisfaire à ces obligations sont les suivants:

- Création d'un parking accessible aux personnes handicapées,
- Accessibilité de la salle des rencontres.

Dans le cadre de la réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme, les emplacements réservés n°16 et 17 ont été envisagés pour faciliter le déplacement des personnes handicapées dans le village.

### 4.5 TABLEAU DE SUPERFICIES

#### POS 2004

ZONES URBAINES			
UA	13,80 Ha	0,48 %	
UD	13,50 Ha	0,47 %	
UE	1,80 Ha	0,06 %	
<b>TOTAL</b>	<b>29,10 Ha</b>	<b>1,01 %</b>	

ZONES NATURELLES			
II NA	5,30 Ha	0,18 %	
V NA	1,20 Ha	0,04 %	
NB	41,40 Ha	1,43 %	
NC	420,00 Ha	14,55 %	
ND	2390,00 Ha	82,78 %	
<b>TOTAL</b>	<b>2857,90 Ha</b>	<b>98,99 %</b>	

**TOTAL 2887,00 Ha 100,00 %**

#### PLU 2010

ZONES URBAINES			
UA	8,66 Ha	0,30 %	
UB	0,77 Ha	0,03 %	
UC	1,35 Ha	0,05 %	
UD	25,96 Ha	0,90 %	
UE	1,77 Ha	0,06 %	
<b>TOTAL</b>	<b>38,51 Ha</b>	<b>1,33 %</b>	

ZONES A URBANISER			
AUo village	2,57 Ha	0,09 %	
AU Les Crozes	1,07 Ha	0,04 %	
<b>TOTAL</b>	<b>3,64 Ha</b>	<b>0,13 %</b>	

ZONES NATURELLES			
A	825,22 Ha	28,58 %	
N	2019,63 Ha	69,96 %	
<b>TOTAL</b>	<b>2844,85 Ha</b>	<b>98,54 %</b>	

**TOTAL 2887,00 Ha 100,00 %**

EBC 456,90 Ha 15,83 %



## ARCHEOLOGIE ET URBANISME

Textes législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal:

- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme,
- Loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°452092 du 13 septembre 1945
- Loi du 15 juillet 1980 (article 322.2 du code pénal).
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'Archéologie préventive,
- Loi n°2003-707 du 1er Août 2003 définissant à l'article 3 les zones archéologiques sensibles
- Décret n°93-245 du 25 février 1993,
- Décret 2002-89 du 16 janvier 2002.





# OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT - PLAQUETTE EDITEE PAR LA DDAF

**Prescriptions Techniques :**

**On peut conserver des bouquets d'arbres de petite dimension, en les traitant comme un seul arbre**

**Elagage des arbres conservés au moins sur 50% de leur hauteur**

**Elagage 2 mètres minimum !**

**Elimination de toutes les parties mortes des végétaux conservés**

**Elimination des essences les plus inflammables !**

**On peut conserver des houppiers des arbres conservés**

**Mise à distance des houppiers des arbres conservés**

**Elimination de la végétation sur les constructions jusqu'à 3 mètres minimum !**

**3 mètres**

**5 mètres**

**2 mètres**

**10 mètres**

**Un travail identique de débroussaillage doit être réalisé sur 10 mètres le long des voies privées donnant accès aux constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature.**

**De part et d'autre de ces voies d'accès, prévoir une distance de 3 mètres sans arbres ni broussailles et une hauteur de 4 mètres sans végétation.**

**Végétaux les plus inflammables :**  
 Genêts  
 Bruyères  
 Callune  
 Ajonc épineux  
 Thym  
 Pin d'alep...  
 Ce sont les végétaux qui prennent facilement feu et qui s'embrasent très vite.

**La combustibilité**  
 d'un végétal est synonyme de puissance de feu.

**L'élagage :**  
 Il doit être réalisé de manière à ne pas blesser l'arbre et à permettre une bonne cicatrisation.  
 Laisser 1 cm contre le tronc.  
 Trop court l'arbre est blessé  
 Trop long, le bourrelet cicatriciel ne pourra pas se former.

**En cas de non respect de la réglementation ?**  
 Vous vous exposez à des sanctions et à une contravention dont le montant peut s'élever à 1.500 €. Par ailleurs, les autorités peuvent vous mettre en demeure de réaliser les travaux et prévoir une amende de 30 € par m<sup>2</sup> soumis à l'obligation de débroussaillage.  
 En cas de sinistre, votre assurance habitation ne couvrira pas systématiquement les dommages. Vous pouvez également être mis en cause, si la densité excessive de végétation présente sur votre terrain a facilité la propagation d'un incendie.  
 La commune, en dernier recours et après mise en demeure, devra faire exécuter les travaux qui sont à votre charge et vous en faire supporter tous les frais.

## Pourquoi devez-vous débroussailler ?

En débroussaillant, vous contribuez à :

- Protéger** la forêt et les espaces naturels combustibles;
- Éviter** que les flammes n'atteignent votre habitation;
- Sécuriser** les personnels de la lutte contre l'incendie.

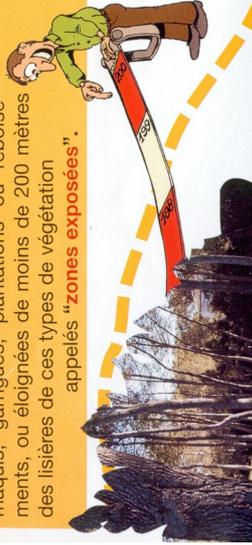
## Texte Réglementaire

Le débroussaillage est une obligation de l'article L-321-5.3 du code forestier qui le définit comme l'ensemble des opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupe.



**L'obligation de débroussailler ne s'applique pas à tout le département.**

Elle concerne uniquement les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres des lisières de ces types de végétation appelés "zones exposées".



## Cas général :

**Le débroussaillage doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de votre propriété :**

- aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ;
- de part et d'autre des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres.

Les travaux sont alors à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature.



Et en plus, le débroussaillage doit être réalisé sur la totalité de votre propriété, que celle-ci soit bâtie ou non, si celle-ci :

- est située en zone urbaine délimitée par le document d'urbanisme en vigueur (zone U) ;
- fait partie d'une ZAC (zone d'aménagement concerté), d'un lotissement ou d'une AFU (association foncière urbaine) ;
- est un terrain de camping ou sert d'aire de stationnement de caravanes.

Les travaux sont alors à la charge du propriétaire du terrain.

## Cas particulier :

Attention, les réglementations sont cumulables : le propriétaire d'un terrain bâti en zone U du PLU doit débroussailler la totalité de la surface ainsi que jusqu'à une distance de 50 mètres de son habitation ou de ses dépendances,

**même si les travaux s'étendent sur les fonds voisins.**

## Comment débroussailler ?

Vous pouvez, suivant vos disponibilités et possibilités :

- soit réaliser vous-même les travaux : tronçonneuse pour enlever les arbres gênants et les débrider, débroussaillieuse portée ou tractée pour couper les broussaillies et les rejets, scie, serpe ou hache pour façonner les rémanents;
- soit prendre une entreprise de débroussaillage : groupez-vous avec vos voisins, pour un meilleur prix, une qualité et un résultat homogènes.

## Que faut-il faire ?

Sur le terrain, il s'agit d'éliminer les végétaux susceptibles de propager l'incendie et de réduire la masse combustible vecteur du feu.

Il faut donc créer une discontinuité du couvert végétal dans tous les sens afin d'éviter la propagation de l'incendie le long des troncs jusque dans les cimes des arbres et par les cimes des arbres.

Il vous faudra en plus maintenir en état débroussaillé tout au long de l'année.

Attention, vous devez éliminer les végétaux coupés que l'on appelle "rémanents".

Vous pouvez soit les incinérer en respectant l'arrêté préfectoral du 25 avril 2002 sur l'emploi du feu soit les évacuer en déchèterie autorisée ou station de compostage.

**"Le broyage réduit le combustible mais ne l'élimine pas !"**

## INFOS PLUS :

à la **MAIRIE** de votre construction ou de votre terrain



**Direction départementale de l'agriculture et de la forêt**  
Place Chaptal CS 69506  
34960 MONTPELLIER Cedex 2  
Tel : 04.67.34.28.63 Fax : 04.67.34.29.66

## Sur internet :

[www.debroussaillage.com](http://www.debroussaillage.com)  
[www.herault.pref.gouv.fr/34](http://www.herault.pref.gouv.fr/34)

## SOURCES

- Diagnostic territorial étude paysagère préalable, Décembre 2000, Philippe Béringuier, Pierre Dérioz, Anne-Elisabeth Laques, Patrick Tanet, Laboratoire Structures et Dynamiques Spatiales, UME ESPACE, CNRS / Université d'Avignon et les Pays de Vaucluse
- recensement INSEE 1999
- Porter à Connaissance - Septembre 2006
- Carte IGN Lodève-Bédarieux 2643 OT
- Carte IGN Servian 2644O
- POS 1995 - 2004
- "Eglises Romanes oubliées du Bas-Languedoc" Pierre A. Clémnet, Presses du Languedoc
- "Cabrières autour du Griffé" Michele MOLTO-COURREN
- "Les moulins de l'Hérault" Arts et Traditions rurales - dossier n°10 - Cabrières mai 1989
- Recherche archéologique récente dans la Moyenne Vallée de l'Hérault - Bulletin thématique édité par le Groupe de Recherche et d'Etudes du Clermontais - Revue Culturelles de la Moyenne Vallée de l'Hérault - Avril-Juillet-Septembre 1993, n°67-68-69
- "Cabrières en plein soleil" Madeleine Giral - 1990
- L'Hérault historique illustré, Albert et Paul FARRE, Lacour/Rediviva.

## MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER

- après transmission du projet de révision arrêté pour avis aux personnes publiques associées dont les observations ont été consignées dans l'avis de synthèse daté du 15.09.2009,
- à la suite de l'enquête publique menée par Mme Patricia LHERMET, Commissaire enquêteur, qui s'est déroulée du 4 janvier 2010 au 8 février 2010.

Ce chapitre comporte 4 parties:

- 1 - Points soulevés dans l'avis de synthèse et dont la résolution conditionne l'avis favorable de la Préfecture ..... p.03
- 2 - Points soulevés dans l'avis de synthèse et modifiés en vue d'améliorer le projet.. p.05
- 3 - Points soulevés pendant le cours de l'enquête publique ..... p.08
- 4 - Corrections d'erreurs matérielles et modifications mineures ..... p.13

Les passages en bleu situent la modification dans le dossier.

Les passages en rouge indiquent la teneur des modifications: éléments ajoutés, ~~éléments supprimés~~.

Les extraits en vert ont été modifiés suite au contrôle de légalité

Sont annexés les documents suivants:

- Note apportant modification à la notice du zonage d'assainissement – Février 2010 – egis eau.
- Avis de synthèse
- Extraits du rapport d'enquête publique.
- Contrôle de légalité courrier du 18 mai 2010**



# 1- POINTS SOULEVES DANS L'AVIS DE SYNTHESE ET DONT LA RESOLUTION CONDITIONNE L'AVIS FAVORABLE DE LA PREFECTURE

## Concernant les servitudes d'utilité publique

- Liste des servitudes d'utilité publique: la date de l'avis de l'hydrogéologue a été corrigée: 2008 au lieu de 2005.
- Liste des servitudes d'utilité publique: les rapports des hydrogéologues concernant les DUP en cours de procédure ont été annexés.
- Rapport de présentation: tableau page 30 complété par le forage de Falgairas
- Rapport de présentation: liste des sources et forages page 32 complétée par le forage de Falgairas.
- Etat initial de l'environnement et évaluation des incidences du plan sur l'environnement schéma p.8 modifié, tableau p.9 modifié, liste p.10 complétée.

## Risques d'inondation:

- Plans de zonage: Les zones rouges et bleues portées sur les plans de synthèse ont été reportées également sur les plans de zonage. En conséquence de ce report, trois erreurs matérielles ont été corrigées, pour faire coller le zonage N à la zone inondable (parcelles 527, 528, 182, 809).
- Rapport de présentation: en page 86 §3, la phrase suivante: "~~Les zones inondables urbanisées de risque important ou de risque moyen ont été exclues des zones constructibles.~~" a été remplacée par "Les zones inondables –zones bleues et zones rouges- ont été exclues des zones constructibles et classées N."
- Règlement caractère de la zone N: la phrase suivante: "La zone N est concernée par le risque d'inondation" a été ajoutée.

## Compatibilité PLU/PLH:

- Rapport de présentation, en fin du § 2.4.3, page 27, la phrase "au titre du PLH, la commune s'est engagée à construire 48 logements entre 2008 et 2013, soit 8 logements par an" a été ajoutée.
- Rapport de présentation, page 75, La phrase suivante: "Les 195 habitants supplémentaires envisagés pour les dix années à venir représentent en moyenne 81 logements (sur la base de 2.4 habitants par foyer), soit 8 logements annuellement construits et donc 48 à l'échéance de la réalisation du PLH." a été ajoutée.
- Rapport de présentation, page 75, en ce qui concerne les logements aidés, la phrase suivante: "~~La parcelle 1157, propriété communale a été rendue constructible afin d'envisager la construction d'un équipement, ou de logements aidés~~" a été remplacée par: "La parcelle 1157, propriété communale d'une surface de 2253 m<sup>2</sup>, a été rendue constructible afin d'envisager la construction d'un équipement, ou de logements aidés. Sur cette zone, le COS différencié de 0,6 (au lieu de 0.5) est applicable dans le cas d'une opération de logements aidés."

## Cohérence entre zonage PLU et assainissement:

- Règlement article AU1: il est ajouté qu'"En zone AU0, toute construction est interdite"
- Règlement article AU2: il est ajouté qu'"En zones AUvm et AUm, toute construction nouvelle ne sera autorisée qu'après mise en service de la station d'épuration et en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités d'alimentation en eau".

### Exposé des changements apportés par rapport au POS:

- **Rapport de présentation, page 89:** le paragraphe suivant a été ajouté:

Par rapport au POS, les modifications apportées à l'article 11 du règlement sont les suivantes:

- homogénéisation des règles définissant l'aspect des constructions dans les zones constructibles (articles U11, AU11 et A11): dans le POS, l'expression des règles concernant les zones UE, NC et ND était limitée à son minimum)
  - ajout de la précision qu'en toute zone, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
  - En zones UB, UC et UD, les toitures terrasses ne sont pas interdites. En zones UA, les possibilités d'organisation de terrasses en prolongement d'un niveau habitable sont envisageables.
  - En ce qui concerne les couleurs, il est précisé que tout enduit à base de bleu ou de vert est interdit.
- **Rapport de présentation, page 94:** la note suivante a été ajoutée: "les points spécifiques à l'aspect des constructions modifiés par rapport au POS sont évoqués en page 89 du présent rapport, chapitre 4.3.4."
- **Rapport de présentation, pages 102 et 103, repères 1, 2, 3, 5,** il est ajouté que l'article U13 stipule que "les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes".

### Règlement zone AU:

**Règlement, zone AU:** Il est précisé

- en introduction de chacun des articles qu'ils concernent la zone AU et
- en fin de chacun de chacun des articles: "en zone AUO: sans objet".

## 2- POINTS SOULEVES DANS L'AVIS DE SYNTHESE ET QU'IL EST CONSEILLE D'AMELIORER

### 1) RAPPORT DE PRESENTATION

- a) Rapport de présentation pages 23 et 34: échéances **2020 / 2030** au lieu de ~~2019 / 2029~~.
- b) Rapport de présentation page 86 §3, la notion de "~~Risque Naturel d'Inondation (PPRNI)~~" a été remplacée par "**Risque d'Inondation (PPRI)**".
- c) Rapport de présentation page 96 repère 12: le titre a été modifié ainsi: zones A **et N** au PLU.
- d) Rapport de présentation page 104 repère 6: La notion de limitation de hauteur a été ajoutée: "**Limitation de la hauteur des constructions à 5.5m.**"
- e) Rapport de présentation page 99: un tableau de superficies séparant zones urbanisables et zones naturelles a été ajouté:

POS 2004				PLU 2010			
<b>ZONES URBAINES ET A URBANISER</b>				<b>ZONES URBAINES ET A URBANISER</b>			
UA	13,80 Ha	0,48 %		UA	8,66 Ha	0,30 %	
				UB	0,77 Ha	0,03 %	
				UC	1,35 Ha	0,05 %	
total	13,80 Ha	0,48 %		total	10,78 Ha	0,37 %	
UD	13,50 Ha	0,47 %		UD	25,96 Ha	0,90 %	
UE	1,80 Ha	0,06 %		UE	1,77 Ha	0,06 %	
II NA	5,30 Ha	0,18 %		AUo village	2,57 Ha	0,09 %	
				AU Les Crozes	1,07 Ha	0,04 %	
total	5,30 Ha	0,18 %		total	3,64 Ha	0,13 %	
V NA	1,20 Ha	0,04 %					
NB	41,40 Ha	1,43 %					
<b>TOTAL</b>	<b>77,00 Ha</b>	<b>2,67 %</b>		<b>TOTAL</b>	<b>42,15 Ha</b>	<b>1,46 %</b>	
<b>ZONES NATURELLES</b>				<b>ZONES NATURELLES</b>			
NC	420,00 Ha	14,55 %		A	825,22 Ha	28,58 %	
ND	2390,00 Ha	82,78 %		N	2019,63 Ha	69,96 %	
<b>TOTAL</b>	<b>2810,00 Ha</b>	<b>97,33 %</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2844,85 Ha</b>	<b>98,54 %</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>2887,00 Ha</b>	<b>100,00 %</b>		<b>TOTAL</b>	<b>2887,00 Ha</b>	<b>100,00 %</b>	

A également été ajouté la précision suivante:

**Le PLU affiche une diminution globale de 34,85 Ha de zones constructibles, essentiellement issues des zones NB, justifié par un objectif de gestion économe de l'espace et de l'eau.**

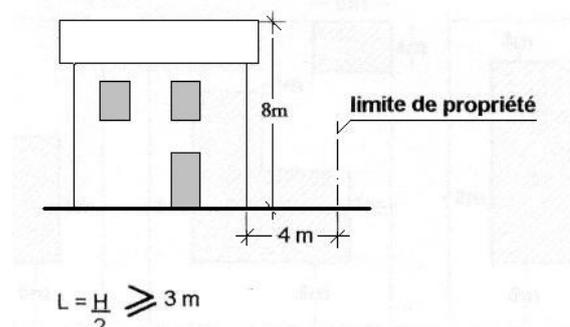
f) Concernant l'eau potable:

- Règlement, article AU2, il est ajouté qu'"En zones AUvm et AUm, toute construction nouvelle ne sera autorisée qu'après mise en service de la station d'épuration **et en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités d'alimentation en eau**".
- Rapport de présentation, page 80, le paragraphe suivant a été ajouté: "l'article AU2 du règlement précise que "l'urbanisation du hameau des Crozes est subordonnée à l'avancée des travaux et aux possibilités d'alimentation en eau potable". Le problème est identique au Mas Rouch, mais considérant que le potentiel constructible ne s'élève qu'à deux constructions, il n'a pas été jugé nécessaire de bloquer la constructibilité de ces parcelles qui restent classées U."

## 2) LE REGLEMENT

a) Règlement article U7: A l'alinéa §2 - Limites séparatives situées au delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement qui n'était pas renseigné ont été ajoutés les éléments suivants:

"La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ ) –voir schéma ci-contre.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives:

- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 mètres, et la longueur du bâtiment sur la limite inférieure ou égale à 10m (on entend par limite, le périmètre du terrain).
- Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale.
- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale."

b) Règlement article U2 pour la zone UB, les alinéas suivants ont été supprimés:

- ~~Une seule aire de camping à la ferme (6 emplacements), à condition qu'ils aient pour support l'activité agricole, et que celle-ci soit pré-existante.~~
- ~~Les gîtes ruraux et chambres d'hôte, dans la limite de quatre gîtes par exploitation, à condition qu'ils aient pour support l'activité agricole, et que celle-ci soit pré-existante.~~
- ~~Les tables d'hôtes, ferme auberge, goûter à la ferme à condition qu'elles aient pour support l'activité agricole et que l'exploitation soit pré-existante.~~

c) Règlement article U2 pour la zone UC, les alinéas suivants ont été supprimés:

- ~~Une seule aire de camping à la ferme (6 emplacements), à condition qu'ils aient pour support l'activité agricole, et que celle-ci soit pré-existante.~~
- ~~Les gîtes ruraux et chambres d'hôte, dans la limite de quatre gîtes par exploitation, à condition qu'ils aient pour support l'activité agricole, et que celle-ci soit pré-existante.~~
- ~~Les tables d'hôtes, ferme auberge, goûter à la ferme à condition qu'elles aient pour support l'activité agricole et que l'exploitation soit pré-existante.~~

- d) **Règlement article A2 pour la zone A**: à l'article autorisant les gîtes ruraux et chambres d'hôte, dans la limite de quatre gîtes par exploitation, à condition qu'ils aient pour support l'activité agricole, et que celle-ci soit pré-existante, 3, il est ajouté: "**et à condition que ce soit à l'intérieur du bâti existant ou en extension mesurée**".
- e) **Règlement Articles U13, AU13, A13, N13** à la phrase "Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes", est ajouté: "**à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément à l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005**".
- f) **Règlement articles 1 et 2 de chacune des zones**, les tableaux récapitulatifs et n° de renvoi ont été supprimés.

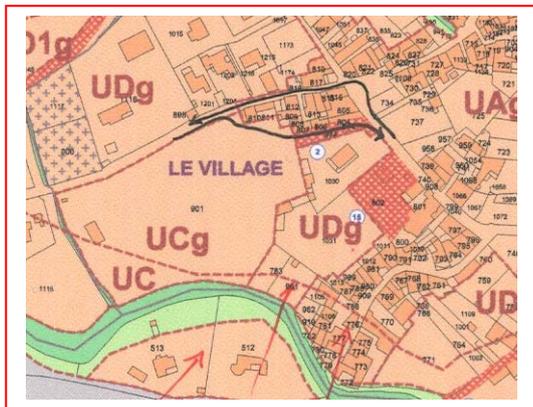
### 3) PLANS DE ZONAGE

- a) **Plans de zonage**: une vignette rappelant les dispositions mentionnés au règlement (titre I, article 3, section 1, paragraphe A) à propos de la zone non aedificandi le long des cours d'eau a été ajoutée sur les cours d'eau concernés.
- b) **Plans de zonage**: Le pastillage a été rendu plus lisible
- c) **Plans de zonage**: Les emplacements réservés et noms de zones ont été rendus plus lisibles.

### 4) EMBLEMES RESERVES

**Rapport de présentation p.81**: Les éléments suivants ont été ajoutés:

"L'emplacement réservé n°2 (mise en sens unique de la RD 124 E4 d'accès aux Crozes: **voie montante sur la chaussée existante, voie descendante en limite de la zone Ucg et contournant les bâtis qui font l'angle, suivant schéma joint**).



### 3- MODIFICATIONS FAITES AU DOSSIER APRES ENQUETE PUBLIQUE

#### Observation Mme Vigneron:

Après consultation de BCEOM (voir note BCEOM apportant modification à la notice du zonage d'assainissement en fin du présent document), la station épuration de Mas Rouch a été supprimée.

- Plan de zonage 4.1. et 4.2.2: suppression de l'emplacement réservé n°11.
- Liste des emplacements réservés 4.3: suppression de l'emplacement réservé n°11.
- Plan de zonage 4.1. et 4.2.2, rapport de présentation page 80 et liste des emplacements réservés: le numéro "11" de l'emplacement réservé supprimé est réaffecté à l'emplacement réservé initialement numéroté "19".
- Plan de synthèse 9.1. et 9.2.2: suppression du périmètre de protection STEP (r=100m)
- Rapport de présentation page 76 tableau échancier des travaux modifié suite à la décision de ne pas mettre en œuvre de station d'épuration au Mas Rouch.
- Rapport de présentation page 78, le paragraphe suivant:

~~"3) Le hameau du Mas Rouch qui dispose également d'un réseau de collecte sans traitement fait l'objet d'un projet de mise en œuvre d'une station d'épuration d'une capacité de 40 Equivalents habitants.~~

~~La parcelle ajoutée à la zone constructible en continuité du hameau a d'une part, été jugée négligeable en terme de capacité d'accueil, et d'autre part, l'emplacement n°11 réservé pour la mise en œuvre de la nouvelle station d'épuration grève une partie de la parcelle rendue constructible. Ce qui justifie donc son classement immédiatement en zone U. Le pétitionnaire sera tenu de se raccorder sur le réseau public.~~

~~Autour des trois sites d'implantation des nouvelles stations d'épuration, les périmètres de 100 mètres centrés ont été matérialisés dans les plans de synthèse afin d'informer les riverains des risques de nuisance liés au fonctionnement de l'équipement (plans 9)."~~

A été reformulé ainsi:

"3) Le hameau du Mas Rouch qui compte seulement 3 habitants en période hivernale et pour lequel la mise en œuvre d'une station d'épuration est très complexe, au regard de la proximité d'un puits, (qui toutefois, n'est pas utilisé en tant que ressource en eau potable) et de la topographie des lieux, il a été convenu d'inscrire la zone en assainissement non collectif.

Autour des sites d'implantation des nouvelles stations d'épuration, les périmètres de 100 mètres ont été matérialisés sur les plans de synthèse afin d'informer les riverains des risques de nuisance liés au fonctionnement de l'équipement (plans 9).

- Rapport de présentation pages 78 et 79 tableaux modifiés suite à la décision de ne pas mettre en œuvre de station d'épuration au Mas Rouch.
- Rapport de présentation p.88 le paragraphe suivant a été ainsi complété: "Aucune zone d'habitat dense n'est incluse dans les périmètres de protection rapprochée. Par contre, le hameau des Crozes et le hameau de Mas Rouch sont inclus dans un périmètre de protection éloignée, qui justifie, notamment, la mise aux normes des dispositifs d'épuration (construction d'une station d'épuration au hameau des Crozes et mise en œuvre du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) au hameau de Mas Rouch."
- Rapport de présentation p.89 le paragraphe suivant a été ainsi modifié: "Les plans de synthèse (plans 9.1, 9.2.1 et 9.2.2) joints au dossier matérialisent les zones susceptibles d'être soumises aux nuisances dues aux dispositifs d'épuration des filières collectives d'assainissement (un rayon de 100 mètres autour de l'équipement futur). ~~Au Hameau des Crozes et de Mas Rouch, ce périmètre intéresse l'ensemble des zones constructibles. Au Hameau des Crozes, ce périmètre intéresse une partie de la zone constructible.~~ La petite échelle de l'équipement et le fait qu'il soit en contrebas des habitations permettra d'en limiter l'impact."

- Etat initial de l'environnement et évaluation des incidences du plan sur l'environnement p.12 le paragraphe suivant ~~L'extension du réseau est prévue jusqu'à la parcelle 627 et 628, où une station d'épuration d'une capacité de 100 EH est projetée. Mise en place d'un emplacement réservé.~~ est ainsi modifié: Une station d'épuration d'une capacité de 60 EH doit être mise en oeuvre au hameau des Crozes. Mise en place d'un emplacement réservé. Le hameau de Mas Rouch reste en assainissement individuel.
- Annexes sanitaires: la note Egis-eau février 2010 est ajoutée en complément du dossier.
- Règlement article U4 §II: Les consignes concernant l'assainissement autonome s'appliquent aux zones UB et UA Mas Rouch, et les consignes concernant l'assainissement collectif s'appliquent aux zones UA Village, UA les Crozes, UC, UD, UE.

Observation M Yves Mathieu:

Une petite partie de la parcelle 287 est intégrée à la zone UD pour y construire une habitation.

- Plan de zonage 4.1. et 4.2.2: modification du zonage du hameau du Mas Rouch.
- Rapport de présentation page 75 tableau est modifié pour tenir compte du fait que 2 parcelles sont disponibles à la construction au Mas Rouch.
- Rapport de présentation schéma page 106 modifié en conséquence.

Observation Mme Malafosse:

La parcelle 804 et partie de la parcelle 787 sont intégrées à la zone UD1 (tout en restant en deçà de la courbe de niveau 130 pour limiter l'impact paysager).

- Plan de zonage 4.1. et 4.2.1: modification du zonage.
- Rapport de présentation page 74 schéma 2 corrigé pour tenir compte de cette modification. Est également apporté la précision de la façon dont les surfaces se répartissent entre la zone U et la zone AU. Le chiffre de potentiel de population supplémentaire passe de ~~240~~ à 220 habitants.
- Rapport de présentation page 77 schémas situant les extensions de réseau corrigé pour tenir compte de cette modification.
- Rapport de présentation page 94 comparant le PLU au POS corrigé pour tenir compte de cette modification (repère 11).
- Rapport de présentation page 100 situant les extensions par rapport à la zone actuellement agglomérée modifié en conséquence.

Observation M Barthez

La pointe de la parcelle 927 et une partie de l'ancienne draille sont intégrées en zone UD.

- Plan de zonage 4.1. et 4.2.1: modification du zonage.
- Rapport de présentation page 74 schéma 2 corrigé pour tenir compte de cette modification. Est également apporté la précision de la façon dont les surfaces se répartissent entre la zone U et la zone AU. Le chiffre de potentiel de population supplémentaire passe de ~~240~~ à 220 habitants.
- Rapport de présentation page 77 schémas situant les extensions de réseau corrigé pour tenir compte de cette modification.
- Rapport de présentation page 94 le schéma comparant le PLU au POS a été corrigé pour tenir compte de cette modification.
- Rapport de présentation page 98, comparaison POS-PLU a été complété avec la justification du repère 29.
- Rapport de présentation page 100 situant les extensions par rapport à la zone actuellement agglomérée modifié en conséquence.

Observation M. Hanse

Les parcelles 503 et 506 sont intégrées à la zone AUO, leur constructibilité étant soumise à la réalisation d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble d'une zone incluant les parcelles situées au

sud-ouest de la zone (ensemble de la zone repérée 20 au schémas p.94) et conduisant à la mise en oeuvre d'un accès permettant de désenclaver l'ensemble de la zone.

- [Plan de zonage 4.1. et 4.2.1](#): modification du zonage.
- [Rapport de présentation page 74](#) schéma 2 corrigé pour tenir compte de cette modification. Est également apporté la précision de la façon dont les surfaces se répartissent entre la zone U et la zone AU. Le chiffre de potentiel de population supplémentaire passe de ~~210~~ à **220** habitants.
- [Rapport de présentation page 77](#) schémas situant les extensions de réseau corrigé pour tenir compte de cette modification.
- [Rapport de présentation page 94](#) le schéma comparant le PLU au POS a été corrigé pour tenir compte de cette modification (repère 20).
- [Rapport de présentation pages 97 et 98](#) comparant le PLU au POS corrigé pour justification du repère 20:

#### ~~Repère 20: IINA au POS - N au PLU:~~

~~Concernant la rive droite du fossé:~~

- ~~- pour des raisons paysagères: zone à flanc de colline~~
- ~~- pour des raisons liées au risque incendie, du fait de la proximité du boisement~~

~~Concernant l'ensemble de la zone:~~

- ~~- La construction de cette zone imposerait la mise en oeuvre d'un emplacement réservé qui, bien qu'il ait été inscrit au précédent POS, n'a pas pu être se faire dans des conditions acceptables par la commune.~~
- ~~- Même avec une procédure de PVR, la mise en oeuvre de cet emplacement réservé représenterait un coût exorbitant pour la collectivité.~~
- ~~- Il semble préférable de geler pour l'instant ces parcelles contigües à la cave coopérative, qui à terme, pourraient, si le besoin s'en faisait sentir, être allouées à des activités artisanales.~~

#### ~~Repère 20: IINA au POS - N au PLU:~~

~~Concerne la partie de la zone IINA se situant au-delà de la cote NGF 140:~~

- ~~- pour des raisons paysagères: zone à flanc de colline~~
- ~~- pour des raisons liées au risque incendie, du fait de la proximité du boisement~~
- ~~- La commune a dû renoncer à l'emplacement réservé précédemment inscrit au POS qui permettait de désenclaver la zone mais qui représentait un coût exorbitant pour la collectivité.~~
- ~~- Cela avait conduit dans le projet de PLU arrêté de sortir l'ensemble de ce secteur de la zone constructible. Toutefois, après enquête publique, et puisque les propriétaires ont annoncé leur volonté de prendre en charge la réalisation de la voirie dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, la partie basse de la colline a été classée AUO.~~
- [Rapport de présentation page 100](#) situant les extensions par rapport à la zone actuellement agglomérée modifié en conséquence.
- [Règlement caractère de la zone: l'alinéa suivant](#)  
~~Les zones AU sont au nombre de 2: le sous-secteur AUo (Village) et AUvm/AUm (les Crozes).~~  
~~L'urbanisation de la zone AUo est soumise à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra obligatoirement concerner l'ensemble du sous-secteur.~~  
a été modifié de la façon suivante:  
~~Les zones AU sont au nombre de 3: le sous-secteur AUo (rive droite ruisseau les Caviès), le sous-secteur AUo (Mougno) et le sous-secteur AUvm/AUm (les Crozes).~~  
~~L'urbanisation des zones AUo sont soumises à la réalisation de schémas d'aménagement d'ensemble qui devront obligatoirement concerner l'ensemble des sous-secteurs et, pour ce qui concerne la zone AUo de Mougno, devra conduire à la mise en oeuvre d'un accès permettant de désenclaver l'ensemble de la zone.~~
- [Rapport de présentation schéma page 100](#) modifié en conséquence.

- **Rapport de présentation page 106 justification repère 12 ajouté.**  
Repères 12, initialement NB – 13'700 m2, et initialement IINA – 11'000, classée UD  
Dont la partie initialement IINA a été ajoutée après enquête publique (voir rapport d'enquête).

Observation MM Lopez Chito, Cabannes

Les parcelles concernées sont intégrées à la zone AUO, leur constructibilité étant soumise à la réalisation d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble d'une zone incluant les parcelles situées au sud-ouest de la zone (ensemble de la zone repérée 20 au schémas p.94) et conduisant à la mise en oeuvre d'un accès permettant de désenclaver l'ensemble de la zone.

- **Plan de zonage 4.1. et 4.2.1:** modification du zonage.
- **Rapport de présentation page 74** schéma 2 corrigé pour tenir compte de cette modification. Est également apporté la précision de la façon dont les surfaces se répartissent entre la zone U et la zone AU. Le chiffre de potentiel de population supplémentaire passe de ~~210~~ à 220 habitants.
- **Rapport de présentation page 77** schémas situant les extensions de réseau corrigé pour tenir compte de cette modification.
- **Rapport de présentation page 94** comparant le PLU au POS corrigé pour tenir compte de cette modification (repère 20).
- **Rapport de présentation pages 97 et 98** comparant le PLU au POS corrigé pour justification du repère 20.
- **Rapport de présentation page 100** situant les extensions par rapport à la zone actuellement agglomérée modifié en conséquence.
- **Règlement caractère de la zone: l'alinéa suivant**

~~Les zones AU sont au nombre de 2: le sous-secteur AUo (Village) et AUvm/AUm (les Crozes).~~

~~L'urbanisation de la zone AUo est soumise à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra obligatoirement concerner l'ensemble du sous-secteur.~~

a été modifié de la façon suivante:

Les zones AU sont au nombre de 3: le sous-secteur AUo (rive droite ruisseau les Caviès), le sous-secteur AUo (Mougno) et le sous-secteur AUvm/AUm (les Crozes).

L'urbanisation des zones AUo sont soumises à la réalisation de schémas d'aménagement d'ensemble qui devront obligatoirement concerner l'ensemble des sous-secteurs et, pour ce qui concerne la zone AUo de Mougno, devra conduire à la mise en oeuvre d'un accès permettant de désenclaver l'ensemble de la zone.

En conséquence des modifications faites au plan de zonage suite aux observations de MM et Mmes Hans, Lopez, Chito, Cabannes

**Rapport de présentation page 98** le paragraphe justifiant les décisions prises au repère 30 a été ajouté:

**Repère 30: IINA au POS - N au PLU:**

Concerne les parcelles contiguës à la cave coopérative

- Il a été décidé de geler ces parcelles

- qui à terme, pourraient, si le besoin s'en faisait sentir, être allouées à des activités artisanales,
- qui sont susceptibles de subir des nuisances liées au fonctionnement de la cave coopérative.

Observation Mme Vanhove

L'alinéa relatif au réseau électrique a été ajouté, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 16.10.1995:

- **Règlement article A4, et article N4: § 3 - Électricité - Téléphone – Télédistribution: Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public doivent être**

établis en souterrain ou éventuellement et seulement si des raisons techniques l'imposent, en torsadé.

#### Observation M Bilhac

Les parcelles 631, 632, 635, 897, 875, 846 ont été incluses en zone A.

- [Plan de zonage 4.1](#): modification du zonage.

#### Observation Mme Petersen M. Braun

Une partie de la parcelle 809 classée UD1 au PLU arrêté est re-intégrée à la zone A.

- [Plan de zonage 4.1 et 4.2.1](#): modification du zonage.
- [Rapport de présentation page 74](#) schéma 2 corrigé pour tenir compte de cette modification. Est également apporté la précision de la façon dont les surfaces se répartissent entre la zone U et la zone AU. Le chiffre de potentiel de population supplémentaire passe de ~~210~~ à 220 habitants.
- [Rapport de présentation page 77](#) schémas situant les extensions de réseau corrigé pour tenir compte de cette modification.
- [Rapport de présentation page 94](#) comparant le PLU au POS corrigé pour tenir compte de cette modification (repère 20).
- [Rapport de présentation page 100](#) situant les extensions par rapport à la zone actuellement agglomérée modifié en conséquence.

#### En conséquence:

[Rapport de présentation page 109](#) le paragraphe suivant est ainsi modifié:

"La zone immédiatement constructible est d'une surface globale de ~~38.57 Ha~~ 38.51 Ha.

La zone constructible à plus long terme est d'une surface globale de ~~2.54 Ha~~ 3.64 Ha.

Le bilan de zonage fait apparaître que ~~98~~ 83 parcelles sont actuellement disponibles à la construction (zones U) et ~~7-9~~ parcelles supplémentaires seront disponibles à terme (AUo).

Considérant qu'une habitation est occupée par 2.44 personnes en moyenne, cela permet d'envisager une population potentielle de ~~193-202~~ nouveaux habitants dans les dix années à venir, ou ~~210-220~~ si l'on considère également les zones AU actuellement bloquées, soit un total d'environ ~~633~~ 640 habitants ou ~~640~~ 650, si l'on considère les zones AU".

[Rapport de présentation page 75](#) le paragraphe suivant est ainsi modifié:

Les potentiels envisagés à court terme (+195 EH) sont près de deux fois plus importants que ce qui avait été envisagé par la municipalité en terme d'augmentation de la population (hypothèse basse: 100 EH, hypothèse haute: 130 EH - voir projet d'aménagement et de développement durable et présent document §2.4.1, p.23). Une fois les parcelles AU rendues constructibles, ce chiffre atteindra ~~+209~~ +220 EH.

[Rapport de présentation pages 75, 76, 78 et 79](#) tableaux modifiés pour tenir compte des modifications de zonage.

[Rapport de présentation pages 111](#) tableau de surfaces modifié pour tenir compte des modifications de zonage.

## **4- CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES ET MODIFICATIONS MINEURES**

- Règlement, p36 la référence à une zone Ni qui n'existe pas a été supprimée.
- Rapport de présentation, schéma p.4: correction d'une coquille Ruisseau Lauriol et non ~~L'Auriol~~.
- Rapport de présentation p 34: échéances 2020 et 2030 au lieu de 2019 2029.
- Tous les cartouches du dossier: Changement adresse chargée d'étude
- Tous les cartouches du dossier: Ajout sur les cartouches de la date d'approbation du PLU par DCM: le 9 avril 2010
- Etat initial de l'environnement et évaluation des incidences du plan sur l'environnement: schémas du chapitre 3 repris pour tenir compte des modifications de zonage.



**NOTE APPORTANT MODIFICATION  
A LA NOTICE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

**FEVRIER 2010 – EGIS EAU.**

DEPARTEMENT DE  
L'HERAULT

COMMUNE DE CABRIERES

ETUDE DE ZONAGE  
D'ASSAINISSEMENT

Note apportant modification à la  
notice du zonage  
d'assainissement

HUS / N°70535A

Février 2010

*Commune de Cabrières*  
**Zonage d'assainissement –Dossier d'enquête publique**

N°opération :	HUS 70535 A
Intitulé de l'affaire :	Etude de zonage d'assainissement.
Objet du rapport :	<b><u>Commune de Cabrières</u></b> Note apportant modification à la notice du zonage d'assainissement

<b>Indice</b>	<b>Date</b>	<b>Modifications</b>	<b>Rédigé par / vérifié par</b>
1	Février 2010		H.S / L.P

## TABLE DES MATIERES

---

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>2. RAPPEL DES RESULTATS DE L'ETUDE TECHNICO-ECONOMIQUE</b>	<b>2</b>
2.1. Situation actuelle	2
2.2. Les contraintes liées au site	2
2.3. Coûts d'investissement	2
<b>3. JUSTIFICATION DU MAINTIEN DE CE HAMEAU EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF</b>	<b>4</b>

## **1. PREAMBULE**

---

Le zonage d'assainissement adopté par le conseil municipal en 2009 classait le Mas Rouch en assainissement collectif.

Compte tenu de la difficulté technique et des coûts d'investissement et de fonctionnement élevés pour la réalisation de cet assainissement, la commune de Cabrières souhaite maintenir ce hameau en assainissement non collectif.

Cette note a été rédigée dans le but de justifier du maintien du hameau du Mas Rouch en assainissement non collectif.

## 2. RAPPEL DES RESULTATS DE L'ETUDE TECHNICO-ECONOMIQUE

---

### 2.1. SITUATION ACTUELLE

A l'heure actuelle 6 habitations seraient concernées par le projet. En pointe estivale, la population totale est estimée à l'horizon 2028 (hypothèse haute) à 32 habitants.

Ce projet comprendra la mise en place d'une unité de prétraitement et une unité de traitement (filtre à sable vertical non drainé).

Le mas Rouch dispose d'un réseau de collecte est de transport des effluents collectés.

### 2.2. LES CONTRAINTES LIEES AU SITE

La principale contrainte relevée est la contrainte d'accès à l'exutoire du réseau de collecte.

L'ouvrage de prétraitement pourra être implanté en bas de la parcelle n° 274. La conduite de transport sera déviée du chemin existant et longera la limite sud de cette parcelle.

Un chemin d'accès devra être aménagé le long de cette parcelle pour accéder au futur site d'implantation des ouvrages.

L'ouvrage de traitement pourrait être implanté sur la parcelle n°273.

En période estival, la population totale est estimée à 32 personnes. Par conséquent, les ouvrages seront dimensionnés sur une base de 35 EH. Elle comprendra:

Une fosse toutes eaux de 16 m<sup>3</sup>,

Un filtre à sable drainé de 90 m<sup>2</sup> (divisé en 2 massifs de 45 m<sup>2</sup>).

### 2.3. COUTS D'INVESTISSEMENT

Désignation	Prix unitaire (€ H.T)	Quantité	Coût (K€ H.T)
Traitement	800/habitant	35	28
Création d'un chemin d'accès			Environ 20
Divers et imprévus (études, maîtrise d'œuvre...) : 15%			7
		Total (K€ H.T)	55

#### ▪ COUTS DE FONCTIONNEMENT

Ce coût est estimé à 15 € H.T/habitation/an. Il comprend notamment :

- Vidange de la fosse (une à 2 fois par ans),
- Inspection générale (vannes siphon, faucardage...),
- Tenu d'un cahier de bord,
- Imprévis.

### 3. JUSTIFICATION DU MAINTIEN DU HAMEAU EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

---

Le hameau du Mas Rouch ne compte que 3 à 5 habitants permanents. Il en compte environ 30 en période estivale.

La création d'un assainissement autonome regroupé dans les conditions actuelles ne paraît pas justifiée pour les raisons suivantes :

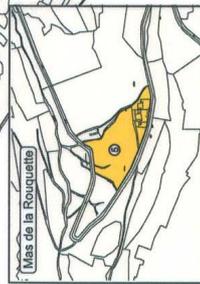
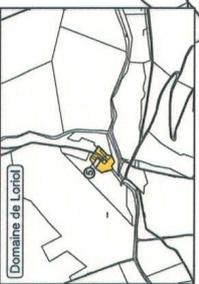
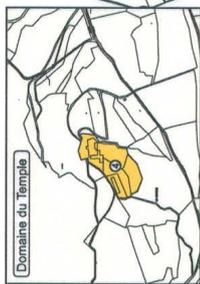
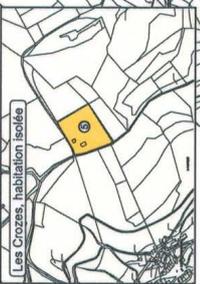
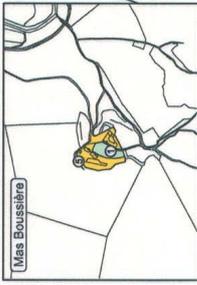
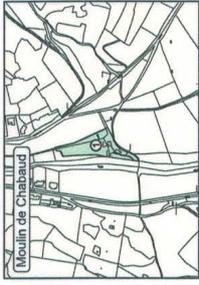
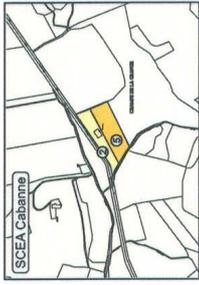
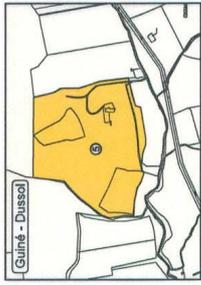
- Nécessité de créer un chemin d'accès,
- Coûts d'investissement et de fonctionnement élevés compte tenu du nombre de résidents permanents,
- Présence d'un puits à proximité du site retenu pour la mise en place des ouvrages,
- Le fonctionnement de cet assainissement ne sera pas optimisé étant donné le faible débit qui sera collecté hors période estivale.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de maintenir le hameau du Mas Rouch en **assainissement non collectif**.

Les habitations existantes devront être équipées chacune d'un assainissement individuel conforme. Le SPANC, dans le cadre de sa mission veillera à ce que les filières mises en place soient adaptées à l'aptitude du sol en place.

La mise en place de ces assainissements et leur entretien devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet direct devra être supprimé.



**COMMUNE DE CABRIÈRES**  
**POPULATION DE CAPTIVITÉ DES SOLS À L'ASSAINISSEMENT**

Code	Surface (ha)	Nombre d'habitants
1	1.1.1.101	1
2	2.1.1.101	2
3	3.1.1.1	3
3	3.1.1.101	3
3	3.1.1.201	3

PRODIGES - SERVICES - URBANISME - 07 40 03 00 00

Département de l'Hérault

**Commune de Cabrières**

**Zonage d'assainissement**

Aptitude des sols à l'assainissement autonome



## **AVIS DE SYNTHÈSE**

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

*Direction départementale de l'Équipement  
de l'Hérault*

*Service Aménagement du Territoire Nord  
Pôle Cadre de Vie*

**Affaire suivie par :** Marie-Claude Napoli  
Marie-claude.napoli@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. 04 67 88 35 72 – Fax : 04.67.88 46.81

**Objet :** Projet de PLU arrêté – avis de synthèse des services de  
l'Etat Commune de CABRIERES

Clermont l'Hérault, le

**Le Préfet de la Région Languedoc-  
Roussillon**

**Préfet de l'Hérault**

à

**Monsieur le Maire de CABRIERES**

**AVIS DE SYNTHESE**

Conformément à l'article L 123.9 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2009, et notifié à mes différents services le 29 juin 2009.

Les observations sont présentées en deux parties :

- la première partie liste l'ensemble des points qu'il convient d'améliorer pour que le projet communal soit parfaitement réglementaire ;
- la deuxième partie reprend une série de conseils visant à améliorer la qualité de votre document d'urbanisme, en particulier pour faciliter sa lisibilité et sa mise en oeuvre.

## I-Points qu'il convient d'améliorer pour que le projet soit complètement réglementaire

### 1) **Concernant les servitudes d'utilité publique :**

Les documents définissant des périmètres de protection de forages non couverts par une DUP doivent également être reportés sur le plan et annexés à la liste des servitudes d'utilité publique de manière à informer le pétitionnaire des prescriptions attachées à ces périmètres.

Il conviendra donc de compléter les documents par le périmètre de protection éloignée du forage de FALGAIRAS, implanté à NIEFFES, qui a fait l'objet d'un rapport hydrogéologique du 28/05/2008. ( voir pièce jointe )

Il faudra de plus s'assurer que le règlement des zones concernées par cette protection est compatible avec les prescriptions de l'hydrogéologue et compléter le rapport de présentation (Page 30).

### 2) **Risques d'inondation :**

L'élaboration du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) du bassin versant de la Boyne, est inscrit au programme 2009/2010.

Dans l'attente, trois études hydrauliques menées entre 1994 et 2004 ont été reprises pour délimiter les zones inondables le long des cours d'eau suivant : LA BOYNE, LA COMBE, VIGNOS et CAVIES.

Cependant, on constate un manque de cohérence entre le plan page 37 du rapport de présentation qui affiche des zones « rouge » et « bleue » et le plan de zonage qui ne fait apparaître que l'emprise du lit mineur des cours d'eau concernés, et une bande Inconstructible classée N de part et d'autre.

Le zonage N, qui recouvre l'ensemble des zones inondables et va même au delà pour des raisons de sécurité ou de prévention des risques, est tout à fait adapté mais le choix doit être explicité dans le rapport de présentation.

En outre, pour se conformer aux exigences du Porté à Connaissance, les zones « rouge » de risques graves et « bleue » de risques modérés devront figurer sur le plan de zonage lorsqu'elles existent.

Dans le règlement le caractère de la zone devra y faire référence.

### 3) **Compatibilité PLU/PLH :**

Le rapport de présentation ne fait pas référence au PLH ( plan local de l'habitat ) des Communautés de Communes du Clermontais et Vallée de l'Hérault adopté en février 2008.

Or, en application de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du PLH.

Le rapport de présentation devra donc apporter toutes les justifications des dispositions prises par la commune visant à favoriser la réalisation des objectifs du PLH, à savoir 48 logements sur la période 2008-2013 dont 12 logements sociaux.

#### **4) Cohérence entre zonage PLU et assainissement :**

Le hameau des CROZES est équipé d'un réseau de collecte des effluents sans traitement.

Le schéma d'assainissement prévoit la construction d'une station d'épuration d'une capacité de 60EH, ce qui se traduit par un emplacement réservé n°14.

Sachant que le PLU prévoit des zones AU<sub>n</sub> et AU<sub>m</sub> en extension du hameau existant, dont les constructions devront obligatoirement se raccorder au réseau collectif, cela implique qu'aucune construction ne sera autorisée tant que la station d'épuration ne sera pas réalisée.

Il conviendra donc pour ces 2 zones :

- soit de stipuler dans l'article AU<sub>2</sub> « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » que toute construction nouvelle ne sera autorisée qu'après mise en service de la station d'épuration
- soit de bloquer l'urbanisation en les transformant en AU<sub>0</sub>, ce qui nécessitera une modification du PLU après réalisation de la station d'épuration.

#### **5) En application de l'article R.123.2, le rapport de présentation doit exposer les changements apportés .**

Alors que sont détaillées les évolutions du zonage et leurs justifications, les motifs des changements des règles de construction n'apparaissent pas dans le rapport de présentation.

Ce point devra donc être intégré dans ce document.

De même il est souvent indiqué comme « points à surveiller » de limiter le nombre d'arbres abattus. Il faudra préciser comment cela se traduit réglementairement.

#### **6) Règlement de zone AU :**

Dans le caractère de la zone AU, il est précisé qu'elle comprend un secteur AU<sub>0</sub> bloqué, dont l'urbanisation est subordonnée à la modification ou la révision du PLU.

Afin de rendre opposable cette décision de bloquer l'urbanisation dans ce secteur, il est impératif d'indiquer.

- En Article 1 : « occupations et utilisations du sol interdites » : toute construction est interdite dans le secteur AU<sub>0</sub>
- dans tous les autres articles : « sans objet » pour le secteur AU<sub>0</sub> .

### **II-Conseils visant à améliorer la qualité du document d'urbanisme**

#### **1) Le rapport de présentation :**

\*Quelques erreurs ou omissions ont été relevées qu'il conviendra de rectifier :

Pages 23 et 34 : l'évolution de la population est envisagée selon 2 options, à l'horizon 2016 et 2026 en page 23, et à l'horizon 2019 et 2029 en page 34. Erreur de frappe à corriger.

Page 86 : écrire PPRI ( plan de préventions des risques inondations ) et non PPRNI.

Page 96 : L'évolution du zonage entre POS et PLU est signalée par des repères. La partie concernée par le repère 12 en NB au POS se transforme en zones A et N au PLU. La zone N ayant été omise, une rectification s'impose.

Page 104 : La rectification des extensions de la zone d'urbanisation est apportée pour chaque secteur.

Par souci de cohérence, les conséquences concernant le Pioch de Jaffet (repère 6) devraient être complétées par « la limitation de la hauteur des constructions ».

#### \*Tableaux des superficies :

Les tableaux des superficies (page 111) du POS de 2004 et du PLU de 2009 font apparaître une différence de 35ha entre les 2 documents concernant les zones urbanisées et urbanisables.

Il serait intéressant d'apporter cette information dans le paragraphe relatif à l'évolution du zonage (Page 98) et de conclure que le PLU affiche une diminution globale de 35ha de zones constructibles, essentiellement issues des zones NB, justifié par un objectif de gestion économe de l'espace.

Ainsi le tableau, page 75, pourrait être détaillé en mentionnant les surfaces ouvertes à l'urbanisation, le nombre de logements correspondants et les densités moyennes qui en découlent.

#### \*Eau potable :

Le rapport de présentation, en se basant sur les éléments du schéma directeur, précise que les ressources présentes sur le territoire sont suffisantes pour assurer l'alimentation des nouveaux habitants à l'échéance du PLU.

Le schéma directeur élaboré par la commune dresse en effet un état des lieux de l'alimentation en eau potable, une évaluation des besoins à couvrir et identifie les travaux nécessaires pour la sécuriser aux plans quantitatif et qualitatif. Ainsi, si les solutions pour alimenter de façon correcte la commune sont connues, elles restent à mettre en oeuvre.

Le rapport de présentation devra donc préciser que le développement de l'urbanisation sera programmé en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités d'alimentation en eau, ce qui explique le blocage de certaines zones.

## **2) Le règlement :**

### a) Zone UA :

#### Article 7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le paragraphe 2 « limites séparatives situées au delà de la bande des 15m à compter de l'alignement » n'est pas renseigné.

Cet article devra être complété.

b) Zone UB :

La zone UB concerne le Mas Boussière, qui selon le rapport de présentation (page 53) doit être classé en U du fait de sa qualification de « hameau qui regroupe plusieurs familles et présente un potentiel de bâtiments réhabilitables ».

Le classement en zone U permet ainsi l'implantation de nouvelles constructions, l'extension et le changement d'affectation des bâtiments existants.

On peut donc conclure que ces bâtiments ont perdu leur qualité agricole.

Or le règlement dans son article 2 : « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » autorise :

une aire de camping à la ferme, des gîtes ruraux, des chambres d'hôte, la ferme auberge... à condition que ces activités aient pour support l'activité agricole.

Il y a donc incohérence entre le zonage préconisé et les occupations admises. Le PLU devra donc être rectifié pour que le zonage et le règlement soient cohérents.

c) Zone UC :

Cette zone est destinée à l'implantation d'équipements sportifs.

Or l'article 2 présente les mêmes autorisations liées à l'agriculture que celles mentionnées au « b » ci-dessus.

La cohérence devra en conséquence être établie entre zonage et règlement.

d) Zone A : zone agricole

\*Dans cette zone, sont autorisés « les gîtes ruraux » limités à 4 par exploitation agricole.

Pour éviter le développement de ces constructions en zone agricole, le règlement devra prévoir ce type d'installations à l'intérieur du bâti existant ou en extension mesurée.

\*En application de l'article R123.12 du code de l'urbanisme, le changement de destination est autorisé pour des bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés.

L'article 2 autorise en conséquence le changement de destination pour certains bâtiments désignés par leur références cadastrales.

Cependant pour éviter de voir apparaître des usages non désirés par la commune, le changement de destination pourrait être encadré, en listant en article 1, les affectations interdites.

e) Dans toutes les zones :

L'article 13. Espaces libres et plantations. Espaces boisés classés, prévoit que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Cette prescriptions pouvant être incompatibles avec la réglementation sur le débroussaillage dans les zones concernées, il serait préférable de la compléter de la manière suivante :

« Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément aux prescriptions techniques indiquées à l'annexe n°x ».

Il faudra reporter en annexe du règlement, l'arrêté préfectoral du 13 Avril 2004 modifié le 7 Mars 2005.

f) Tableaux récapitulatifs :

Les tableaux récapitulatifs illustrant les articles 1 et 2 font apparaître quelques incohérences et sont parfois sources d'interrogation.

Ainsi en page 8, est interdit le changement d'affectation en zone UE, alors que rien n'est précisé pour les autres zones, dont le tableau est pourtant rempli par « autorisé » ou « interdit » pour les autres constructions ou utilisations du sol.

Il conviendra de compléter les cases comme indiqué ci-dessus ou par « sans objet » lorsque la zone n'est pas concernée.

**3) Les plans de zonage :**

a) Le règlement signale en page 4 que par « mesure de sécurité une zone non aedificandi de 15m de l'axe des cours d'eau permanents ou temporaires » est délimitée. Les cours d'eau concernés sont précisés dans ce même article.

Or les plans de zonage n'ont pas repris ces prescriptions .

Il faudra mettre en cohérence le règlement et les plans de zonage pour afficher ce risque.

b)Le changement de destination autorisé pour des bâtiments d'intérêt patrimonial en zone agricole s'applique aux bâtiments désignés dans le règlement par leurs référence cadastrales.

Pour assurer une meilleure lisibilité, ces bâtiments devraient être pastillés sur les plans de zonage.

c)Sur le plan de zonage au 1/10000°, les indications des zones sont illisibles, les caractères étant trop petits.

De plus l'emplacement réservé n°10 est à peine apparent.

**4) Les emplacements réservés :**

L'emplacement réservé n°2 a pour objet de permettre l'amélioration de la sécurité au carrefour d'accès aux CROZES.

Or le carrefour étant éloigné de cet emplacement réservé, il devient nécessaire de préciser l'utilisation de cette réservation et l'opération qu'elle concerne.

**5) Zonage assainissement :**

Conformément à la loi sur l'eau, le zonage assainissement devra être soumis à enquête publique. Il est donc conseillé de prévoir une enquête publique conjointe pour le PLU et le zonage assainissement.

\*\*\*\*\*

En conclusion, je vous demande de revoir et compléter votre document d'urbanisme en prenant compte des observations formulées ci-dessus après enquête publique.  
Chacun de mes services reste à votre disposition pour apporter toutes les informations complémentaires que vous pourriez désirer.

Le Préfet

**EXTRAITS DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
Mme Patricia LHERMET**



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

—————  
COMMUNE DE CABRIERES  
—————

ENQUETES PUBLIQUES menées en parallèle :

**Révision du PLU  
et  
Délimitation du  
Zonage d'Assainissement**

RAPPORT ET CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCLUSIONS MOTIVEES  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Compte tenu :**

- de l'examen des dossiers soumis au public, qui ont par ailleurs constitué une bonne information de celui-ci, et qui présentent un projet globalement cohérent par rapport au PADD que la commune a choisi de porter et au contexte communal actuel (**PLU**) et par rapport à l'analyse

des systèmes d'assainissement et des aptitudes des sols (**Zonage d'Assainissement**),

- du déroulement des enquêtes publiques en objet menées en parallèle, chacune dans le respect des règles de procédure,
- des réponses apportées par le maître d'ouvrage, qui s'est engagé à prendre en considération certaines requêtes compatibles avec son projet et avec les obligations liées d'une part aux contraintes environnementales fortes et d'autre part à la mise à niveau des Stations d'Épuration avant nouvelles ouvertures à l'urbanisation,

**Le commissaire enquêteur propose :**

→ **Zonage d'Assainissement** : un **avis favorable** au projet de **Zonage d'Assainissement**, qui paraît cohérent avec les dispositions du PLU arrêté et les données physiques et humaines du territoire communal,

- **sous réserve** de l'intégration des conclusions de l'étude complémentaire d'EGIS-Eau sur le zonage d'assainissement du mas Rouch [doc D 1) en annexe], qui amène à la suppression de l'emplacement réservé n°11, la station d'épuration « allégée » initialement prévue au mas Rouch entraînant à priori plus de nuisances que de bénéfice en l'état,

- et sous réserve des adaptations mineures éventuelles liées aux adaptations du PLU arrêté consenties à l'issue de l'enquête de mise en révision,

→ **révision du PLU** : un **avis favorable** à la révision du PLU de la commune,

- **sous réserve** d'intégration des adaptations nécessaires aux requêtes ayant reçu un avis favorable du Maître d'Ouvrage, comme indiqué dans ses réponses dans le tableau de 13 pages des « réponses du Maître d'Ouvrage » ci-annexé [doc -D- et annexes D-1) à D 4) indissociables],

et **sous réserve** des corrections à apporter au dossier arrêté pour le rendre parfaitement réglementaire et cohérent, telles que listées dans l'avis de synthèse des services de l'Etat.

- et avec les remarques et **recommandations** suivantes : les tensions dues à des rivalités anciennes voire à des faveurs attribuées et parfois

retirées successivement à certaines familles ont semble-t-il perturbé l'élaboration sereine du projet de PLU dans l'intérêt général du village, et le contexte procédurier autour du projet communal semble plutôt avoir jusqu'ici figé des situations plutôt que de favoriser l'ouverture, les initiatives, et les vues d'ensemble.

Suite à l'enquête, un véritable travail de relecture aussi « neutre » que possible du projet arrêté a été engagé à l'éclairage des observations du public, de concert avec l'urbaniste en charge du projet qui m'a paru rigoureuse et objective, aboutissant à des propositions suite à compromis et négociations ; ces propositions, à défaut de permettre de « repartir de zéro », sont susceptibles de calmer les tensions, tout en préservant globalement l'économie générale du projet, voire en améliorant sa cohérence vis-à-vis du PADD sur certains points.

Il serait dans ce contexte dommageable pour la commune que les propositions du maître d'Ouvrage tenant compte de ce travail ne soient pas majoritairement suivies par le Conseil Municipal, ou soient à nouveau freinées par des procédures jusqu'ici stériles.

Fait à Montpellier, le 19 mars 2010,  
Patricia LHERMET,  
en qualité de Commissaire Enquêteur





Commune de CABRIERES (34)OBSERVATIONS relatives aux enquêtes publiques menées en parallèle  
 - de REVISION du PLU (30 observations, listées Obs.n°1 à 23 - dont bis et ter - et 19 pièces jointes, listées P.J. n° 1 à P.J. n°19)  
 - et de Délimitation du ZONAGE d'ASSAINISSEMENT (6 observations / 4 pièces jointes : listées A à F en fin de tableau),

REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE – février 2010

**En rouge: les requêtes qui ne sont pas satisfaites (réponses et raisons invoquées)**

**En vert: les requêtes qui sont satisfaites (compromis)**

**En bleu: explications complémentaires, réponses aux questions posées et justifications des positions adoptées**

En gris renvoi aux pièces jointes

Registre d'enquête : REVISION du PLU

n° d'observation / n° de pièce jointe (P.J.)	Auteur de l'observation	Parcelle / site concerné / zonage PLU arrêté	Observation / requête	Réponses synthétiques du Maître d'Ouvrage + schéma de principe ou tout autre élément écrit annexé justifiant la réponse. + <u>extrait A4 du plan de zonage et/ou de la réglementation modifiées</u> pour chaque requête susceptible d'être acceptée (documents nécessaires au rapport final).
<b>Obs. n° 1</b> du 07/01/2010 (p.2)	M. Jean Luc JACQUART	Parcelle F 1137 en zone 2NA dans le POS, passée en zone N dans le projet de PLU	M. JACQUART souhaite le classement d'une parcelle en zone constructible « pour sa fille », dans le prolongement d'un projet de construction qu'il a déjà réalisé. Il reviendra expliciter son projet par un courrier.	→ Avis du Maître d'Ouvrage sur cette requête ? <b>Réponse: Requête à laquelle on ne peut pas faire suite.</b> <b>Raison invoquée: raisons paysagères, accès secours difficile dans une zone de sensibilité au regard du risque incendie, proximité boisement, cote supérieure à la cote NGF réservoir d'eau, 6146 m2 soit un potentiel de 2,5 habitations, soit +7 hab potentiels.</b> <b>Renvois: rp risque incendie p.38, rp analyse paysagère p 65 à 67, rp page 97 repère 19 du schéma p.94, bilan de la concertation page 23: demande concernant la parcelle 1144 déjà satisfaite.</b>

<p><b>Obs. n° 2</b> du 07/01/2010 (p.2) + P.J. n°2 p.3 : 1 courrier du 04/01/2010</p>	<p>Mme Anne VIGNERON</p>	<p>STEP du hameau du Mas Rouch</p>	<p>Mme VIGNERON note plusieurs éléments semblant justifier un déplacement de la STEP « allégée » prévue au hameau du Mas de Rouch (STEP envisagée à moins de 100m des habitations, sur un site de vergers et potagers cultivés irrigués par un puits à préserver du fait de l'alimentation en eau actuelle non-conforme, dénivelé important par rapport à la voie de desserte du site prévu, de plus conduit actuel d'eaux usées s'évacue beaucoup plus loin...)</p>	<p>→ Avis du Maître d'Ouvrage sur cette requête, au regard de chaque point évoqué dans la P.J. n° 2 ? Nouvel examen et proposition d'ENTECH souhaitable, merci d'interroger ce BET ayant travaillé à l'emplacement de la STEP avec l'urbaniste, et de joindre leur avis à la réponse, avec une nouvelle proposition éventuelle.  <u>Réponse: Supprimer la station épuration de Mas Rouch.</u>  <u>Raison invoquée: après consultation BCEOM, voir annexe 5.</u></p>
<p><b>Obs. n° 3</b> du 07/01/2010 (p.2)</p>	<p>Jean Louis ROGER</p>	<p>Secteur autour de la parcelle 1192, en zone UD et Udg</p>	<p>Demande de renseignements sur la réglementation des zones concernées, et notamment les possibilités constructives éventuelles.</p>	<p>→ Avis du Maître d'Ouvrage sur cette requête de constructibilité ?  <u>Réponse: Pas de modification envisagée.</u>  <u>Raison invoquée: Dans ce secteur, limite de la zone constructible réglée sur le périmètre du site classé, voir plan 6.2.1 des servitudes. + secteur inclus dans le périmètre Natura 2000, voir plan 9.2.1.</u></p>
<p><b>Obs. n° 4</b> du 07/01/2010 (p.2) + P.J. n° 1 p. 2 : courrier du 04/01/2010 (complétée ensuite par l'obs. n° 9)</p>	<p>M. Yves MATHIEU</p>	<p>- Parcelles E287 et zone autour, du Mas Rouch</p>	<p>Projet de construction au Sud-Est de la parcelle E287 + renseignement sur prétentions possible quant à la perte engendrée par le déclassement de plusieurs terrains constructibles dans le nouveau projet de PLU.</p>	<p>→ Avis du Maître d'Ouvrage sur l'ensemble des points évoqués dans l'observation n° 4 et dans la P.J. n° 1, et sur la requête de M. Mathieu sur la parcelle E287.  <u>Réponse à traiter conjointement avec l'observation n° 9 complémentaire.</u>  <u>Réponse: la zone U n'a pas été réduite. Le principe du projet était de supprimer les zones NB anciennement envisagées autour des hameaux des Crozes et de Mas Rouch (zones naturelles des POS, où l'urbanisation était limitée et dont l'objectif était de permettre le regroupement des constructions autour des hameaux, mais pas le développement de l'urbanisation). Il s'agit effectivement "de limiter le volume de la station d'épuration pour économiser sur le budget de la commune (c'est à dire de l'ensemble des contribuables) aux dépens</u></p>

				<p>des intérêts de particuliers".</p> <p>Raison invoquée: Problèmes d'approvisionnement en eau potable, difficultés d'accès à ces hameaux (route étroite et en impasse + rues exigües qui rendent la circulation difficile au cœur même des hameaux) qui contraignent à limiter la population potentielle (pour mémoire: 1 1440 m2 - 1/3 alloués aux circulations / 1 500 m2 surface moyenne de parcelle représentent un potentiel de 5 parcelles, soit 14 habitants),</p> <p>Renvois: rp page 43 zonage POS, rp p78 assainissement le projet actuel permet d'envisager 32 habitants potentiels auxquels, si l'on ajoutait les 14 habitants potentiels des parcelles ci-dessus atteindrait un total de 46 EH, chiffre au-delà de la capacité de l'équipement prévu, rp p80 aep les Crozes et Mas Rouch, rp p85 §5 difficultés d'accès.</p> <p>Compromis: possibilité d'octroyer une petite partie de la parcelle 287 pour y construire une habitation.</p> <p>Voir extrait plan joint: annexe 2</p>
<p><b>Obs. n°5</b> du 07/01/2010 (p.3) + <u>P.J.</u> (p.8) : n°5a (photos du site) et <u>5b</u> (1 plan A4 zonage) (complétée par obs. n° 6 ter et <u>P.J.</u> n°4)</p>	<p>Mme Marylise MALAFOSSE</p>	<p>Parcelles B804, et B787 en partie, Lieu-dit Pioch de Jaffet, en zone Nb dans le POS encore en vigueur + source de Boutourie</p>	<p>M. Demande de renseignements sur la réglementation des zones concernées au nouveau PLU, et notamment sur les possibilités constructives éventuelles de ces parcelles. Un courrier suivra.</p> <p>- souhaite que la source de Boutouri soit maintenue pour ne pas réduire l'approvisionnement en eau du village à « une seule ressource » (intermittente).</p>	<p>→ Avis du Maître d'Ouvrage sur cette requête (<i>constructibilité, cf. PJ n°4 venant compléter l'observation</i>) et ce souhait (approvisionnement en eau / maintien de la source de Boutouri)?</p> <p>Réponse: Alors qu'une première proposition de zonage excluait cette parcelle de la zone constructible, la négociation a été menée dans le cadre du conseil municipal avec Mme Malafosse, débouchant sur le tracé qui rend une partie de la parcelle constructible</p> <p>Compromis: Considérant que M. Gairaud, par son courrier du 12 novembre 2009, stipule que cette modification vis-à-vis du</p>

					<p>POS n'est pas de sa volonté, introduire le reste de la parcelle 804 en zone constructible (rester en deça de la courbe de niveau 130 pour éviter un impact paysager équivalent à celui de la maison implantée parcelle 810, ce qui exclu, de fait, la parcelle 787)</p> <p>Renvois: rp analyse paysagère p 65 à 67, rp page 96 repère 11 du schéma p.94.</p> <p>Voir extrait plan joint: annexe 1</p> <p>A propos de la source Boutouri: voir note jointe: annexe 6</p> <p>→ Avis du Maître d'Ouvrage : sans objet.</p>
				<p>Demande de renseignements sur la réglementation de la zone concernée (COS), et les possibilités d'extension d'un bâtiment existant.</p>	
				<p>Demande de confirmation de la bonne prise en compte de la demande motivée de classement en zone constructible de sa parcelle dans le PLU projeté.</p>	<p>→ Confirmation du Maître d'Ouvrage sur la prise en compte de la requête dans le projet de PLU arrêté (il semble que oui au vu des documents soumis au public) ?</p> <p>Réponse: La parcelle 452 est constructible</p>
				<p>Remise de documents complétant l'observation n°5.</p>	<p>→ Avis du Maître d'Ouvrage sur cette requête : à traiter avec l'observation n°5.</p> <p>Voir observation n°5</p>
				<p>M. M. BILHAC souhaiterait construire un hangar agricole sur sa parcelle B611 (ou B610 le cas échéant).</p> <p>- M. BILHAC souhaiterait faire répertorier une construction non listée page 55 du rapport de présentation. (cf. obs. n°22 complémentaire)</p>	<p>→ Avis du Maître d'Ouvrage sur cette double requête, au regard de l'observation et des pièces jointes ? (+cf. obs. n°22 complémentaire : faire réponse conjointe)</p> <p>Réponse parcelle B611: Le règlement de la zone A, autorise la construction de bâtiments à usage d'exploitation agricole.</p> <p>Réponse à propos du mazet: considérant l'état du bâtiment, il n'est pas jugé utile de le repérer. Seuls les mazets d'intérêt</p>
<b>Obs. n°6</b> du 07/01/2010 (p.3)	M. Henri FITOUSSI	Parcelle 1043 en zone UD1		Demande de renseignements sur la réglementation de la zone concernée (COS), et les possibilités d'extension d'un bâtiment existant.	
<b>Obs. n°6 bis</b> (p.4) = P.J. n°3 : courrier du 16/01/2010	Mme Véronique TRINQUIER	Parcelle F 452 située au Bosc de Banos		Demande de confirmation de la bonne prise en compte de la demande motivée de classement en zone constructible de sa parcelle dans le PLU projeté.	
<b>Obs. n°6 ter</b> du 21/01/2010 (p.5) + P.J. n°4 (p.5) : courrier du 20/01/2010 (2pages) + copie du courrier du maire du 12/11/09 + plan A3 zonage PLU (suite de l'obs. n°5)	Mme Marylise MALAFOSSE	Parcelles B804, et B787 en partie, Lieu-dit Ploch de Jaffet		Remise de documents complétant l'observation n°5.	
<b>Obs. n°7</b> du 21/01/2010 (p.6)+ P.J. n°5 (p.6) : 1 page de photos + 2 pages de plans A4. (cf. obs. n°22 complémentaire)	M. Serge BILHAC	Parcelle B611 en zone Av + « construction » non répertoriée sur parcelle B 341		M. M. BILHAC souhaiterait construire un hangar agricole sur sa parcelle B611 (ou B610 le cas échéant). <p>- M. BILHAC souhaiterait faire répertorier une construction non listée page 55 du rapport de présentation. (cf. obs. n°22 complémentaire)</p>	

	M. André BARTHEZ			patrimoniaux font l'objet d'un classement particulier s'ils sont en zone Ai. Celui-ci n'apparaît pas au cadastre / n'est pas en zone Ai (mais en zone A) / ne présente aucun caractère patrimonial.
<p><b>Obs. n°8</b> du 21/01/2010 (p.7) (à traiter conjointement avec l'obs. n° 16 complémentaire)</p>	M. André BARTHEZ	Parcelle 927 Classée en EBC dans le projet de PLU arrêté	M. BARTHEZ pense que sa parcelle a été classée par erreur en EBC du fait qu'il a projeté de réaliser dessus un projet de construction qu'il dit avoir explicité à la commune ; il précise que c'est la seule parcelle qu'il possède sur le village, et qu'il semble qu'elle ait été viabilisée dans l'optique de son projet (coffrets en attente à proximité permettant un raccordement) ?	<p>→ Avis du Maître d'Ouvrage sur cette requête + vérifier comme convenu de concert avec l'urbaniste en charge du dossier de PLU, dans la mesure de ses disponibilités, la viabilisation et les accords qui ont pu être donnés de la part de la municipalité. (à traiter conjointement avec l'obs. n° 16 complémentaire)</p> <p><b>Réponse:</b> Rendre constructible la pointe de la parcelle 927 à laquelle il serait possible d'adjoindre une partie de l'ancienne draille (décision à soumettre à l'avis du conseil municipal), afin que l'ensemble atteigne une surface approximative de 800 m2 (cos 0.5). Voir extrait plan joint: annexe 1.</p>

<p><b>Obs. n°8 bis</b> du 21/01/2010 (p.7) + <u>P.J. n° 6</u> : dossier de 23 pages (p.7)</p>	M. Jean HANSE	Parcelles n° D 165, 166, 177, 503 et 506	M. HANSE rappelle l'historique de son dossier (projet d'aménagement global remis en cause, etc...) et réitère sa requête. Cf. pièce jointe n° 6.	<p>→ Avis du Maître d'Ouvrage sur cette requête , et possibilités éventuelles de satisfaction au moins partielle de M. HANSE sur sa demande, au regard de la globalité de la zone, de sa desserte, et de l'historique des projets qui y ont été déposés?</p> <p><b>Réponse:</b> les parcelles 503 et 506 pourraient être classées AUO et leur constructibilité soumise à la réalisation d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble d'une zone incluant les parcelles situées au sud-ouest de la zone (voir observation 14 Lopez, Chito, Cabannes) et conduisant à la mise en œuvre d'un accès permettant de désenclaver l'ensemble de la zone.</p> <p><b>Par contre, garder inconstructibles les parcelles 177, 523, 504, 505 et 508</b></p>
---	---------------	--	--	--

					<p>susceptibles de subir des nuisances liées au fonctionnement de la cave coopérative.</p> <p><b>Option 2: donner une bande constructible de l'autre côté du chemin soumise à la réalisation d'une raquette de retournement</b></p> <p>Voir extrait plan joint: annexes 1 et 1bis</p> <p>→ Avis du Maître d'Ouvrage sur cette requête. <i>(réponse à traiter conjointement avec l'obs. n°4)</i></p> <p><b>Voir observation n°4</b></p>
<b>Obs. n°9</b> du 21/01/2010 (p.8) <i>(suite de l'obs. n°4)</i>	M. Yves MATHIEU	Parcelle E287, 289, 293		<p>Outre sa requête du 7 janvier (obs. n°4) M. Mathieu rappelle qu'il voit 11400 m<sup>2</sup> de ses terrains sortir de zone constructible dans le projet de PLU arrêté, et exprime son opposition à ce projet.</p> <p>Mme REBOUL explique que son fils agriculteur souhaite construire un chai pour les besoins de son activité sur l'une de ses parcelles, et voudrait savoir si ce serait possible, au besoin par la <u>mise en place d'un pastillage complémentaire ponctuel</u> (mas existant insuffisant en surface et inapproprié en volume / architecture).</p>	
<b>Obs. n°10</b> du 21/01/2010 (p.8)+ <u>P.J. n°7</u> (p.8) : plan A3	Mme Annie REBOUL pour son fils Michel REBOUL	Parcelle 324 en pastillage A, terrains sis en zone Ai : 325, 326,237,284, 285, 286,479		<p>→ Avis du Maître d'Ouvrage sur cette requête, merci de préciser.</p> <p><b>Réponse: voir règlement page 26, article A1 pour ce qui concerne ce qui peut être autorisé en zone Ai et voir règlement p.27, article A2 pour ce qui concerne ce qui peut être autorisé sur le mazet. Aucune modification du projet ne peut être envisagée.</b></p> <p><b>Raison invoquée: Zone classée du Pic du Visvou, Natura 2000.</b></p> <p><b>Renvois: rp page 10, rp page 91 justifiant l'indice "I", plan des servitudes 6.1, plan de synthèse 9.1.</b></p>	
<b>Obs. N°10 bis</b> du 21/01/2010 (p.9)	M. Henri FITOUSSI	Parcelle 1043 en zone UD1		<p>→ Avis du Maître d'Ouvrage : sans objet</p>	
<b>Obs. n°11</b> du 21/01/2010 (p.9) + <u>P.J. n° 8</u> (p.9) : courrier de Florent COURREN et Isabelle BROUILLET au maire et plan « proposition n°2 »	M. Florent COURREN	Parcelle 453		<p>→ Merci de communiquer au commissaire enquêteur un complément d'information sur ce dossier, notamment les documents cités par M. COURREN dans son courrier (« <u>deux</u> propositions sur la base du plan cadastral... ») et de préciser quelle proposition et pour quel(s) projet(s) la municipalité a intégré la requête de M. COURREN dans le projet de PLU arrêté.</p> <p><b>Réponse: dans le cadre de la concertation, une demande concernant la parcelle 453 a</b></p>	

					<p>déjà été satisfaite (voir bilan de la concertation – page 14). Les dispositions du PLU autorisent le projet envisagé.</p> <p><u>Renvois</u>: rp p 24 et 25, plan 9.1 qui situe les zones AOC et qui montre que ces parcelles ne sont pas classées AOC.</p> <p>Sans objet.</p>
<b>Obs. N°12</b> (p10) du 01/02/2010	Francis GAIRAUD (M. le maire)	Observation d'ordre général	M. le maire précise qu'il n'est propriétaire d'aucun terrain sur la commune depuis plus de 15 ans (apparemment en réponse à des allégations qui lui ont été faites par un administré dans une observation).	M. HANSE répond à l'obs. n°12 et rectifie son obs. antérieure qui l'a motivée, en précisant que « M. le maire ...a donné ses terrains à ses filles... ».	Sans commentaire
<b>Obs. N°13</b> (p10) no date, à la suite de la précédente.	Jean HANSE	Observation d'ordre général			
<b>Obs. n°13 bis</b> = <u>P.J. n° 9</u> (p10) : courrier du 08/02/2010 (complétée par obs. n°20)	M. Guy BILHAC	Parcelles B630 et B633, la Rossignole	M. Guy BILHAC voudrait qu'on lui confirme la possibilité de planter de vignes ses parcelles, et pour se faire, voudrait les voir passer en zone A. (obs. complétée par obs. n°20)		<p>→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête ?</p> <p>réponse à traiter en même temps que l'observation n°20 complémentaire</p> <p><u>Réponse</u>: Le classement N n'empêche pas l'exploitation agricole des terres.</p> <p><u>Renvois</u>: rp p 24 et 25, plan 9.1 qui situe les zones AOC et qui montre que ces parcelles ne sont pas classées AOC.</p>
<b>Obs. n°13 ter</b> = <u>P.J. n° 10</u> (p.11) : courrier du 10/01/2010 + 1 plan A4 (suite de l'obs. N°1)	M. et Mme JACQUART	Parcelle F 1137 en 2NA dans le POS en vigueur et passée en N dans le projet de PLU	Suite et complément de l'obs. n°1		<p>→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête au regard de ces pièces complémentaires, courrier et plan ?</p> <p>(réponse à traiter conjointement avec l'obs. n°1)</p> <p><u>Voir observation n°1</u></p>
<b>Obs. n°14</b> du 08/02/2010 (p.10) + <u>P.J. n° 13</u> (p.14) de 14 pages, dont 2 pages de photos et 1 plan de géométrie format long	Mme Francine LOPEZ Mme Nicole CHITO, M. Romain CABANES	Projet sur zone Mougno en IINA dans le POS en vigueur, sur parcelles 164, 186, 187 et 188	Mmes et M. : LOPEZ, CHITO, et CABANES déposent un dossier explicitant leur projet longuement porté de concert avec la commune, et qui semble abandonné dans le projet de PLU arrêté, leurs terrains ayant été reclassés non constructibles. Ils joignent un plan de géométrie montrant la possibilité d'une voirie potentiellement utilisable en bouclage pour déverrouiller la zone, et précisent vouloir		<p>→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête, et possibilités éventuelles, au regard des éléments apportés en pièce jointe à l'observation, de la satisfaire au moins en partie, tout en préservant le paysage sensible de la zone ? A voir conjointement avec l'urbaniste en charge du projet.</p> <p><u>Réponse</u>: <b>les parcelles concernées</b></p>

				prendre en charge sa réalisation.	(auxquelles il convient d'ajouter les parcelles de M. Hans: voir observation 8bis) pourraient être partiellement classées AOU et leur constructibilité soumise 1) à la réalisation de la voirie et des réseaux permettant de désenclaver l'ensemble de la zone. 2) à la réalisation d'un schéma d'aménagement piloté par un architecte-urbaniste et couvrant l'ensemble de la zone. Voir extrait plan joint: annexes 1 et 1bis
<b>Obs. n°15</b> du 08/02/2010 (p.10) + <u>P.J. n° 14</u> (p.15) : courrier du 08/02/2010 (3 pages) + 6 pages de document avec plans et photos	Les 4 consorts BELLIOL : Georgette, René, Rolland, et Yolande (ép <sup>se</sup> Prulhière)	Parcelle n°414 à « La Coumbo »	Parcels n°414 à « La Coumbo »	Opposition au classement en EBC de 4840 m2 de la parcelle, et dossier justificatif de la requête.	→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête au regard de ces pièces complémentaires, courrier et plan? <b>Réponse:</b> Alors qu'une première proposition de zonage excluait cette parcelle de la zone constructible, la négociation a été menée dans le cadre du conseil municipal avec M. Xavier Belliol (alors conseiller municipal), débouchant sur le tracé qui rend une partie de la parcelle constructible (pour mémoire: 4840 m2 - 1/3 alloués aux circulations / 1500 m2 surface moyenne de parcelle représentent un potentiel de 2.15 parcelles, soit 6 habitants).
<b>Obs. n°16</b> du 08/02/2010 (P.11) + <u>P.J. (p.16) n°15</u> (4 pages) et <u>n°16</u> (9 pages) - (suite et complément à l'obs. n°8)	M. André BARTHEZ	Parcelle 927 Classée en EBC dans le projet de PLU arrêté	Parcelle 927 Classée en EBC dans le projet de PLU arrêté	Documents remis venant compléter l'observation n°8	→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête au regard de ces pièces complémentaires ? (Réponse à apporter commune avec l'obs. n°8) Voir observation n°1
<b>Obs. n°17</b> du 08/02/2010 (P.11) + <u>P.J. n° 17</u> (p.17) : courrier du 02/02/2010 avec plan A4	M. François SOLER	Parcelles F1047 et F924 en Ai et Ag	Parcelles F1047 et F924 en Ai et Ag	Demande d'intégrer ces parcelles en zone constructible pour projet familial	→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête? Merci également de préciser dans quelle mesure et pour quel type de projet une partie de ces parcelles serait déjà constructible sans changement du projet de PLU arrêté, vu la découpe du zonage (zonages Ai et Ag, et contiguë à la parcelle 1102 constructible...) <b>Réponse:</b> Requête à laquelle on ne peut pas

					<p>faire suite.</p> <p>Raison invoquée: Zone classée du Pic du Vissoy, Natura 2000</p> <p>Renvois: rp page 10, rp page 91 justifiant l'indice "I", plan des servitudes 6.2.1, plan de synthèse 9.2.1</p>
<p><b>Obs. n°18</b> du 08/02/2010 (P.11) + P.J. n° 11 (p.12 : idem P.J. n° 18, mais courrier signé, et sans le plan) + P.J. n° 18 (p.18 : idem P.J. n° 11 avec plan en plus) : courrier du 13/01/2010) + plan</p>	<p>Mme Daisy VANHOVE et son époux</p>	<p>Parcelles : - C331 en zone NC, - C64 et 65 en ND du POS actuel</p>	<p>Mme VANHOVE, souhaite vérifier que ses possibilités constructives existantes au POS sont maintenues sur le PLU arrêté projeté. Elle souhaite par ailleurs que son mas sis sur la parcelle C64 soit inscrit au cadastre (omis sur le cadastre du plan de zonage PLU), Elle voudrait savoir s'il est possible de planter des oliviers à la place de la vigne arrachée sur la parcelle 331 (classée en AOC viticole), Elle aimerait savoir s'il est obligatoire d'enterrer les lignes électriques en zones N (omission au règlement ?) et en zone A.</p>	<p>→ Réponse du Maître d'ouvrage sur cette requête et précisions sur les points demandés ? Rectification du règlement le cas échéant (zone N : lignes électriques), à voir de concert avec l'urbaniste en charge du dossier de PLU.</p> <p><u>Réponses:</u> -Parcelle C331, le règlement de la zone A s'applique -Parcelles C64, C65, le règlement de la zone N s'applique. -Le mazet auquel il est fait référence n'apparaît pas au cadastre:le PLU n'a pas vocation d'intervenir sur le cadastre. -Possibilité de planter d'autres cultures -Règlement: p30 article A4, et p36 article N4 ajouter électricité (idem article U4 p12) conformément à la délibération du conseil municipal en date du 16.10.1995. DCM jointe: annexe 4</p>	
<p><b>Obs. n°19</b> du 08/02/2010 (P. 12)</p>	<p>Acheteur potentiel de la maison de M. Fitoussi</p>	<p>Parcelle 1043 en zone UD1</p>	<p>Cette personne envisageant de construire des gîtes, elle est venue se renseigner sur les possibilités de réaliser son projet sur la parcelle qu'elle envisage d'acquérir, au regard de la réglementation de la zone.</p>	<p>→ Réponse du Maître d'ouvrage sur cette requête : sans objet, renseignements communiqués.</p>	
<p><b>Obs. n°20</b> du 08/02/2010 (P. 12) venant compléter la P.J. n°9, obs. n°13bis</p>	<p>M. Guy BILHAC</p>	<p>Parcelles B630 et B633, la Rosignole, zone N du PLU projeté</p>	<p>M. Guy BILHAC précise qu'il souhaite acquérir la parcelle B875 plantée d'AOC, et prolonger la vigne sur les parcelles B630 et B633 lui appartenant, et les faire reclasser en zone A.</p>	<p>→ Réponse du Maître d'ouvrage sur cette requête : <i>commune avec obs. n°13bis. Préciser les possibilités de planter de l'AOC en zone N, et de reclasser ces parcelles (avant ou après plantation ?) en zone A / AOC.</i></p> <p><u>Réponse: Classifier A les parcelles incluses en zone AOC (631, 632, 635, 897, 875,</u></p>	

					876). Pour ce qui concerne les autres parcelles, il est précisé que le classement N permet l'exploitation agricole des sols. Voir plan joint: annexe 3
<b>Obs. n°21</b> du 08/02/2010 (P.12)	M. Jean Philippe SOLER	Renseignements sur zones A	Renseignements pris et explications données sur réglementation des zones A.		→ Réponse du Maître d'ouvrage : sans objet.
<b>Obs. n°22</b> du 08/02/2010 (P.12) (suite de l'obs. n°7)	M. Serge BILHAC	Parcelle B611 en zone Av + « construction » non répertoriée sur B 341	Réitère sa demande de possibilité d'un hangar agricole , ce qui est « vital pour la survie et le développement» de son exploitation (suite de l'obs. n°7 + précision rectificative en réponse à l'observation de M. HANSE).		→ Réponse du Maître d'ouvrage sur cette requête : (à traiter conjointement avec suite l'obs. n°7). Voir observation n°7
<b>Obs. n°23</b> = P.J. n°12 : courrier du 03/02/2010 (P.12)	M. Baptiste CUVELIER	Projet d'installation d'un jeune agriculteur	Justification du projet, pris en compte dans le projet de PLU arrêté, sur des parcelles sises au Nord-Ouest du village, au pied du Pic du Vissou.		→ Commentaires du maître d'Ouvrage sur ce projet et sa prise en compte dans le PLU ? ce qui a été décisif dans son acceptation ? <b>Réponse: Requête à laquelle on ne peut pas faire suite.</b> <b>Raison invoquée: Zone classée du Pic du Vissou, Natura 2000</b> <b>Renvois: rp page 10, rp page 91 justifiant l'indice "I", plan des servitudes 6.1, plan de synthèse 9.1.</b>
<b>Obs. n°24</b> = P.J. n°19 (p. 19) : courrier du 08/02/2010	Mme Katharina BRAUN PETERSEN et Alex BRAUN	Zone bordant la BOYNE, à l'EST Ploch de Jaffet	Mme BRAUN PETERSEN déplore l'extension de la zone constructible au Ploch de Jaffet, qu'elle ne trouve pas justifiée du point de vue de l'équilibre du projet de PLU et de la qualité du paysage à préserver, outre le caractère inondable de la zone par la Boyne. Elle déplore par ailleurs le manque de qualité de certains projets réalisés qui défigurent les sites remarquables de la commune.		→ Réponse du Maître d'ouvrage sur cette requête : justification de cette zone importante qui ne semble justifiée ni d'un point de vue paysager, ni du point de vue de l'économie communale (relief du site, extension de l'urbanisation excentrée), ni du point de vue de la sécurité, plusieurs observations faisant état de l'inondabilité récurrente de ces terrains ? N'y-a-t-il pas moyen de limiter l'extension dans des proportions plus raisonnables et de prendre en compte l'inondabilité constatée dans le règlement, après étude adéquate? <b>Réponse: Une première proposition de zonage limitait la constructibilité aux parcelles déjà construites. La concertation</b>

				<p>au sein des deux conseils municipaux des précédente et actuelle mandatures a conduit au tracé aujourd'hui présenté.</p> <p>Toutefois, l'argument est recevable</p> <p><u>Renvois:</u> rp p.63 à 68, rp p. 103 repère 9,</p> <p><u>Compromis:</u> suppression d'une partie de la parcelle 809 anciennement classée A.</p> <p><u>Raisons invoquées:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-cette parcelle n'a pas fait l'objet du PAE du Pioch de Jaffet.</li> <li>-l'étude paysagère démontre l'important impact d'une éventuelle construction(voir rp pages 63 à 68)</li> <li>-cela nécessite des extensions de réseaux (voir rp p.77)</li> <li>-le courrier du maire à Mme Malafosse (voir obs n°5 Malafosse) précise que le conseil n'a pas souhaité remettre en question le zonage du POS dans cette zone là.</li> <li>-4550 m2 soit 4 habitations potentielles, soit 11 équivalent habitants potentiels.</li> <li>-il est nécessaire de mettre en œuvre des mesures d'apaisement alors que 4 courriers sur les 18 courriers reçus s'interrogent sur l'importance de cette zone (courrier de M.Hans, courrier cabannes / Chito / Lopez, courrier Belliol, braun-peterson)</li> </ul>
--	--	--	--	---

**Commune de CABRIERES (34)OBSERVATIONS relatives aux enquêtes publiques menées en parallèle  
- de REVISION du PLU (30 observations, listées Obs.n°1 à 23 - dont bis et ter - et 19 pièces jointes, listées P.J. n° 1 à P.J. n°19)  
- et de Délimitation du ZONAGE d'ASSAINISSEMENT (6 observations / 4 pièces jointes : listées A à F en fin de tableau),**

**REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE – février 2010**

**Registre d'Enquête : « délimitation du ZONAGE d'ASSAINISSEMENT »**

<p><b>A</b> : Obs.n°1</p>	<p>Mme Ginette LEBRARD</p>	<p>Parcelles E273 et E274, Mas Rouch, STEP projetée + Boutourie</p>	<p>- nécessité de garder le puits existant au niveau des jardins (et pas de STEP) pour pallier aux déficiences de l'alimentation actuelle eau venant des Crozes, - mise en garde contre la déconnection des sources de Boutouri, la réfection étant préférable.</p>	<p>→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête et ces observations explicitées ? <b>Réponse:</b> Supprimer la station épuration de Mas Rouch, et par voie de conséquence suppression de l'emplacement réservé n°11. <b>Note:</b> En aucun cas l'eau du puits ne doit servir à l'alimentation en eau potable du Mas Rouch. Cette ressource ne saurait être considérée comme un possible approvisionnement des habitants du hameau. A propos de la source Boutouri: voir note jointe: annexe 6</p>
<p><b>B</b> : Obs.n°2</p>	<p>Mmes Marie Ange MALLET et Josiane GOUZIN</p>	<p>Parcelles E273 et E274, Mas Rouch, STEP projetée</p>	<p>Idem observation ci-dessus et : - problème de trop plein qui se déverse dans la nature : expliquer ? - demande de déplacement du projet de STEP du Mas Rouch pour conserver le puits et le site</p>	<p>→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête et ces observations explicitées ? <b>Réponse:</b> Supprimer la station épuration de Mas Rouch, et par voie de conséquence suppression de l'emplacement réservé n°11. <b>Note:</b> En aucun cas l'eau du puits ne doit servir à l'alimentation en eau potable du Mas Rouch. Cette ressource ne saurait être considérée comme un possible approvisionnement des habitants du hameau. A propos du trop plein: voir note jointe: annexe 6</p>
<p><b>C</b> : Obs.n°3 = P.J. n° 1 (p.2) : courrier du 09/012010</p>	<p>M. Alain PECKRE</p>	<p>Parcelle E286, Hameau Mas Rouch + STEP projetée</p>	<p>- demande explicitée d'échange de surface constructible sur sa parcelle, - demande explicitée de déplacement de l'emplacement réservé de la STEP projetée.</p>	<p>→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête explicitée et ces observations justifiées ? <b>Réponse:</b> la partie de la parcelle rendue constructible a été déterminée de façon à sauvegarder la cohérence typologique du</p>

<p><b>D</b> : Obs.n°4 = P.J. n° 2 (p.4) : courrier du 22/01/2010</p>	<p>M. André SOUYRIS</p>	<p>STEP projetée au Mas Rouch, jardin «de la Fontaine » et problème de l'alimentation en eau depuis les Crozes</p>	<p>Demande explicitée de déplacement de l'emplacement réservé de la STEP projetée + problème de conformité de la ressource en eau des Crozes.</p>	<p><b>hameau.</b> → Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête et ces observations ? <b>Réponse:</b> Supprimer la station épuration de Mas Rouch, et par voie de conséquence suppression de l'emplacement réservé n°11. <b>Note:</b> En aucun cas l'eau du puits ne doit servir à l'alimentation en eau potable du Mas Rouch. Cette ressource ne saurait être considérée comme un possible approvisionnement des habitants du hameau.</p>
<p><b>E</b> : Obs.n°5 = P.J. n° 3 (p.4) : courrier du 05/02/2010 (1page et 1 plan)</p>	<p>Mme Anne VIGNERON</p>	<p>STEP projetée au Mas Rouch</p>	<p>Cf. Observation n°2 sur registre d'enquête PLU et sa pièce jointe, demande explicitée de déplacement de l'emplacement réservé de la STEP projetée que la présente pièce jointe vient compléter en proposant un site d'implantation étudié plus approprié.</p>	<p>→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête au regard de ces pièces complémentaires ? <b>Réponse:</b> Supprimer la station épuration de Mas Rouch, et par voie de conséquence suppression de l'emplacement réservé n°11. <b>Notes:</b> -En aucun cas l'eau du puits ne doit servir à l'alimentation en eau potable du Mas Rouch. Cette ressource ne saurait être considérée comme un possible approvisionnement des habitants du hameau. - après consultation BCEOM, la proposition faite ne saurait être économiquement viable. voir note BCEOM jointe: annexe 5</p>
<p><b>F</b> : Obs.n°6 = P.J. n° 4 (p.4) : courrier du 25/01/2010 (recto/verso)</p>	<p>Mme Nicole HEITZ</p>	<p>STEP projetée au Mas Rouch</p>	<p>Refus explicité du site choisi pour l'implantation de la STEP.</p>	<p>→ Avis du Maître d'ouvrage sur cette requête ? <b>Réponse:</b> Supprimer la station épuration de Mas Rouch, et par voie de conséquence suppression de l'emplacement réservé n°11.</p>



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Préfecture de l'herault  
SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS

1A 043 627 76078

19/05/2010

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
DDTM 34

Service d'Aménagement du Territoire Nord  
Unité Urbanisme - Accessibilité

Affaire suivie par : Marie-Claude NAPOLI  
Tél. 04 67 88 35 72 – Fax : 04 67 88 46 81  
Courriel : marie-claude.napoli@herault.gouv.fr

Béziers, le 18 mai 2010

Le Sous-Préfet,

à

Monsieur le Maire  
Hôtel de ville

34800 CABRIERES

Objet : PLU Cabrières  
Contrôle de légalité

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, au titre du contrôle de légalité, le dossier de révision du PLU de votre commune, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 avril 2010 et déposé en sous-préfecture de Béziers le 19 avril 2010.

J'ai pu constater que les observations des services de l'Etat ont été prises en compte et que le zonage et le règlement avaient subi quelques modifications proposées par le commissaire enquêteur.

Le contrôle exercé m'a permis cependant de noter quelques observations que vous trouverez ci-dessous et que je vous demande de prendre en compte avant la diffusion de votre PLU.

- Concernant le rapport de présentation dans la partie « Modifications apportées au dossier », il conviendra de compléter en page 9, « observation de Mme MALAFOSSE » que la parcelle 804 et partie de la parcelle 787 sont intégrées en zone UD1.

En page 12, il est indiqué que les parcelles 631, 632, 635, 897, 875 et 846 ont été incluses en zone AOC (observation de M.BILHAC). Ceci doit se traduire par la modification de zonage de ces parcelles qui passent de N en zone A .

De plus seul le plan de zonage 4.1 est concerné, et non le 4.2.1.

Horaires d'ouverture : 9h00-11h30 / 14h00-16h00  
Tél : 04 67 88 46 80 – fax : 04 67 88 46 81  
16 quater, avenue de Montpellier  
BP 27 – 34800 CLERMONT-L'HERAULT  
SAT-Nord.DDE-34@developpement-durable.gouv.fr

– Concernant les plans de zonage :

Le report de la zone inondable de la Combe présente une erreur sur la parcelle 445. En effet une partie de la parcelle est concernée par la zone inondable Bleue et non par la zone inondable Rouge.

De plus, les trames utilisées pour les zones inondables et les espaces boisés classés ne se différenciant que par la couleur des petits points : rouge, bleus, ou verts, il s'en suit un manque de lisibilité des plans de zonage.

– Concernant la liste des emplacements réservés :

La décision prise en faveur de l'assainissement non collectif au Mas Rouch, entraîne la nécessité de supprimer l'emplacement réservé n°11 prévu initialement pour réaliser une station d'épuration.

La liste des emplacements réservés ne fait donc plus apparaître ce numéro.

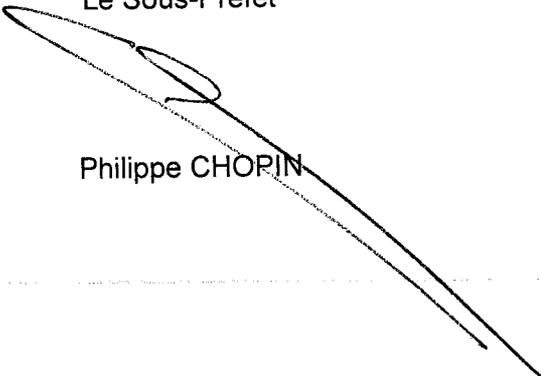
Dans le cadre d'une révision d'un document d'urbanisme, les éléments modifiés sont justifiés dans le rapport de présentation et les modifications reportées sur les pièces concernées.

La liste des emplacements réservés doit donc être reprise en réaffectant ce numéro.

En conclusion, sachant que les observations ci-dessus mentionnées, ne nécessitent pas de reprendre la procédure, puisqu'elles n'ont pour objet que de clarifier la lecture du document, je vous demande de les prendre en compte en complétant le PLU, avant de procéder à sa diffusion.



Le Sous-Préfet



Philippe CHOPIN